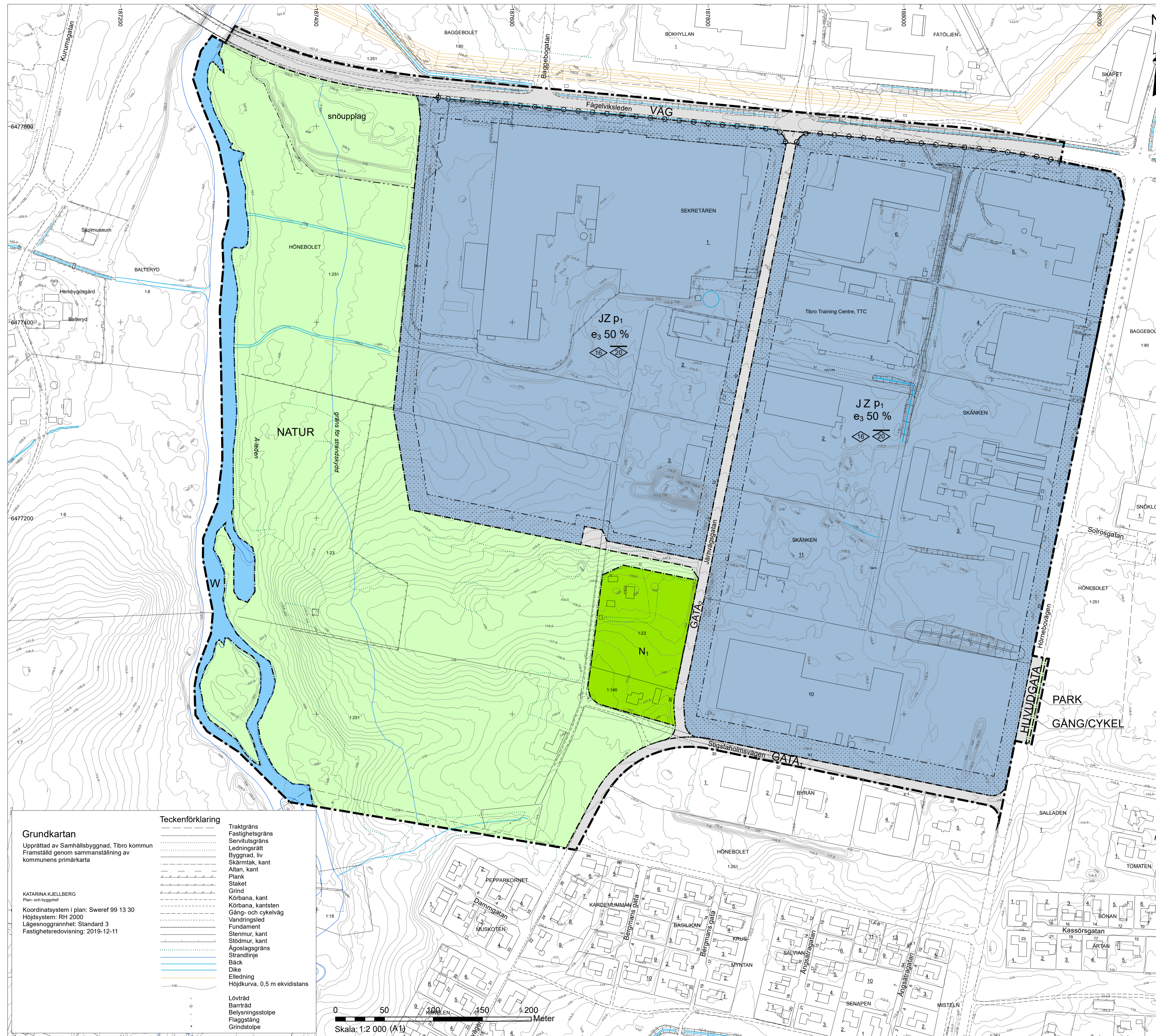


PLANKARTA



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

KATARINA KJELLBERG
 Plan- och bygghet

Koordinatsystem i plan: Sweref 99 13 30
 Höjdsystem: RH 2000
 Lagesnoggrannhet: Standard 3
 Fastighetsredovisning: 2019-12-11

