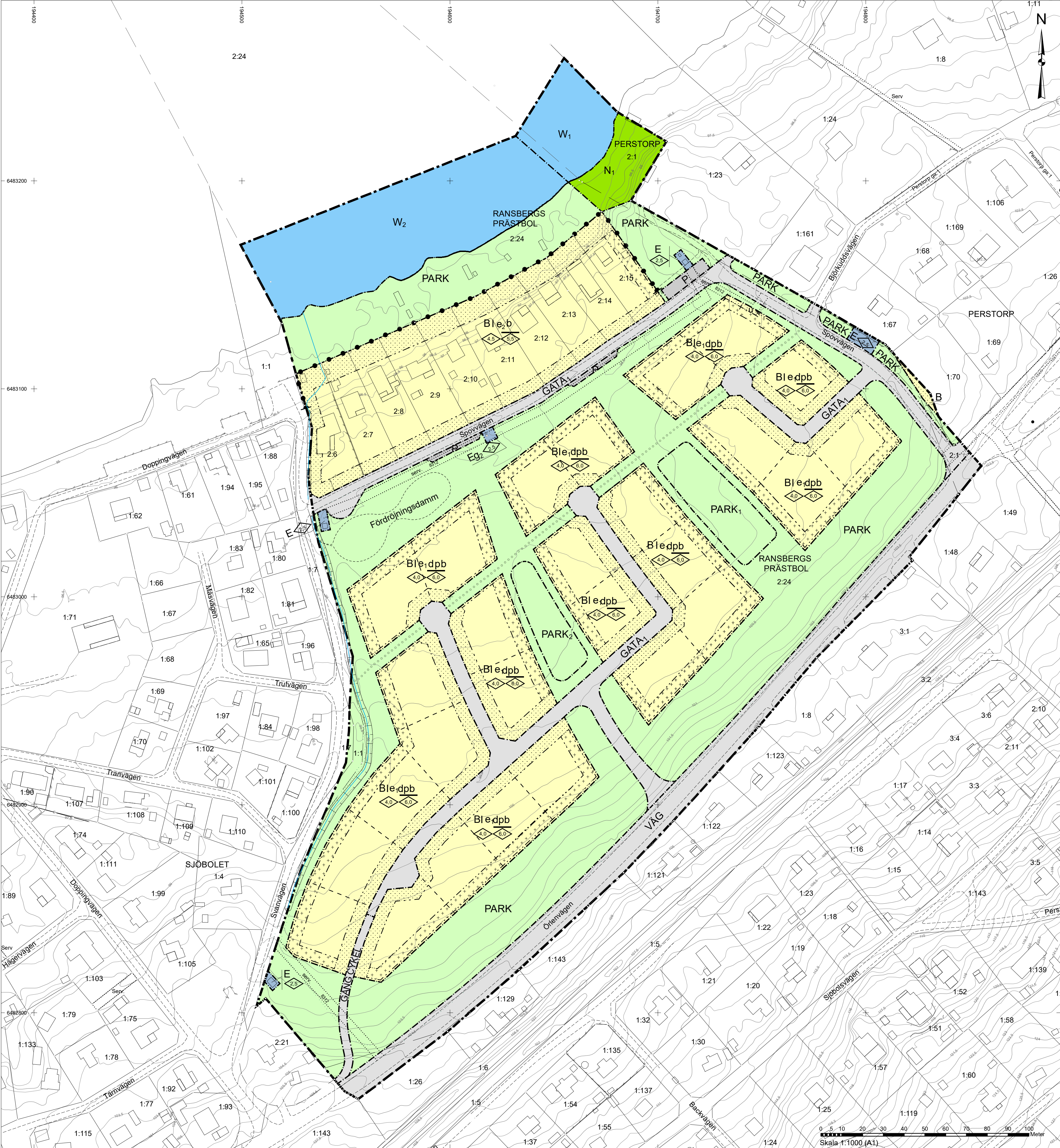


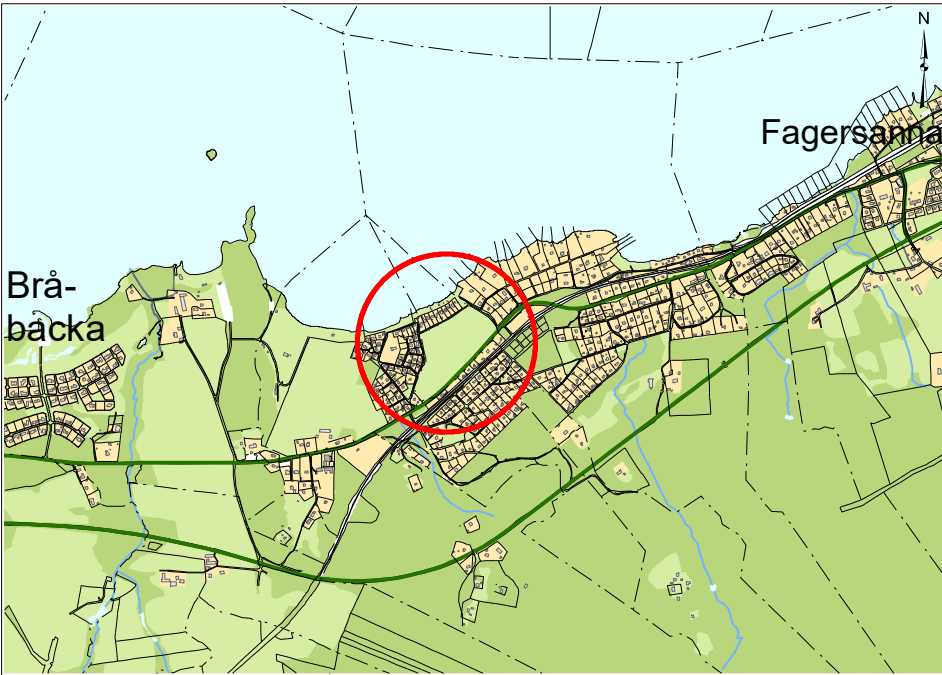
PLANKARTA



ILLUSTRATION



Översikt Skala: 1:30 000



Grundkartan

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

GÖRAN LUNDOVIST
Mätningsserier
Koordinatsystem i plan: Sweref 99 13 30
Höjdsystem: RH 2000
Lägesnoggrannhet: Standard 3
Fastighetsredovisning: 2018-01-18

