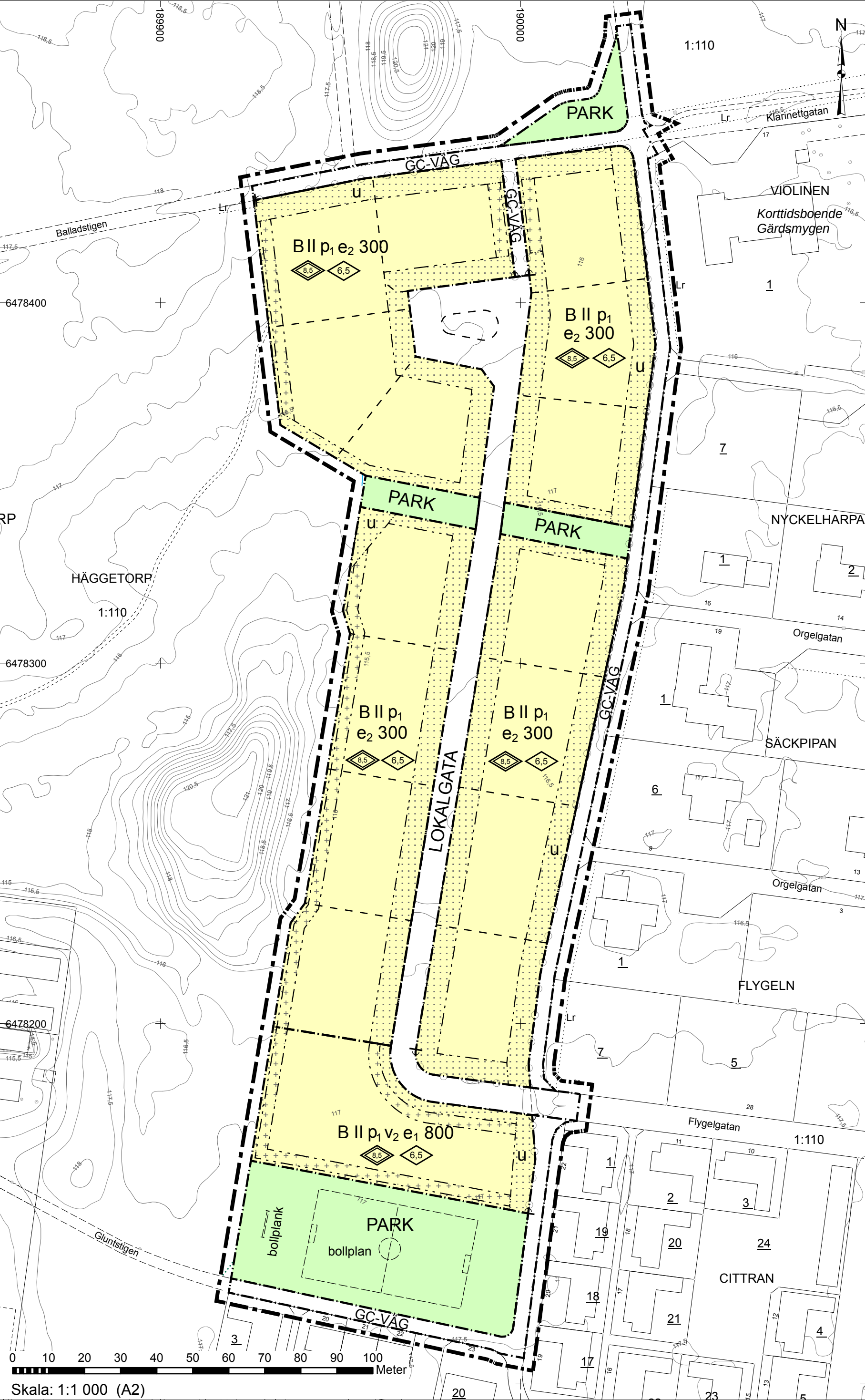
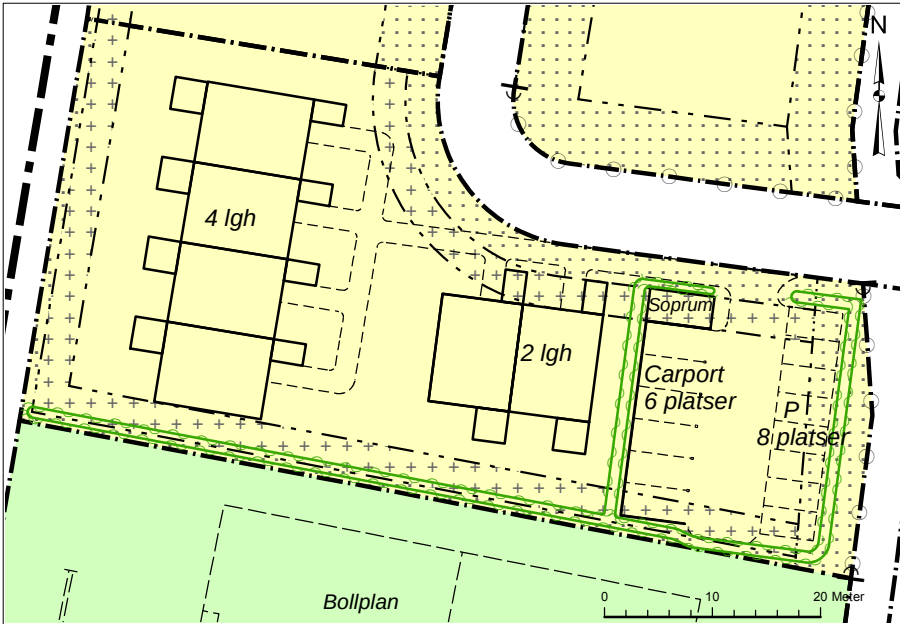