Teckenförklaring

Traktgräns	Fastighetsgräns	Servitutsgräns	Ledningsrätt	Byggnad, liv	Skärmtak, kant	Altan, kant	Plank	Staket	Grind	Körbana, kant	Körbana, kantsten	Gång- och cykelväg	Vandringsted	Fundament	Stenmur, kant	Stödmur, kant	Ägoslagsgräns	Strandlinje	Bäck	Dike	Eledning	Höjdkurva, 0,5 m ekvidistans
Lövträd	Barträd	Belysningsstolpe	Flaggstäng	Grindstolpe																		



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

--- (dashed line)	Planområdesgräns
--- (dotted line)	Användningsgräns
--- (dash-dot line)	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

HUVUDGATA	Huvudgata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
VÄG	Väg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
GATA ₁	Lokaligata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
GATA ₂	Industrigata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
GÅNG/CYKEL	Gång och cykelväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
PARK	Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
NATUR	Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
Kvartersmark	
J	Industri, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
Z	Verksamheter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
N ₁	Friluftsområde, odling PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
Vattenområden	
W	Vattenområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN MARK

Utformning

snöupplag	Snöupplag, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
-----------	-------------------------------------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

e₃ 0 %

Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är angivet värde i %, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

⊠ (dotted pattern)	Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
--------------------	---

p₁ Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomträs där plankartan inte anger annat, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utfart

⊘ Körbar förbindelse får inte anordnas, PBL 4 kap. 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid
 Genomförandetiden är 5 år från närmsta halvårskifte efter det datum då planen vinner laga kraft.

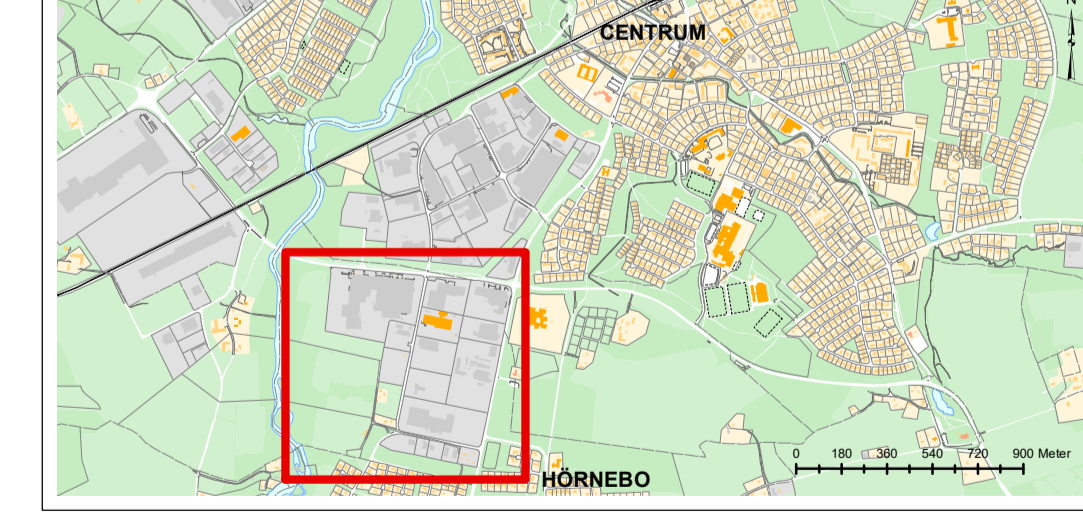
Ändrad lovplikt
 Bygglöv för ändrad användning får inte ges närmast Fågelviksleden förrän markens lämplighet har säkerställts genom en riskutredning angående farligt gods på leden

Strandskydd
 Strandskyddet gäller inom 100 meter från Tidans strandlinje och inom vattenområdet.