Teckenförklaring

- Fastighetsgräns
- Traktgräns
- Gemensamhetsanläggning
- Servitutgräns
- Körbana, kant
- Järnväg
- Bostad
- Skärmtak
- Altan
- Staket
- Plank
- Häck
- Stödmur, kant
- Stenmur, kant
- Stenmur, mitt
- Ägoslagsgräns
- Slätt
- Strandlinje
- Dike, mitt
- Elledning
- Belysningsstolpe
- Stolpe, el
- Lövträd
- Milsten
- Flaggstäng
- Kabelskåp
- Pumpstation
- Höjdkurva, 0,5 m ekvidistans

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ILLUSTRATIONSLINJER

- Föreslagen tomtindelning
- Fördröjningsdamm
- Gångstig

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- VÄG: Genomfartsväg
- GATA₁: Gata
- GÅNG CYKEL: Gång- och cykelväg
- PARK: Park
- PARK₁: Park, med bollplan
- PARK₂: Park, med lekplats

Kvartersmark

- B: Bostäder
- E: Tekniska anläggningar
- N₁: Uppehållsytor, friluftsbad
- P: Parkeringsplats

Vattenområden

- W₁: Vattenområde, badbyggor får finnas
- W₂: Vattenområde, bad- och båtbyggor får finnas

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- e₁: Största byggnadsarea är 270 m² per fastighet, varav fristående komplementbyggnader max 70 m². Endast en huvudbyggnad per fastighet.
- e₂: Största byggnadsarea är 225 m² per fastighet, varav fristående komplementbyggnader max 75 m². Endast en huvudbyggnad per fastighet.
- d: Minsta storlek på fastighet är 1000 m²
- b: Endast källarlösa hus.
- l: Högsta antal våningar. Vindsinredning är ej tillåten.
- 0,0: Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter.
- 0,0: Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Placering

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad.

p

Huvudbyggnader ska placeras minst 3 meter och uthus minst 1 meter från fastighetsgräns, där plankartan inte anger annat. Huvudbyggnad ska placeras med långsida i den riktning som illustrationen visar.

Stängsel

- Staket, häck eller likvärdigt ska finnas. Grind får anordnas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u: Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- g: Gemensamhetsanläggning

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från närmsta halvårsskifte efter det datum då planen vinner laga kraft.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom gatumark och kvartersmark samt inom parkmark söder om Spövvägens nordvästra del.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Trafikverket är väghällare för VÄG.

Planavgift

Planavgift debiteras enligt fastställt taxa vid bygglov.

ANTAGANDEHANDLING

Antagande: 2018-04-27 Laga kraft: 2018-05-26

TIBRO

SAMHÄLLSBYGGNAD

DETALJPLAN FÖR

Del av RANSBERGS PRÄSTBOL 2:24

Tibro kommun

UPPRÄTTAD AV SAMHÄLLSBYGGNAD APRIL 2018

BO JONSSON
Tf Sadsackitekt

KATARINA KJELLBERG
Mätningsserier

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Detaljplan för
Del av Ransbergs Prästbol 2:24 m fl
FAGERSANNA, Tibro kommun

Samhällsbyggnad – april 2018

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

Planen syftar i första hand till att möjliggöra nya friliggande bostadshus på ett markområde som köpts in för detta ändamål av Tibro kommun. Den innebär även att bestämmelser för befintlig bebyggelse dateras upp och att gränser mellan privat och allmän mark förtydligas.

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 åkermark används för bostäder. Området har enligt fördjupad översiktsplan för Fagersanna från 2003 bedömts som lämpligt för bostäder. Relativ närhet till skola och förskola är ett motiv till denna bedömning. Möjlighet att enkelt ansluta spillvatten till kommunens överföringsledning är ett

annat plus. Sammantaget bedöms att planförslaget torts jordbruksmarken 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: 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 i den västra delen av Fagersanna, ca 2 km från Fagersanna centrum och ca 0,6 km från Ransbergs skola. Området utgörs till stor del av åkermark och befintliga villaträdgårdar mellan väg 3008 (Örlenvägen) och sjön Örlen. Planområdets areal är ca 9,3 hektar varav ca 0,7 ha vattenområde. Fastigheten Ransbergs Prästbol 2:24 ägs av Tibro kommun. Övriga fastigheter är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ingår i den fördjupade översiktsplanen för Fagersanna tätort, antagen av kommunfullmäktige 2003-12-15. Området är i denna plan redovisat för framtida bostäder. Det finns även en tematisk fördjupning för kommunikationer i Fagersanna från 2010. I denna föreslås en ny GC-väg på banvallen söder om planområdet och en förbättrad dubbelsidig busshållplats vid Svanvägen strax väster om planområdet.

Planprogram - detaljplan

Planarbetet påbörjades med ett planprogram 2004 - 2005. Programmet och samrådshandlingen var föremål för samråd med berörda sakägare och myndigheter men planarbetet avbröts efter samrådsskedet till förmån för Bråbackaområdet längre västerut. Då alla tomter i Bråbacka är sålda eller bokade återupptas detta planarbete.