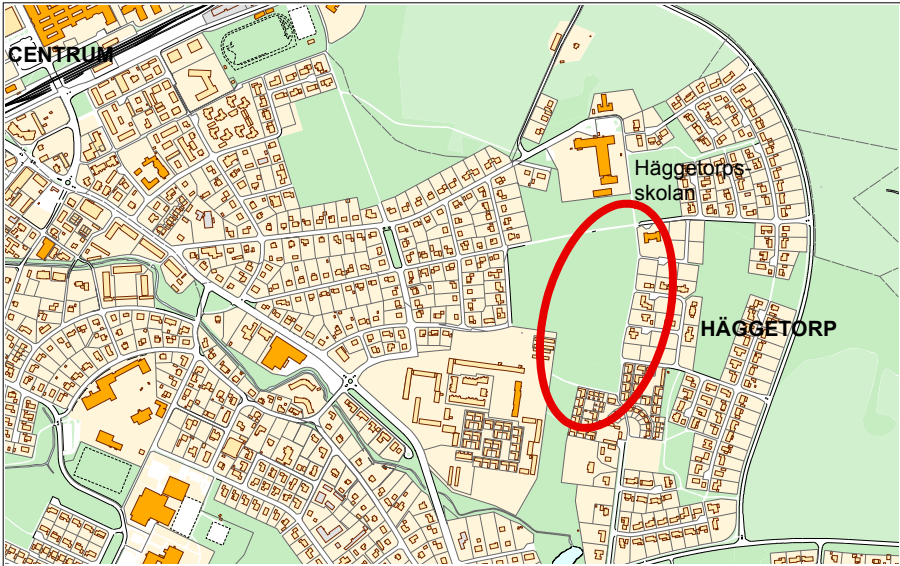
PLANKARTA



ILLUSTRATION



Översikt Skala: 1:15 000



Flygbild - vy från öster



Grundkartan

Upprättad av Samhällsbyggnad, Tibro kommun
Framställd genom sammanställning av kommunens primärkarta

GÖRAN LUNDQVIST
Mätningssingenjör
Koordinatsystem i plan: Sweref 99 13 30
Höjdsystem: RH 2000
Lägesnoggrannhet: Standard 3
Fastighetsredovisning . 2017-03-28