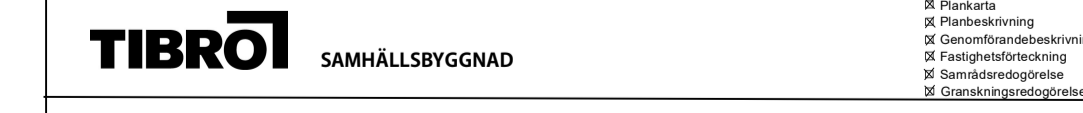
ILLUSTRATIONER

Gräns för strandskydd

Översikt



ANTAGANDEHANDLING
 Antagande: 2020-06-23
 Laga kraft: 2020-08-24



DETALJPLAN FÖR
Kv Sekretären m fl
 Tibro kommun
 UPPRÄTTAD AV SAMHÄLLSBYGGNAD MAJ 2020 I SAMARBETE MED BOANN AB

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Detaljplan för **Kv Sekretären m fl**

TIBRO, Tibro kommun

Samhällsbyggnad – maj 2020

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Vad är en detaljplan?

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet.

Planprocess

Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 4:e och 5:e kapitel samt plangenomförandet i 6:e kapitlet. I detta fall handläggs detaljplanen enligt reglerna för standardförfarande. Planarbetet påbörjades under 2018.

Standardförfarandet innebär att denna plan i första skedet ställs ut och skickas 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 granskningsyttranden sammanställs i ett granskningsutlåtande. Yttranden kan leda till smärre revideringar av planen utan att denna behöver ställas ut på nytt. Om yttranden 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 Mark- och miljödomstolen i första instans. Om antagandebeslutet inte överklagas eller överprövas och upphävs av länsstyrelsen vinner planen laga kraft efter ca 4 veckor.

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser, skala 1:2000
- Denna planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringen syftar i första hand till att komplettera gällande industriplaners användningsområde till att även avse verksamheter. Planändringen innebär även att

ett attraktivt lätt kuperat naturområde med lågintensivt jordbruk i anslutning till Tidans dalgång skyddas. I anslutning till detta avsätts ett område för odlingslotter.

Gällande planer förnyas samtidigt och ges en enhetlig utformning. Bakgrunden är en minskande andel ren tillverkningsindustri som medför tomma lokaler som istället mycket väl kan anpassas till både partihandel och andra utrymmeskrävande verksamheter med viss omgivningspåverkan.

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. Företråde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Kommentar: Andelen naturmark ökar på bekostnad av den tidigare detaljplanelagda industrimarken, vilken inte har tagits i anspråk under de ca 50 år som marken varit planlagd för industri. Det område industrimark som försvinner är ett mycket kuperat odlingslandskap med många natur- och trevnadsvärden, vilka skulle raserats vid användning till industrimark. Marken synes därför bättre lämpad som naturmark samtidigt som skyddsområdet mellan bostadsbebyggelse i Hörnebo och kvarvarande industrimark ökar. Således säkerställs ett ca 110 – 170 m brett strandområde utmed Tidån som naturområde.

4 kap MB omfattar särskilda bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden, huvudsakligen specifika.

Kommentar: Tibro kommun berörs inte av 4 kap MB förutom i nordvästra delarna vad gäller försvarsmaktens stoppområde för höga objekt, Tibro tätort omfattas inte av frågan.

5 kap MB omfattar miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Miljökvalitetsnormer (MKN) finns för luftföroreningar, buller och vatten.

Kommentar: Planförslaget innebära sannolikt att den totala belastningen på miljön minskar något jämfört med ett fullt utbyggt område enligt gällande plan.

Tillgängliga värden för luftföroreningar visar att halterna av förorenande ämnen i centrala delar av Tibro är låga. Föroreningarna beror till stor del på trafiken. Då trafiken är och förblir betydligt mindre i planområdet än i centrum finns det anledning att tro att miljökvalitetsnormer för luft ej överskrids.

Miljö kvalitetsnormerna för yt- och grundvatten bedöms kunna innehållas. Se även beskrivning under ”Teknisk försörjning”.

Se kapitel ”Störningar” angående miljö kvalitetsnorm för buller.