Gällande detaljplaner

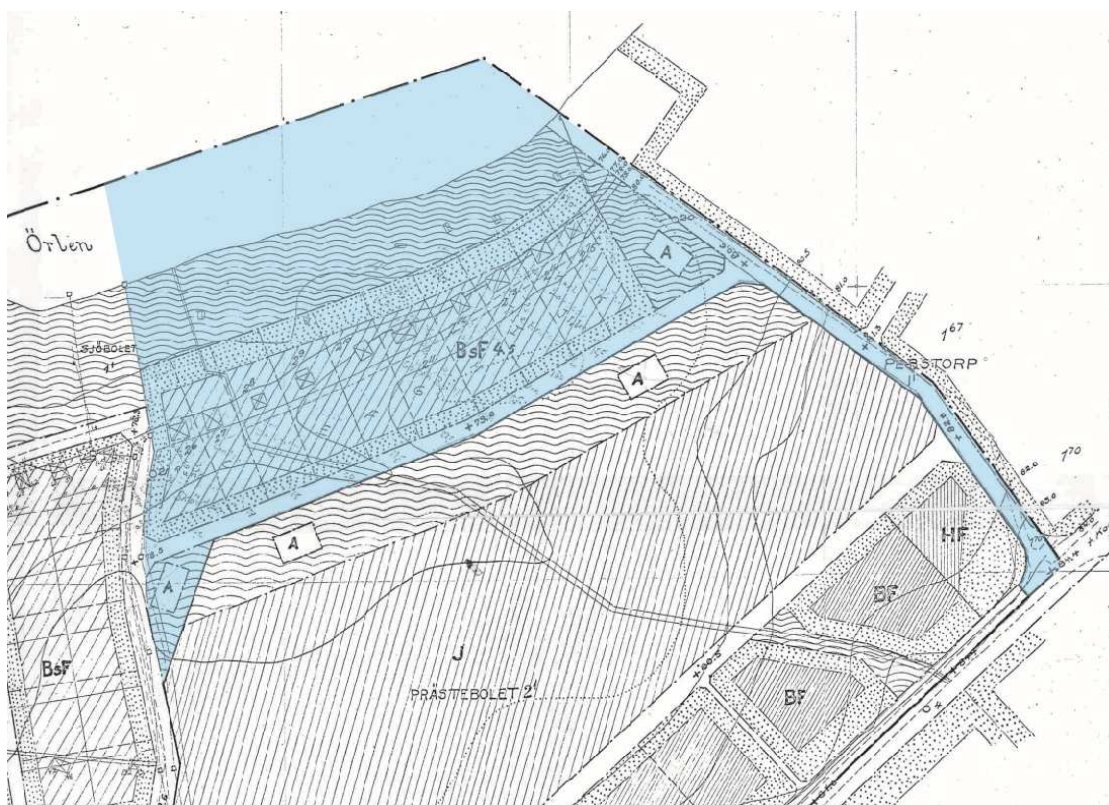
Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

- Dp 201, Avstyckningsplan för del av Perstorp 1:1, laga kraft 1938-04-29. Denna plan ligger med sin huvudsakliga del öster om planområdet. Den berörs utmed det nya planområdets östra gräns.
- Dp 211, Byggnadsplan för område norr om "Örlebadets Anhalt", laga kraft 56-01-30. Se nedan.

Gällande detaljplan, Dp 211, anger friliggande sommarbostäder i en våning närmast Örlen.

Områden söder om denna bebyggelse undantogs från fastställelse varför detta område saknar detaljplan.

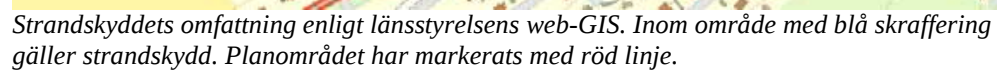
Planområdet gränsar i väster till Dp 238 för Sjöbolet 1:71 m fl, laga kraft 2016-06-21 samt Dp 214 för Örlebadets anhalt, norr om, laga kraft 58-07-23.



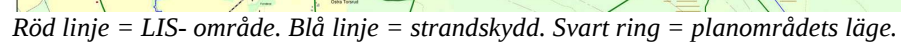
Utdrag ur gällande plan 211. Blå färg = planlagt område som ingår i ny plan. Övriga delar i byggnadsplanen, vilka ingår i aktuellt planområde, undantogs från fastställelse och saknar därför detaljplan.

Strandskydd

Det utökade strandskyddet enligt MB 7 kap 13 § gäller inom 200 meter från strandlinjen över både land och vatten. Inom planområdet finns strandskyddsförordnande endast inom de områden som markerats med blå skraffering på kartan på nästa sida. När en detaljplan förnyas omprövas dock strandskyddet inom hela planområdet intill 200-metersgränsen från strandlinjen.



Hela planområdet ingår, i LIS-område för Fagersanna enligt Översiktsplan 2020, vilket utgör ett "särskilt skäl" till att pröva upphävande av strandskyddet inom hela eller delar av planområdet.



Kommunala beslut

Byggnads- och trafiknämnden har, 2016-10-04, gett förvaltningen i uppdrag att ändra och upprätta detaljplan så att den medger villatomter inom den obebyggda delen av planområdet.

Miljökonsekvensbeskrivning - behovsbedömning

Området med befintlig bebyggelse ändras ej på något avgörande sätt jämfört med nuläget. Markanvändningen inom del av planområdet kommer att förändras från åkermark till villatomter, gator och parkmark. Förändringen bedöms inte vara av den arten att den innebär betydande miljöpåverkan. Kommunens uppfattning är att separat miljökonsekvensbeskrivning inte behövs. Länsstyrelsen har vid församråd uttryckt att de delar kommunens uppfattning.