Teckenförklaring

- Fastighetsgräns
- Ledningsrätt
- Byggnad, liv
- Skärmtak
- Altan
- Plank
- Staket
- Körbana, kant
- Gång- och cykelväg
- Gångbana, kantsten
- Stig, kant
- Dike, mitt
- Ägoslagsgräns
- Höjdkurva, 0,5 m ekvidistans
- Lövträd
- Belysningsstolpe
- Kabelskåp

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR OCH LINJER

- Gräns, 3 meter utanför planområdet.
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Illustrationslinjer

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Användning av allmän platsmark

- GC-VÄG Gång- och cykeltrafik
- LOKALGATA Lokaltrafik
- PARK Anlagd park

Användning av kvartersmark

- B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

- e₁ 00 Största sammanlagda byggnadsarea i m²
- e₂ 00 Största byggnadsarea i m² per fastighet, varav fristående komplementbyggnader sammanlagt max 80 m².
- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får, med undantag av komplementbyggnader, inte förses med byggnader. Komplementbyggnader får vara sammanbyggda med bostadshuset.
- U Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Utfart och stängsel

- Utfartsförbud

Utformning och omfattning

- II Högsta antal våningar. Vind får ej inredas ovanför våningsplan 2. Komplementbyggnader får endast uppföras med 1 våning.
- p₁ Byggnaden ska placeras minst 4 m från tomträns, där inte plankartan anger annat.
- V₂ Minsta antal lägenheter ska vara 6.

Höjd på byggnader

- Högsta nockhöjd i meter
- Högsta byggnadshöjd i meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från det närmaste halvårsskifte, efter det att planen vinner laga kraft.
Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov, enligt av Kommunfullmäktige fastställd taxa.

ANTAGANDEHANDLING

Antagande: 2017-05-23 Laga kraft: 2017-06-20

TIBRO
SAMHÄLLSBYGGNAD

DETALJPLAN FÖR
Häggetorp 1:110, del av
Tibro kommun
UPPRÄTTAD AV SAMHÄLLSBYGGNAD MAJ 2017

BO JONSSON
TF Stadsarkitekt

KATARINA KJELLBERG
Mätningssingenjör

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Detaljplan för
Del av Häggetorp 1:110

TIBRO, Tibro kommun

Samhällsbyggnad – maj 2017

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser, skala 1:1000
- Denna planbeskrivning och genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för standardförfarande. Detta innebär att planen i första skedet ställs ut för samråd. Efter samrådsskedet sammanställs inkomna yttranden i en samrådsredogörelse och dessa leder eventuellt till bearbetning av planen. Därefter ställs planen ut för underrättelse/granskning och granskningsyttrandena sammanställs i ett granskningsutlåtande. Yttrandena kan leda till smärre revideringar av planen utan att denna behöver ställas ut på nytt. Om yttrandena däremot skulle medföra omfattande bearbetning kan det bli aktuellt att ställa ut planen en andra gång. Slutligen antas planen av Byggnads- och trafiknämnden. Antagandebeslutet kan överklagas till länsstyrelsen i första instans. Planen vinner laga kraft efter ca 4 veckor om antagandebeslutet inte överklagas eller överprövas av länsstyrelsen.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringen syftar i första hand till att medge friliggande bostadshus på mark som i gällande plan är avsedd för grupphusbostäder. Ett mindre tomtområde behålls för sammanbyggda hus.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken – miljöbalkens bestämmelser gällande hushållning med mark- och vattenområden.

3 kap MB *omfattar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Enligt 1 § ska mark och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.*

Kommentar: Planförslaget innebär att mark för bostäder används för samma ändamål men i något annan form och med något justerade gränser. Området har enligt gällande plan tidigare bedömts lämpligt för bostäder. Närhet till skola och förskola är ett motiv till denna bedömning. Sammantaget bedöms att planförslaget innebär god resurshushållning.

Kommentar: Tibro kommun berörs inte av 4 kap MB.

5 kap MB omfattar miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning. Miljö kvalitetsnormer (MKN) finns för luftföroreningar, buller och vatten.