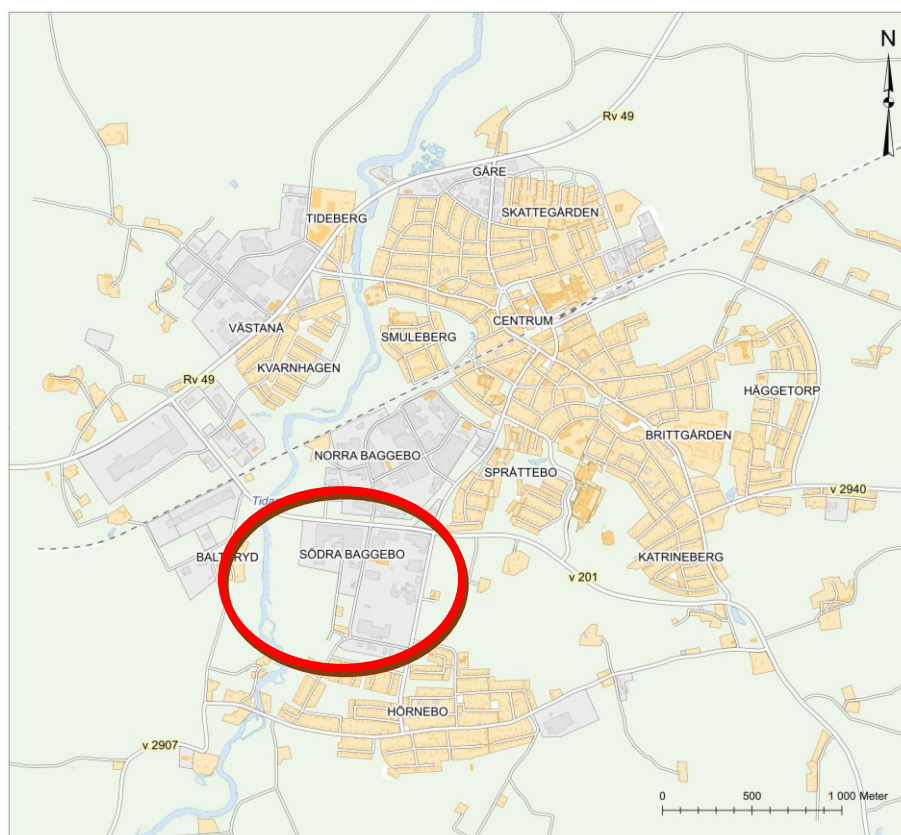
PLANDATA

Markägare

Inom planområdet finns både privata industrifastigheter som i huvudsak är bebyggda och osåld industrimark samt vattenområden, park- och gatumark som ägs av Tibro kommun. Se fastighetsförteckning.

Läge, areal

Planområdet ligger mellan Hörnebovägen och Tidån söder om Fågelviksleden i den sydvästra delen av Tibro tätort. Avståndet från området till de centrala torgen och Gallerian är ca 2,5 km. Planområdets areal är ca 62 hektar varav ca 14 hektar vattenområde.



Planområdets läge i tätorten.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