Planbeskrivningen innehåller ändå en kortfattad konsekvensbeskrivning för att belysa vissa konsekvenser av planen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består till största delen av ett åkermarksområde med en svag lutning från Örlenvägen ner mot den befintliga bebyggelsen. Åkern brukas för närvarande för spannmålsodling. Största lutningen finns närmast Örlenvägen. Norr om åkern finns en rad med 10 smala fritidshustomter med uppväxta trädgårdar och närmast stranden ett allmänt parkmarksområde med en del trädvegetation. Delar av parkmarken har tagits i anspråk för privat ändamål då intilliggande fastigheter genom servitut har rätt till bad och båtplats i parkområdet. Det obebyggda området har kontakt med vattnet i planområdets nordöstra del inom kommunens markinnehav. Stora delar av detta område är för närvarande igenväxt med både träd och buskar. Vattenområdet är långgrund och har sandbotten. Sommartid sjösätts en flytbrygga för bad inom angränsande fastighet Perstorp 2:1.

Förändring

Åkermarken kommer att ersättas med villaträdgårdar eller med allmänna grönytor och gator. Landområdet vid den nordöstra plangränsen föreslås ställas i ordning som uppehållsyta för bad. Här föreslås även en kompletterande badbrygga för det nya området.



Planområdet sett från nordväst.

Geotekniska förhållanden - radon

BG&M har 2017-04-11 utfört en geoteknisk undersökning inom det planerade bebyggelseområdet. Undersökningen har identifierat två olika marktyper inom planområdet.



Marktyp 1 består av friktionsmaterial och återfinns i en zon närmast väg 3008. Denna marktyp är genomsläpplig och här bedöms att dagvatten kan infiltreras i marken. Radonhalten uppmättes till 17 kBq/m³ varför marken klassas som normalradonmark. Byggnader ska därför uppföras med radonskydd. Tillåten grundpåkänning har beräknats till ca 100 kPa i markytan.

Marktyp 2 består av lera och silt och återfinns på resterande nybyggnadsområde. Denna marktyp är relativt tät och ej lämpad för infiltration av dagvatten. Radonhalten uppmättes till 4-5 kBq/m³ varför marken klassas som lågradonmark. Radonskydd behövs ej. Tillåten grundpåkänning har beräknats till ca 50 kPa i nuvarande markyta och ca 30 kPa en meter under markytan.

I båda områdena kan grundläggning av lätta 1-2 våningshus ske på frostskyddad nivå med grundsulor, alternativt kantförestyvd bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning. Organiskt material ska dock tas bort. Se separat utredningen för mer detaljer.

Risk för förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar enligt kartredovisningen på länsstyrelsens web-GIS. Det finns ej heller anledning att tro att okända föroreningar skulle påträffas vid schakt då markområdena antingen varit bebyggda med fritids- hus under lång tid eller dessförinnan utgjort skog eller åker eller utgörs av åker.

Förändringar

Om föroreningar trots allt skulle påträffas vid schakt ska detta anmälas till MÖS för samråd om lämplig åtgärd.

Risk för skred och höga vattenstånd

Befintliga förhållanden

Officiella och kontinuerliga mätserier av vattenståndet i Örlen saknas. Vattennivån varierar med årstiderna. Hastig snösmältning under snörika vintrar har på senare år varit den främsta orsaken till höga vattenstånd enligt boende vid sjön. Några vattenstånd angivna i RH 2000 framgår nedan.

Högsta kända vattennivå efter 1975	1977	+ 95,14
Medelvattennivå (bedömd)	2012-2017	+ 94,4

Marknivån i området ligger mellan ca + 94,7 och ca + 106 m ö h. Befintlig fritids- husbebyggelse ligger som lägst på nivå ca + 96 m ö h. Enstaka uthus ligger på ca + 95 m ö h. Marknivån i det nya bebyggelseområdet ligger som lägst på ca + 97,5 m ö h. Detta innebär att vägar, parkeringsplatser och vital bebyggelse ligger på betydande nivå över den högsta kända vattennivån.

Risken för skred bedöms vara obefintlig i det plana nybyggnadsområdet. Dock skall risken för släntskred beaktas vid djupa schakter.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Bostäder

I områdets norra del ligger tio fritidshus på avstyckade fastigheter. I nordost finns en transformator och en byggnad för fiber. Vid Spovvägen ligger ett pumphus. Omgivande bebyggelse består i huvudsak av fritidshus.

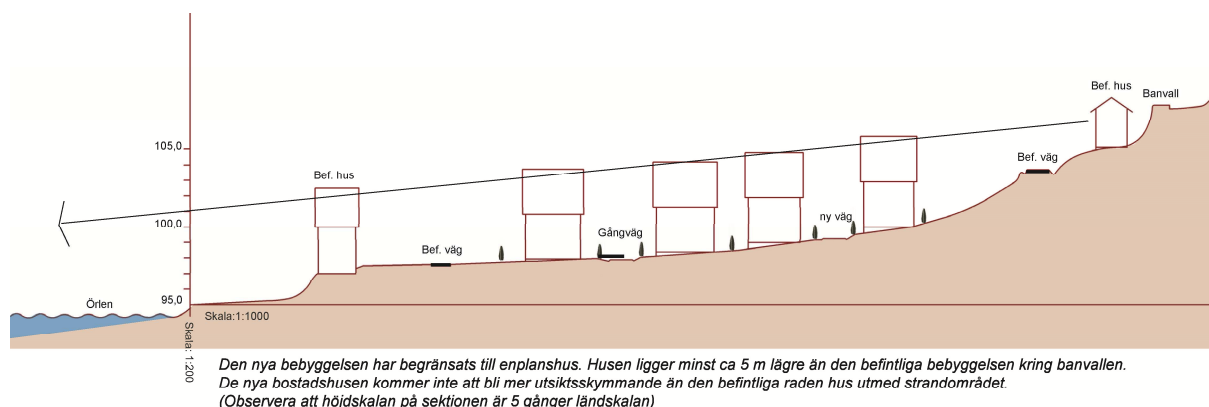
Förändring

Inom området planeras 27 nya tomter för friliggande bostadshus. Tomternas storlek varierar mellan ca 1000 och ca 1300 m². Husen har placerats utmed fyra ändgator som ansluter till en ny korsning med Örlenvägen. Mellan husgrupperna finns gemensam mark med plats för planteringar, bollplan och t ex lekutrustning.