Kommentar: Planförslaget bedöms inte innebära att belastningen på miljön ökar jämfört med gällande plan. Färre bostäder innebär mindre trafik, mindre spillvatten, mindre dagvatten m m än vad gällande plan skulle medfört. Miljö kvalitetsnormer för luft och ljud överskrider ej och miljö kvalitetsnormerna för yt- och grundvatten äventyras ej. Se även kapitel ”Störningar”.

PLANDATA

Läge, areal och markägarförhållanden

Planområdet ligger centralt i Höggetorpsområdet ca 1 km från de centrala torgen och Gallerian. Planområdet gränsar i öster och söder till en befintlig GC-väg och ett befintligt villaområde, i väster till ett naturområde och i norr till befintlig GC-väg samt lekområden vid Höggetorpsskolan. Planområdets areal är ca 2,5 hektar. All mark inom planområdet ägs av Tibro kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ingår i den fördjupade översiktsplanen för Tibro tätort, antagen av kommunfullmäktige 2003-10-27, § 51. Området är i denna plan redovisat för framtida bostäder i småhusform.

Detaljplaner

För planområdet gäller följande detaljplaner:

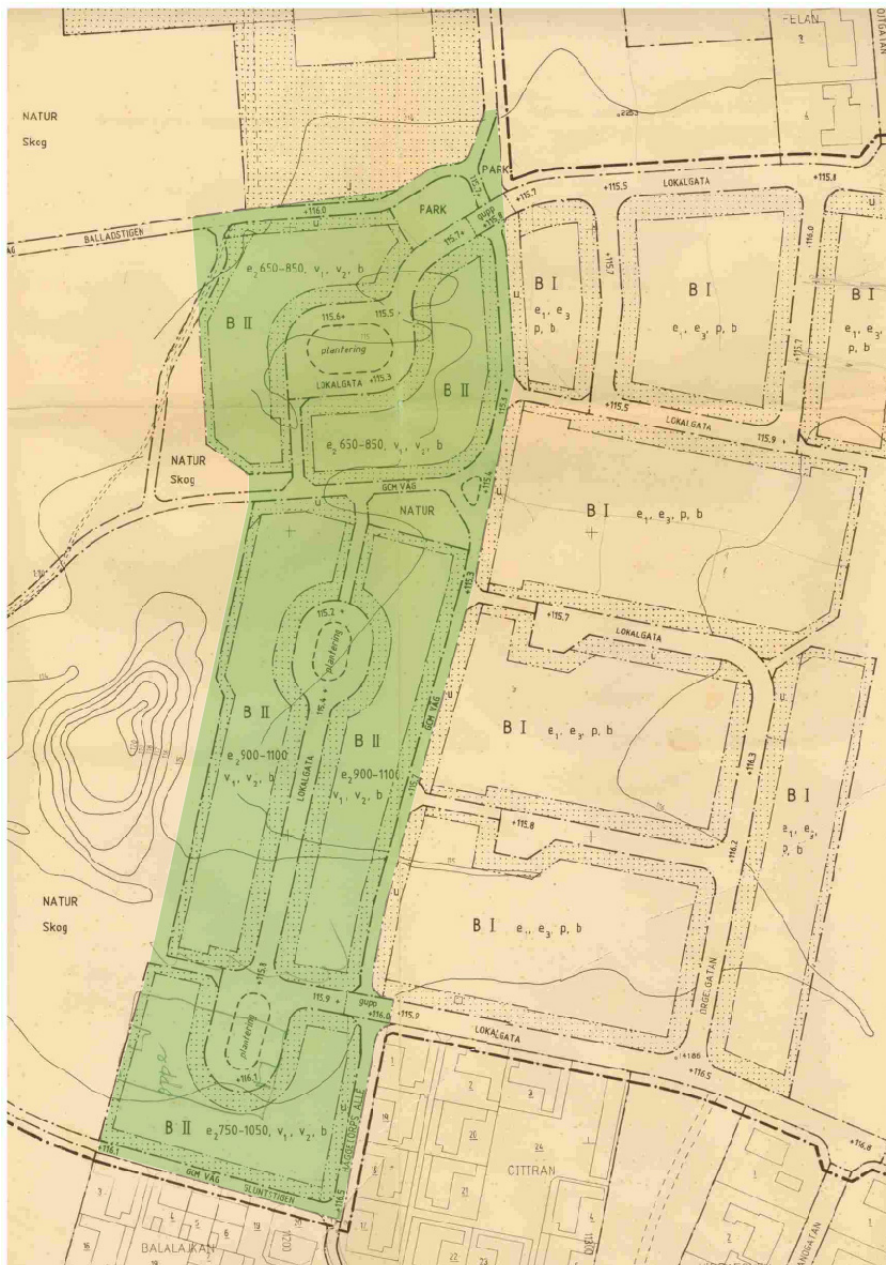
- Dp 124, Del av Höggetorpsområdet, karta 1 - laga kraft 95-07-10. Se nästa sida.