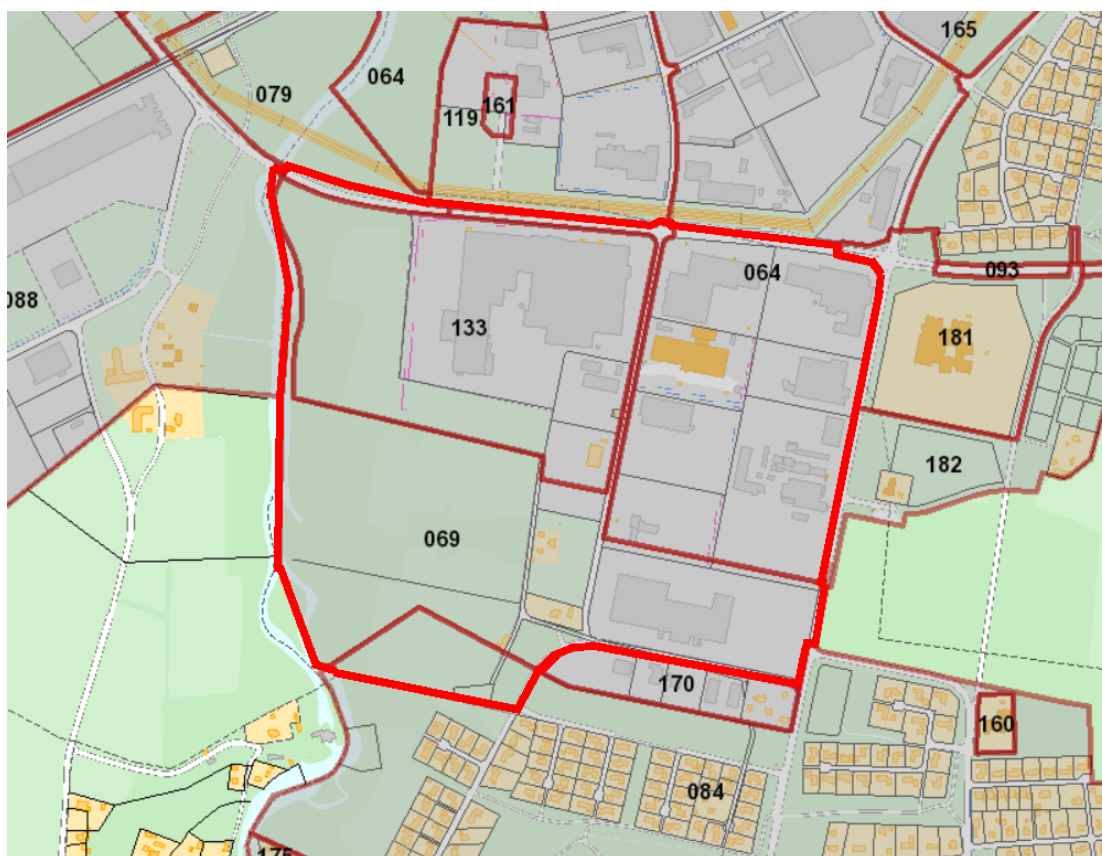
Översiktliga planer

Planområdet ingår i den fördjupade översiktsplanen för Tibro tätort, antagen av kommunfullmäktige 2003-10-27, § 51. Området är i denna plan huvudsakligen redovisat för ”industri” och friområden utmed Tidan. För närvarande pågår arbete med en ny översiktsplan som även kommer att innehålla fördjupningar i tätorten.

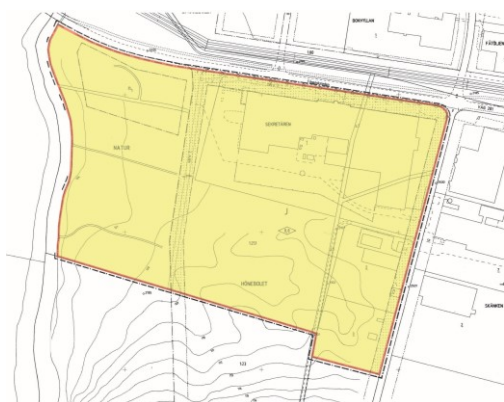
Detaljplaner

Planområdet berör följande äldre detaljplaner:

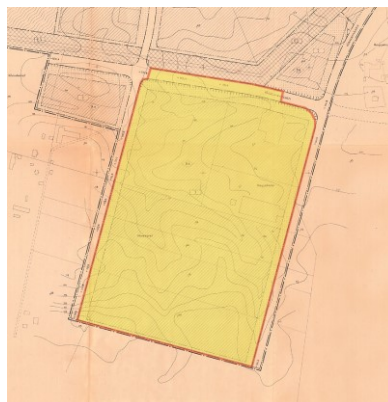
Dp 64	Baggeboområdet, laga kraft 1968-03-20.
Dp 69	Baggeboområdet, laga kraft 1970-03-16.
Dp 79	Västanåområdet del av, laga kraft 73-09-11.
Dp 84	Hörnebo, laga kraft 74-06-27.
Dp 133	Kv Sekretären del av, laga kraft 1999-08-24.