På varje tomt får endast en huvudbyggnad uppföras. Planen tillåter endast hus med en våning, vilket även följts upp med högsta byggnads- och nockhöjd. Planen innehåller även en bestämmelse som innebär att huvuddelen av de nya husen ska placeras med gavel mot sjön, vilket innebär att mesta möjliga utsikt från bakomliggande fastigheter behålls mellan husen taknockar. Till detta bidrar även mellanrummen mellan husgrupperna och relativt stora tomter. Källare är inte tillåtet med hänsyn till markbeskaffenhet, ledningsdjup m m. Byggnadsarean får uppgå till 270 m² per fastighet varav fristående komplementbyggnader har begränsats till max 70 m². Komplementutrymmen får byggas samman med huvudbyggnaden. Begränsningen av fristående komplementbyggnader ska förhindra alltför dominanta garage/uthus.

De tio befintliga fritidshusen har inordnats i detaljplanen med nya bestämmelser. Motsvarande byggnadsarea har föreslagits till 225 respektive 75 m². Husen i denna bebyggelsegrupp har genom byggnads- och totalhöjd begränsats till en våning utan vindsinredning. Husen bildar tillsammans med vegetation en ridå som redan idag begränsar utsikten mot sjön.

Utöver planes begränsningar kan upp till 55 m² byggnadsarea tillkomma på varje tomt genom bygglovbefriad friggebod, attefallshus och attefallstillbyggnad.



Sektion genom planområdet. Observera att höjdskalet är överdrivet.



Illustration

Service

I Fagersanna består den kommersiella servicen av en mindre livsmedelsbutik samt en automatstation för bensen. I tätorten finns en förskola. I Ransberg, cirka 0,5 km sydväst om planområdet, finns en F-5 skola samt fritidshem. Vid Fagersanna centrum ligger en återvinningsstation.

Förändring

Nytt läge för återvinningsstationen diskuteras. I övrigt planeras inte några förändringar.

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. Inom planområdet kommer det dessutom att finnas relativt stora gemensamma grönytor. Örlens vattenområde kan också betraktas som en friyta för bad- och båtliv.

Gator och trafik

Biltrafik o parkering

Nybyggnadsområdet omges av vägar. I söder ligger Örlenvägen, väg 3008, i norr och öster Spovvägen och i väster Svanvägen. Örlenvägen hade ca 600 fordon ÅDT 2008 mitt för planområdet varav ca 35 tunga fordon. Tillåten hastighet är 50 km/h.

Förändring

Huvuddelen av det nya bostadsområdet nås från en ny anslutning till Örlenvägen. Korsningspunkter har god sikt. Sex tomter nås från Örlenvägen via en kort sträcka på Spovvägens södra del. Spovvägen ligger inom kommunens fastighet.

Den tillkommande biltrafiken bedöms uppgå till 110-140 fordonsrörelser ÅDT varav huvuddelen kör västerut på Örlenvägen mot Tibro och Skövde. Hastigheten på både befintliga och nya bostadsgator inne i området föreslås bli 30 km/h. På Örlenvägen föreslås att hastigheten begränsas till 40 km/h mitt för planområdet.

Trafikalstringen bedöms inte ge upphov till något behov av åtgärder på själva Örlenvägen. Däremot behöver busshållplats och Spovvägen förbättras.

Parkering i det nya området föreslås ske med 2 platser per fastighet.

Spovvägen är idag en samfällad väg. I planen föreslås att kommunen tar över huvudmannaskapet och skötselansvaret. Vid Spovvägens västra del föreslås en vändplats då vägen längre västerut har lägre standard. Två mindre parkeringsplatser för besökande föreslås utmed Spovvägen. Vägens standard kommer att bestämmas i samband med projektering av gator, ledningar och grönytor i området.

GC-trafik

GC-vägar saknas i området.

Förändring

Kommunen föreslår att banvallen efter den nedlagda Karlsborgsbanan utanför planområdet används till en ny GC-väg. Inom planområdet föreslås en separat gångväg som sammanbinder de tre bostadsgrupperna på befintlig ledningsgata mitt i bostadsområdet. Gångvägen har anslutning till befintliga småvägar i både öster och väster. I bostadsområdet föreslås även blandtrafik på 30-gator. I väster byggs en GC-väg med anslutning till busshållplatsen vid Spovvägens korsning med Örlenvägen och med den blivande GC-vägen på banvallen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns på Örlenvägen vid planområdets västra hörn.

Förändring

Busshållplatsen förbättras i samband med utbyggnad av GC-vägen. Hastighetsdämpande åtgärder kan behövas på ömse sidor om denna.

Störningar

Det nya bostadsområdet utsätts inte för några andra störningar av betydelse än de som härrör från trafiken på Örlenvägen. En beräkning av ljudnivåerna mitt för området redovisas i nedanstående tabell. Beräkningen är baserad på hastigheten 50 km/h och att det närmaste bostadshuset ligger ca 40 m från vägmitt. Trafikmängden har räknats upp till ca 710 fordon 2040 varav ca 40 antas vara tunga fordon, främst bussar. Fasadernas ljudreducering har antagits vara 30 dBA.