Gällande detaljplan anger bostäder i två våningar inom samtliga kvarter med begränsning av en gemensam byggnadsarea som varierar med kvarterets storlek. Planområdet är i sin helhet avsett för gruppbyggda småhus men den ringa efterfrågan har gjort att planen inte genomförts inom de ca 20 år som gått efter antagandet.

Miljökonsekvensbeskrivning - behovsbedömning

Markanvändningen inom planområdet kommer inte att förändras på något avgörande sätt jämfört med nuläget. Antalet lägenheter kommer att minska från 34 i grupp- hus på små tomter till 15 i villor på relativt stora tomter samt 6-8 radhus/parhus.

Kvarteret längst i söder som tidigare var tänkt att bebyggas i sin helhet behålls delvis som lek- och idrottsområde. Förändringarna bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning behövs ej. Länsstyrelsen delar denna ståndpunkt enligt samrådsyttrandet.



Utdrag ur gällande detaljplan 124. Grönt område = Nytt planområde.

Kommunala beslut

Byggnads- och trafiknämnden har, 2016-10-04, gett förvaltningen i uppdrag att ändra planen så att den medger villatomter.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består till största delen av både öppen och skogbeväxt mark företrädesvis med lövträd. Inom det södra bostadskvarteret har en bollplan anlagts istället för bostäder, vilket framgår av flygfotot nedan.

Förändring

Huvuddelen av trädbeståndet kommer att försvinna och ersättas med nyplanterad trädgårdsvegetation i takt med att de nya tomterna bebyggs. Den södra delen av gräsytan behålls för lek och bollspel.



Planområdet sett från öster. Höggetorpsskolan ligger till höger och Brittgården i övre vänstra delen av bilden.

Geotekniska förhållanden

Marken undersöktes 1995 av dåvarande Vägverket Produktion Väst i samarbete med GF Konsult AB. Den geotekniska undersökningen visar att marken överst består av en ca 0,5-1 m djup torrskorpelera samt därunder varvade skikt av lera, silt och sand ner till ca 10 m under markytan där fastare skikt tar vid. Grundvattenytan uppmättes till mellan 0,5 och 1 m under markytan. Grundvattenytan har sannolikt sjunkit något genom utbyggnad av dränering för gator, GC-vägar och bebyggelse i närområdet.

I utredningen ansågs marken lämpad för villabebyggelse utan källare. Grundpåkänningen kan uppgå till 50 kN/m², vilket motsvarar ett trähus med upp till 4-5 våningar eller ett betonghus med ca 2,5 våningar. Marken tål således, med god marginal, tryckpåkänningen från planens tillåtna tvåvåningshus oavsett stomsystem. Merparten av marksättningar (3-6 cm) vid belastning upp till 50 kN/m² bedömdes ske under byggtiden. Grundläggning kan ske med kantförstyvad platta på mark.

Radon

Jorden har låg permeabilitet, vilket i kombination med den höga grundvattenytan försvårar transport av radongas genom jordlagren. Radonstrålningen har uppmätts till mellan 4 och 10 kBq/m³, vilket klassas som lågradonmark (<10 kBq/m³).