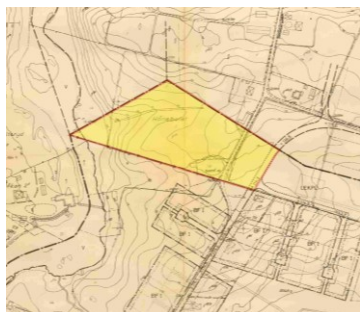
Planområdet redovisat på karta med plansammanställning.



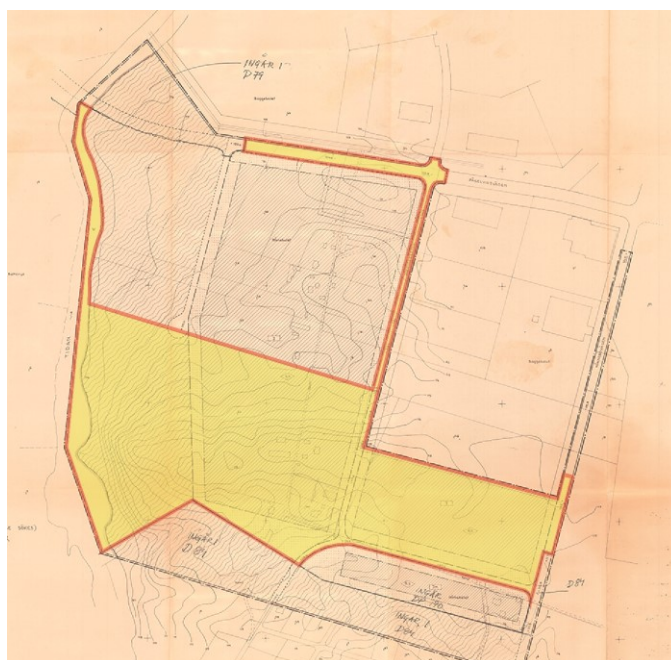
Dp 133 hela planen ändras.



Dp 64, del som ändras.



Dp 84, del som ändras.



Dp 69, del som ändras.

Riksintressen och förordnanden

Området omfattas ej av riksintressen. Inom planområdet finns en plats där en fornlämning markerats på länsstyrelsens GIS-karta. Markeringen ligger inom fastigheten Sekretären 3. Fornlämningen finns sannolikt inte kvar då det skett schakt och byggnation i flera omgångar inom det markerade området som numera är hårdgjort.

Behovsbedömning - miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanen behandlar till största delen fastigheter med befintlig industribebyggelse eller mark planlagd för industri i tidigare skeden. I planområdet ingår även Tidans strandområde som ånyo säkerställs som park eller naturområde. Förändringen, i förhållande till tidigare planering, är införande av användningsändamålet Verk-

samheter (Z) inom befintliga industrikvarter samt en minskning av det oexploaterade industriområdet till förmån för friluftsområden med bl a odlingsmöjligheter. Samhällsbyggnad bedömer att förändringen inte medför betydande miljöpåverkan varför miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ej behövs. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnads- och trafiknämnden har, 2018-04-24 ställt sig positiv till en ansökan om planbesked från ägaren till Sekretären 1. Ursprungligen var tanken att utöver industri även möjliggöra detaljhandel och kontor samt att del av industrimarken i södra delen av planområdet ändras till bostadsändamål. Efter samrådsskedet har Sekretären sålts till nya ägare som inte önskar handel och kontor. Samtidigt har tidigare föreslagna bostäder utgått för att tillmötesgå synpunkter om att bevara jordbruksmark och inte försvåra industriändamål.

Bygg- och trafiknämnden har därför reviderat planuppdraget till att ändra gällande detaljplan för hela industriområdet så att den förutom industri med partihandel (J) även medger verksamheter (Z) och anläggandet av ett mindre område för odlingslotter på tidigare industrimark omedelbart väster om Järnvägsgatan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER

Pågående markanvändning

Se Rubriken ”Bebyggelseområden”.



Planområdet på ortofoto 2018.