	Ekvivalent ljudnivå		Maximal ljudnivå	
	Ute	Inne	Ute	Inne
Våning 1	40 (55)	9 (30)	64 (70)	33 (45)
Våning 2	46 (55)	15 (30)	69 (70)	38 (45)

Vägbanekanten, som ligger högre än de närmaste husen, reflekterar en del ljud snett uppåt, främst vägljud, så att detta inte "når ner" till tomtmarken och bostadshusens lägre delar. I våningsplan 2 minskar denna effekt och maxnivån ligger här strax under riktvärdet. Maxnivån orsakas av tunga fordon som avger mer ljud än personbilar. De tunga fordonen förekommer huvudsakligen dagtid och bedöms endast i undantagsfall störa nattetid. Fördelade på halva dygnet handlar det om 3-4 tunga fordon i genomsnitt per timma. Inomhusnivåerna ligger långt under gällande riktvärden och kan sänkas ytterligare med mer ljuddämpande fasader/fönster.

Halterna av olika föroreningar i luften är enligt mätningar låga i hela Tibro kommun och även i kommunens största tätort Tibro. Halterna bedöms vara ännu lägre i den mindre tätorten Fagersanna (mindre än 1/8-del av befolkningen i Tibro tätort). Tillkommande trafik förändrar inte denna situation på något avgörande sätt. Miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet och buller bedöms kunna innehållas.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Kommunalt vattensystem saknas i området. Fastigheterna utmed stranden tar sitt vatten från en gemensam brunn på en av fastigheterna vid Spovvägen. En överföringsledning för spillvatten korsar planområdets nedre del. Diagonalt finns gemensamt ägda spillvattenledningar från områden söder om Örlenvägen och från bebyggelsen vid stranden. I detta stråk ligger även en dagvattenledning. Spillvattnet från de befintliga husen pumpas från Spovvägen, område till överföringsledningen via en pumpbrunn nära vägen, område Eg.

Förändring

De nya tomterna kommer att anslutas till kommunalt vatten. Detta kommer att kunna hämtas från en ny överföringsledning som byggs parallellt med Örlenvägen.

De nya fastigheterna kan kopplas på överföringsledningen för spillvatten. De befintliga lokala spillvattenledningarna föreslås flyttas till det nya områdets gatusystem eller grönområden i samband med dessa anläggningsarbeten. Detsamma gäller dagvattenledningen.

Dagvatten

Dagvattnet inom planområdet infiltrerar idag i den obebyggda marken eller rinner av till ett öppet dike i planområdets västra kant. Recipient är sjön Örlen.

Förändring

Omhändertagande av dagvatten är ett kommunalt ansvar. Markbeskaffenheten är sådan att naturlig infiltration sannolikt inte är möjlig på huvuddelen av tomtmarken. Se geoteknisk utredning. Avrinningen från området kommer därför att ske genom ett kommunalt dagvattensystem till ett fördröjningsmagasin vid befintligt dike så att flödet inte överbelastar diket. Fördröjningen och diket innebär att dagvattnet genomgår viss rening. Det befintliga diket korsar fastigheten Ransbergs Prästbol 2:6 på en sträcka av ca 25 m över fastighetens nedre del. I samband med exploateringen bör diket grävas om och placeras vid fastighetens västra gräns.

Grundvatten

Planområdet tangerar i sin södra del "grundvattenförekomsten A", som är ett sk prioriterat täktområde, enligt kommunens vattenöversikt. Huvuddelen av planområdet ligger utanför den diffusa avgränsning som återfinns i vattenöversikten. Då avrinningen från området sker i riktning från området med grundvattenmagasin bedöms att risken för förorening av grundvattnet inom täktområdet är liten.

Värme

All uppvärmning väntas ske individuellt. Miljövänliga och energieffektiva system ska väljas.

El, tele och IT

Vattenfall är nätägare inom planområdet. Tidigare luftledningar har grävts ner och vid Spovvägen/Svanvägen finns två transformatorstationer som i planen betecknats med E. Skanova svarar för teleinfrastrukturen och har ett litet apparthus för bl a fiber vid den östra transformatorstationen.

Förändring

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintliga nät.

Avfall

AÖS svarar för avfallshanteringen som innebär hämtning vid varje tomt.

Förändring

Utformning av avfallshanteringen ska ske enligt rekommendationer i "Handbok för avfallsutrymmen" och i övrigt enligt anvisningar från AÖS. Handboken föreskriver stora vändplatser med en diameter på 21 m inklusive fri yta för överhäng. Sådana vändplatser är onödigt stora för nästan all annan trafik och blir en mycket dominerande asfaltyta i ett villaområde. I planen föreslås vändplatser med radien 14-15 m, vilket innebär backrörelse. Med dagens teknik som t ex backkameror, ljudsignaler m m bör detta kunna accepteras en gång per vecka eller var fjortonde dag.

Vid Spovvägens östra del föreslås ett mindre område för sopkärl som härrör från området öster om planområdet. Kärlen kan skärmas genom plank, häck eller liknande.

Räddning

Befintlig bebyggelse nås av räddningsfordon från befintligt vägnät. Brandposter och ordnade platser för motorspruta saknas i området.

Förändring

Huvudangreppsvägar blir både befintliga och nya gator, som når varje tomt. Brandposter byggs i det nya vattensystemet. Vatten kan även tas via motorspruta som placeras vid stranden nordväst om den befintliga bebyggelsen. Platsen har säkerställts i angränsande plan. All bebyggelse nås med räddningsfordon inom 40-50 m. Maxavståndet till brandposter blir ca 100-130 m inom den nya bebyggelsen. Avstånd till motorspruta uppgår som längst till ca 300 meter.

KONSEKVENSER AV PLANEN

Bebyggelse/stadsbild

Planen medger en varierad villabebyggelse. Ett fullbyggt område bedöms medföra en för området god helhetsverkan trots att hustyperna erfarenhetsmässigt kommer att variera inom vida gränser. Då tomterna är förhållandevis stora bedöms att det blir luft mellan husen och att nyplanterad vegetationen ger karaktär av trädgårdsstad.

Risker

De boende i den nya bebyggelsen bedöms inte bli utsatta för några betydande risker för hälsa och säkerhet. Korsningspunkten mellan den föreslagna GC-vägen och Örlenvägen vid nuvarande busshållplats förutsätts bli utformad så att olycksrisken blir liten. Se även förslag i den tematiska fördjupningen, FÖP, för kommunikationer i Fagersanna.