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar på fastigheten enligt kartredovisningen på länsstyrelsens web-GIS. Det finns ej heller anledning att misstänka föroreningar på grund av tidigare markanvändning i området. Om föroreningar trots allt skulle påträffas vid schakt i området ska detta anmälas till MÖS för samråd och beslut om lämplig åtgärd.

Risk för skred och höga vattenstånd

Planområdet är förhållandevis platt. Marknivån i kvarteret ligger mellan ca +115,5 och 117 meter över havet i höjdsystemet RH 2000. Det finns ingen risk för översvämningar, ras eller skred i området.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Bostäder

Gällande planillustration visar 34 småhus i form av parhus och/eller kedjehus. Av dessa låg 7 st på den gräsyta som numera delvis används som en bollplan. Inga bostadshus har kommit till utförande inom planområdet under de drygt 20 år som planen funnits.

Förändring

Det finns en fortsatt efterfrågan på stora tomter för friliggande villor, varför kommunen tagit beslut att förändra den outnyttjade planen så att den medger villatomter. Vid fastighetsbildning föreslås att tomtstorleken inte understiger 1 000 m². I planen illustreras 15 villatomter samt 1 tomt för radhus/parhus. Den sammanlagda storleken på byggnader inom respektive villatomt föreslås bli begränsad till 350 m² bruttoarea, varav friliggande komplementbyggnader (garage, förråd, gästhus m m) har begränsats till bruttoarean 80 m². Möjligheten att uppföra bostadshusen i två våningar finns kvar. Dock tillåts inte vindsinredning ovanför andra våningen. Begränsning av bruttoarean innebär, att den största tillåtna arean för huvudbyggnad även gäller tvåvåningsbyggnader. Höjden på komplementbyggnader har begränsats till 1 våning med en byggnadshöjd på max 3,5 m.

På radhus/parhustomten har byggnadsarean begränsats till sammanlagt 800 m² inklusive sex garage/carport och gemensamt soprum/förråd. Här finns även en bestämmelse om krav på minst 6 lägenheter.

Service

Planområdet ligger, ca 1 km från Tibro centrum där det finns både offentlig och kommersiell service. F-6 -skola, förskola och fritidshem finns inom ca 150-400 meter. Skolan kan i princip nås via befintlig GC-väg utan korsande biltrafik.

Tillgänglighet

Planområdet har goda förutsättningar för bra tillgänglighet i utomhusmiljön, entréer och nybyggda bostadshus. Både utomhusmiljöer och hus förutsätts bli utformade med god tillgänglighet för olika typer av funktionsnedsättning.

Friytor

Storleken på villatomterna innebär att den egna friytan på tomten blir stor. För de mindre tomtplatserna vid radhusen/parhusen finns bollplan, ytor för lek, skogsområden m m i närområdet utöver den enskilda tomtplatsen.

Gator och trafik**Biltrafik o parkering**

Gatunätet är utbyggt inom angränsande område. Parkering sker på tomtmark där det i regel anordnas minst en bilplats. Det aktuella bostadsområdet var enligt gällande plan tänkt att trafikförsörjas både i norr och söder.

Förändring

Då antalet tomter minskat bedöms att all fordonstrafik kan ske via en ny gata som börjar i Flygelgatans förlängning. Denna lösning innebär att befintlig GC-väg enbart behöver korsas på ett ställe. I den norra delen av den nya gatan föreslås en mindre platsbildning där vändning kan ske. Gaturummet görs 7 m brett.

Den tillkommande biltrafiken bedöms uppgå till 75-100 fordonsrörelser ÅDT. Hastigheten på den förlängda Flygelgatan kommer att begränsas till 30 km/tim. Korsningen med befintlig GCM-väg ska markeras med upphöjning och/eller avvikande beläggning, så att bilister uppmärksammas på korsningspunkten. Trafikalstringen ger inte upphov till några åtgärder på övergripande allmänna vägar.

GCM-trafik

Utmed planområdets östra gräns går en nord-sydlig huvudväg för gång- och cykeltrafik. Både söder och norr om planområdet finns korsande GC-vägar.

Förändring

Den nya bebyggelsen ansluts till befintliga GC-vägar och till omgivande grönområden genom en kort ny GC-väg i norr och genom parkmarksstråk ovanpå ett korsande ledningsstråk.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns väster om Brittgården på ca 400-500 meters avstånd. Resecentrum, där utbudet av turer är betydligt större, ligger ca 1 km från planområdet. Skolbussar angör Håggetorpsskolan.

Förändring

Ingen förändring planeras med anledning av planändringen.

Störningar

Bostadshusen ligger i ett lugnt område utan störningar. Trafiken kommer att öka lokalt i takt med att nya hus byggs men även med dessa fordon inkluderade blir störningarna små. En bullerberäkning vid de befintliga husen vid Flygelgatan utanför planområdet visar nedanstående ljudnivåer. Riktvärden inom parentes.

Ekvivalent ljudnivå		Maximal ljudnivå	
Ute	Inne	Ute	Inne
42 (55)	6 (30)	70 (70)	35 (45)

Antalet tunga fordon bedöms vara mindre än 5 per vecka varför beräkningen bortsett från dessa. Dessa fordon trafikerar ej heller gatan under kväll och natt. Maxvärdet för utomhusmiljön vid de befintliga bostadshusens norra fasad ligger ungefär på gränsvärdet beroende på att dessa hus ligger nära gatan. Uteplatserna på dessa fastigheter ligger dock i andra väderstreck och skärmas helt eller delvis av huskropparna. Ljudnivåerna bedöms därför vara betydligt lägre på uteplatserna än vid gatan. Ljudnivåerna från trafiken vid de nya husen blir successivt lägre mot gatans slut.

Halterna av olika föroreningar i luften är låga i hela Tibro tätort och bedöms vara bland de lägsta i detta relativt perifera område. Tillkommande trafik förändrar inte denna situation på något avgörande sätt.

Miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet och buller kommer att kunna innehållas.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns i omgivande GC-vägar. Spill- och dagvattenledningar korsar dessutom planområdet på mitten.

Förändring

De nya tomterna kan anslutas till befintliga nät, vilket sannolikt kommer att ske via ledningar i den nya gatan. På några ställen används u-områden i planen för att säkerställa åtkomst till ledningar som ligger omedelbart utanför blivande tomtgräns eller inom blivande tomt.

Dagvatten

Dagvattnet från tak och hårdgjorda ytor i närområdet leds idag till befintligt dagvattennät då detta är utbyggt i området. Dagvattnet inom planområdet infiltrerar idag i den obebyggda marken eller rinner av till diken och brunnar. Ledningsnät och diken mynnar på olika platser i Tibrobäcken 1,5-2 km uppströms utloppet i Tidan och har god kapacitet även för stora vattenmängder. Öppna diken och Tibrobäcken, som till huvuddelen består av ett öppet dike innebär också att viss rening sker innan dagvattnet når recipienten Tidan.

Förändring

Omhändertagande av dagvatten är ett kommunalt ansvar. Markbeskaffenheten är sådan att naturlig infiltration sannolikt inte är möjlig på tomtmarken Avrinningen från området kommer delvis att flyttas och byggas om till ett nytt öppet dike väster om planområdet. I parkmarken, sydväst om planområdet, föreslås att detta dike vidgas och fördjupas till ett fördröjningsmagasin som är gemensamt för planområdet. Både dike och fördröjningsmagasin kommer att anläggas med rimlig kapacitet för häftiga regn. Dagvattnet kommer med den föreslagna lösningen att genomgå viss rening innan det når recipienten.

Närmaste grundvattenmagasin finns vid Rankås. Magasinet ligger uppströms dagvattnets avrinningsriktning och påverkas därför ej av dagvatten från planområdet. Med föreslagna fördröjningsanordningar på tomtmarken bedöms att det dagvatten som härrör från planområdet inte äventyrar miljö kvalitetsnormerna för vare sig ytvatten eller grundvatten.

I något fall används u-områden i planen för att säkerställa åtkomst till ledningar som ligger inom blivande tomt.

Värme

All uppvärmning väntas ske individuellt.