Natur- och kulturmiljö

Värdefulla natur- eller kulturområden tas ej i anspråk.

Jordbruksmark

Planen tar i anspråk ca 6 ha jordbruksmark som i och för sig inköpts av kommunen för bebyggelse. Marken som ligger inuti tätorten har relativt marginell betydelse för jordbruket som helhet i kommunen.

Vatten

Belastningen på Örlens vattenområde för friluftsändamål blir något större då befolkningen i området väntas öka med 60-80 personer.

Området kommer att anslutas till kommunalt dricks- och spillvattennät. Dagvatten leds via ett fördröjningsmagasin till ett befintligt öppet dike innan det når recipienten, vilket innebär viss reningseffekt genom bl a sedimentering av partikelbundna föroreningar. Dagvattnet bedöms inte äventyra den goda vattenstatusen i sjön och därmed ej heller gällande miljökvalitetsnorm.

Trafik och störningar

Trafiken till och från de nya husen kommer att till största delen gå på nytt vägnät. Gällande riktvärden för trafikbuller klaras vid samtliga nya fastigheter. Störningskänsliga människor kan ändå komma att uppleva viss störning från trafiken på Örlenvägen.

Miljömål

Plangenomförandet har liten betydelse för de nationella miljömålen. Området ligger väl till för kollektiva resor med buss men det kommer sannolikt att generera ny biltrafik för resor till och från arbete, skjutsning av barn och liknande. Därmed motverkas målet om god luftkvalitet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

Samråd:	okt - nov 2017
Granskning:	dec - jan 2017
Antagande:	mars 2018
Laga kraft:	april 2018

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det halvårsskifte som inträffar närmast efter planens lagakraftvinnande.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Tibro kommun är huvudman för planområdets allmänna områden.

Kommunen ansvarar för erforderlig fastighetsbildning, utbyggnad av gator och ledningssystem, flyttning av befintliga ledningar, kompletterande badbrygga och iordningställande av badplatsens uppehållsytor, försäljning av fastigheter, skötsel av icke försålda fastigheter i avvaktan på försäljning samt fortlöpande skötsel av den allmänna platsmarken.

Alla anläggningsarbeten och all byggnation av bostadshus, förråd, garage och liknande samt trädgårdsanläggningar på enskild fastighetsmark sker i privat regi.

Vattenfall är och förblir ansvarig för el-infrastrukturen och Skanova för teleinfrastrukturen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planområdet ska indelas i fastigheter, i princip enligt detaljplanen. Då kommunen äger frågan om fastighetsbildningen har det inte bedömts nödvändigt med precisering av tomtstorlekar utöver en minsta storlek på 1 000 m². Kommunen äger även bedöma huruvida ledningsservitut, ledningsrätter m m behövs.

I planens allmänna ytor ingår restmark öster om Spovvägen mellan privata fastigheter och kommunens markinnehav samt mark vid befintlig badplats betecknade som PARK eller N₁. Föreslagna förändringar framgår av kartan på nästa sida. Syftet med dessa förändringar är att tydliggöra och förbättra gränsdragning och skötselansvar för dessa ytor. Initiativ till dessa förändringar tas av kommunen.

För de fastigheter som berörs av allmän platsmark i en detaljplan, får planens bestämmelser betydelse gällande marköverföringar. För allmän platsmark där kommunen är huvudman har kommunen rätt att lösa marken (6 kap 13 § PBL). Avstående fastighetsägare har rätt till ersättning enligt expropriationslagen 4 kap, om de tvingas avstå mark. Kommunen har omvänt en ovillkorlig skyldighet att lösa marken om fastighetsägaren så begär (14 kap 14 § PBL). Denna rättighet och skyldighet gäller även då planens genomförandetid gått ut.

Servitut

Fastigheterna Ransbergs Prästbol 2:6 - 2:15 har inskrivna servitut som ger fastighetsägaren rätt till bad- och båtplats i parkområdet mellan stranden och fastigheten. Vidare finns servitut för sopstation, rätt till vattentäkt och underhåll av ledning samt rätt till väg inom kommunens mark Ransbergs Prästbol 2:24.

Härutöver finns avtalsrättigheter avseende brunn och avloppsledning till förmån för Ransbergs Prästbol 2:6 - 2:9 och 2:12 - 2:15 samt brunn till förmån för Ransbergs Prästbol 2:10.

Åtta fastigheter, utanför planområdet, har inskriven rätt till bad inom det strandområde som ingår i fastigheten Perstorp 2:1. Rätt till båtplats ingår ej. Dessa fastigheter är Perstorp 1:26, 1:31, 1:67, 1:68, 1:69, 1:70, 1:106 och 1:169.