El, tele och IT

Tibro Energi har anläggningar för elkraft och fiber öster om befintlig gångväg. Skanova svarar för teleinfrastrukturen.

Förändring

Den nya bebyggelsen kan anslutas till Tibro Energis nät för el och fiber vid Orgelgatan. Skanova kommer att tillhandahålla erforderliga teleförbindelser.

Avfall

AÖS svarar för avfallshanteringen som innebär hämtning vid varje tomt. Utformning av avfallshanteringen ska ske enligt rekommendationer i "Handbok för avfallsutrymmen" och i övrigt enligt anvisningar från AÖS.

Räddning

Brandposter finns inom ca 70 m från all ny bebyggelse. Huvudangreppsväg är den nya gatan som når varje tomt. Befintliga GC-vägar kan nyttjas vid behov.

KONSEKVENSER AV PLANEN

Bebyggelse/stadsbild

Planen medger en varierad småhusbebyggelse där huvuddelen av husen bli fristående och större än vad gällande plan medgav. Ett fullbyggt område bedöms medföra en för området god helhetsverkan trots varierade hustyper. Då tomterna är förhållandevis stora bedöms att även en del av den befintliga vegetationen kan sparas och ge karaktär av trädgårdsstad.

Risker

De boende i den nya bebyggelsen bedöms inte bli utsatt för några nämnvärda risker för hälsa och säkerhet. Den nya korsningen av GC-vägen kommer att utformas så att gång- och cykeltrafiken prioriteras och så att olycksrisken blir liten. En korsningspunkt försvinner jämfört med gällande plan.

Natur- och kulturmiljö

Värdefull natur- eller kulturmark tas ej i anspråk. Dagvatten kommer att genomgå fördröjning och därmed viss rening innan det når recipienten – Tibrobäcken.

Trafik och störningar

Trafiken på områdets lokalgata och på Flygelgatan kommer att bli mindre än den skulle blivit med ett genomförande av gällande plan, på grund av det mindre antalet bostäder.

Miljömål

Förändringen av tomtantal och husstorlekar har mycket liten betydelse för miljömålen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt de nya reglerna för standardförfarande. Planen beräknas bli antagen av Bygg- och trafiknämnden i maj 2017.

Samråd: jan - febr 2017
Granskning: april - maj 2017
Antagande: maj 2017
Laga kraft: juni 2017

Tidplanen ovan förutsätter att det inte inträffar några allvarigare komplikationer under planprocessen och att antagandebeslutet inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det halvårsskifte som inträffar närmast efter planens lagakraftvinnande.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Tibro kommun ansvarar för alla åtgärder inom planområdets allmänna områden. Kommunen ansvarar även för erforderlig fastighetsbildning, försäljning av tomter, skötsel av icke försålda tomter medan all byggnation av bostadshus, förråd, garage och liknande samt trädgårdsanläggningar sker i privat regi.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planområdet ska fastighetsindelas enligt detaljplanens kvartersgränser och i princip enligt planens illustrationslinjer för tomtgränser inom kvarteren. Då kommunen äger frågan om fastighetsbildning har det inte bedömts nödvändigt med precisering av tomtstorlekar. Planen rymmer istället viss flexibilitet m h t efterfrågan. Kommunen äger även bedöma huruvida ledningsservitut, ledningsrätter m m behövs i samband med det förarbete som kommunens lantmätare utför inför fastighetsbildning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Tibro kommun svarar för plankostnader och alla kostnader för åtgärder utanför tomtmark, t ex ny fastighetsbildning, ny gata och vändplats, ledningssystem samt park- och naturmark. Kostnaden för kommunens åtaganden beräknas till ca 3,5 Mkr

kronor. Kommunen får intäkter genom försäljning av tomtmark och via avgifter för VA och olika former av tillstånd.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Bygglovplikt

Bygglovplikten har inte utökats i förhållande till det som gäller generellt inom detaljplanelagt område.

Planavgift

Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov enligt den taxa som fastställs av kommunfullmäktige.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Bo Jonsson
Ark SAR/MSA

Katarina Kjellberg
Mättningsingenjör