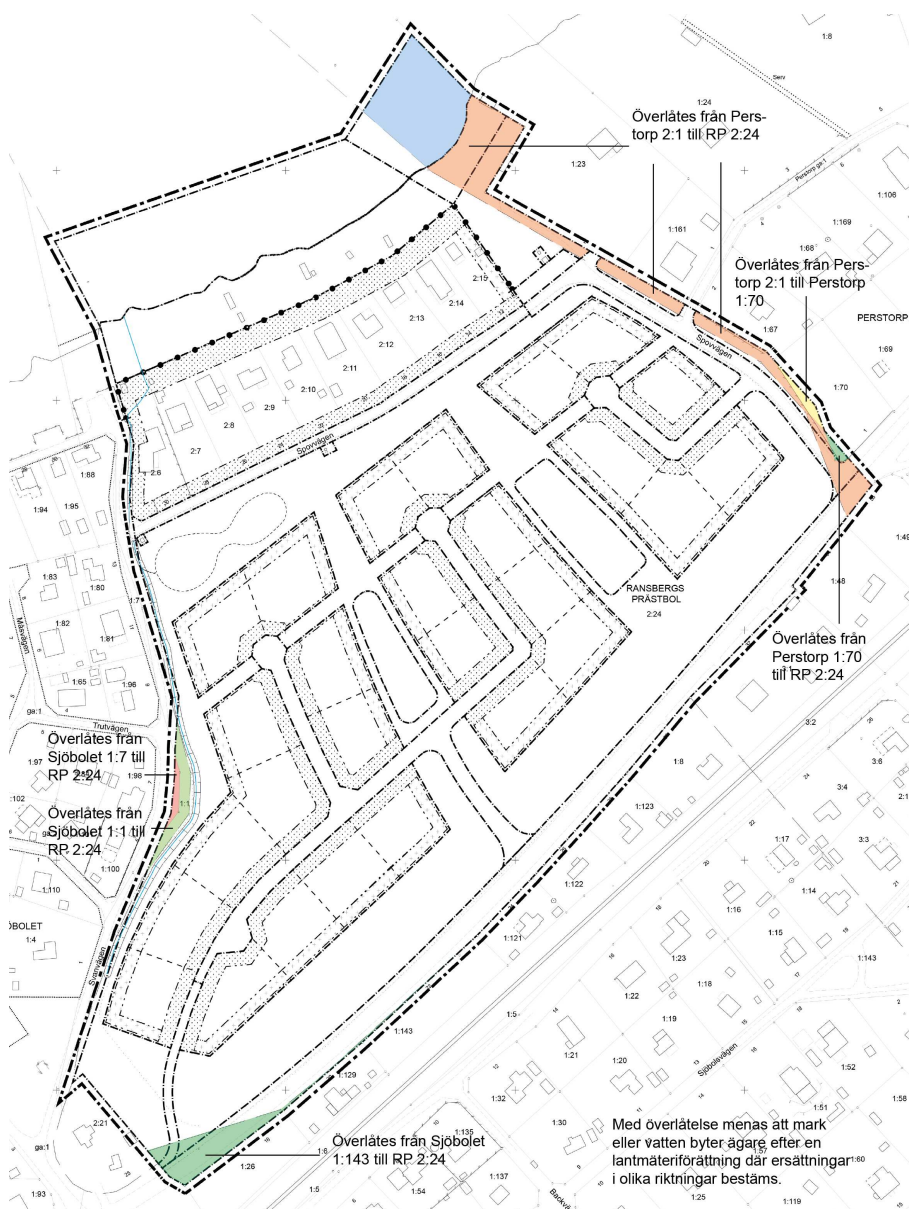
Förändring

De inskrivna servituten för bad och båtplats gäller fortsättningsvis och belastar kommunens fastighet Ransbergs Prästbol 2:24. Sopstationerna har inte genomförts och är inte aktuella då hämtning sker eller kommer att ske vid varje fastighet. Rätten till vattentäkt på kommunens mark utnyttjas inte och den enskilda vattentäkten på enskild fastighet kommer att ersättas med anslutning till kommunalt vatten. Avloppsledningen från pumpstationen vid Spovvägen till kommunens överföringsledning kommer att byggas om av kommunen i delvis ny sträckning. Den nya ledningen blir kommunal fram till pumpbrunnen. När planens anläggningsarbeten avslutats föreslås en översyn av gällande servitut och avtal så att de kvarliggande har relevans.

De inskrivna servituten för rätt till badplats i fastigheten Perstorp 2:1 kan överföras till Ransbergs Prästbol 2:24 den dag som kommunen löser in de delar av Perstorp 2:1 som betecknats med PARK, N₁ och W₁N₁. Nyttan med dessa servitut kan dock diskuteras då berörda fastighetsägare ändå har samma rätt att nyttja allmän platsmark; PARK, område N₁ och område W₁N₁ för bad.

EKONOMISKA FRÅGOR

Tibro kommun svarar för plankostnaden och alla kostnader för åtgärder utanför enskilda fastigheter, t ex ny eller ombyggnad av gator (utom den västra delen av Spovvägen), ledningssystem, anläggning av parkmark, lekplats och bollplan samt även för fastighetsbildningsåtgärder. Kostnaden för kommunens åtaganden beräknas till ca 6,7 Mkr. Kommunen får intäkter genom försäljning av bostadsfastigheter och via avgifter för VA och olika former av tillstånd. Investeringskostnaden täcks med ett pris på ca 250 000 kronor per ny bostadsfastighet.



Kartan ovan visar de fastighetsförändringar som föreslås i planen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Bygglovplikt

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

Strandskydd

Samhällsbyggnad föreslår att strandskyddet upphävs inom kvartersmark, gatumark och parkmark söder och öster om Spovvägen. Strandskyddet föreslås ligga kvar eller införas inom park- och vattenområden norr om Spovvägen. De motiv som åberopas för upphävande av strandskyddet är följande:

Den nya bebyggelsen ingår i kommunens plan för utveckling av Fagersanna tätort och ingår även i LIS-området som utgör ett särskilt skäl för dispens från strandskyddet. Ett andra särskilt skäl för den nya bebyggelsen och parken söder om Spovvägen är att den ligger väl avskärmd från strandområdet av befintlig bebyggelse.

De befintliga bostadsfastigheterna utgör sedan länge ett område som är ianspråktaget på sätt som innebär att det saknar betydelse för strandskyddets syften. För att gränsen mellan privat och allmän mark ska vara tydlig vid dessa fastigheter har en staketskyldighet införts i fastigheternas västra, nordvästra och östra gräns. Staket kan ersättas med häck eller annan avgränsning. Gångöppning får finnas.

Planavgift

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

SAMHÄLLSBYGGNAD

Bo Jonsson
Stadsarkitekt

Katarina Kjellberg
Mättningsingenjör