Natur, kultur och rekreation

Mark, vegetation och djurliv

Befintliga förhållanden

Marken består till största delen av industrier med byggnader, körytor och gräsmattor eller impediment. Inom industrifastigheterna är vegetationen sparsmakad. I planområdets sydvästra hörn finns oanvänd industrimark som är utarrenderad och odlas eller betas.

Utmed Tidån ligger en 100-170 m bred naturmarkszon. Inom denna finns mindre områden med ängs- och hagmarker, betesmarker och värdefull lövskog. I detta område finns ett rikt fågelliv, småvilt, rådjur m fl. Stora delar av strandzonen har av Riksantikvarieämbetet markerats som ett skyddsvärt område med kulturhistoriska förtecken. Strandskyddet är upphävt inom hela planområdet.

Förändring

Strandzonen behålls som ett naturområde. Strandskyddsområdet omprövas när ny plan upprättas. Det föreslås bli infört inom 100-meterszonen från Tidåns strandlinje och inom de vattenområden som ingår i planen.

Stads- och landskapsbild*Befintliga förhållanden*

Stadsbilden domineras av befintliga industribyggnader som ofta har en kontorsdel som vetter mot omgivande gator. Bebyggelsen har varierande ålder och utseende. På fastigheterna finns relativt mycket upplag av diverse material och en del impedimentmark.

Strandzonen upplevs som naturmark med en relativt stor andel tuviga gräsytor (betesmark) utan högre vegetation. Utmed Fågelviksleden och i det sydvästra hörnet av planområdet finns mindre områden med både träd- och buskvegetation.

Förändring

Komplettering med industribyggnader söder om Sekretären 1 kommer att upplevas som en del av befintligt industriområde. Denna bebyggelse exponeras i huvudsak från Tidan. Strandzonens naturkaraktär bevaras. På ett område i anslutning till Järnvägsgatan möjliggörs odling i form av kolonilotter eller liknande. Mellan befintliga bostäder söder om planområdet i Hörnebo och det kvarliggande industriområdet mellan Järnvägsgatan och Tidan sparas ett betydande område med naturmark eller betesmark där förändringen ej märks eller blir liten.

Det finns anledning att se över de delar av planområdet som berörs av Gestaltungsprogram för Tibro tätort (exempelvis utformningen av Järnvägsgatan, gestaltningen av Fågelviksleden m.m.).

Topografi*Befintliga förhållanden*

Marknivåerna varierar från ca + 106,5 m i strandlinjen utmed den lugnt flytande Tidan till ca + 121 m på toppen av de naturliga kullarna i sydväst och på några högar med upplagda massor inom industriområdet.

Förändring

Planförslaget innebär inte några större förändringar av markens höjdläge.

Geotekniska förhållanden*Befintliga förhållanden*

Marken har undersökts av fastighetsägare i samband med tidigare byggnationer. Kommunen har inte tillgång till dessa undersökningar. I kommunens arkiv finns en undersökning där den invallade snötippen ligger. Denna undersökning visar att det under ett grunt lager av friktionsjord finns silt och lera som är relativt lös ner till friktionsmaterial på djup som varierar mellan 6 och 10 m. Marken är stabil och någon risk för ras eller skred föreligger ej förutsatt att den inte belastas med mer än ca 70 kN/m². Markbeskaffenheten är typisk för stora delar av Tibro tätort men djupet till fast botten varierar.

Förändring

Då den obebyggda kvartersmarken, på ca 170 meters avstånd från Tidan, ligger på nivåer och marktyper som tidigare bebyggts utan problem har inga nya markundersökningar genomförts. Oavsett markens beskaffenhet ska markundersökning dock redovisas i samband med bygglov för större ny- och tillbyggnader.

Hydrologiska förhållanden

Befintliga förhållanden

Hela Tibro tätort ligger över ett stort grundvattenmagasin. Inom planområdet anger SGU uttagsmöjligheterna till 1-5 l/s och att det överlagras av ett tätande jordlager. Enligt kommunens vattenöversikt hör detta grundvattenmagasinet inte till de som prioriterats. Det ytliga grundvattnet har uppmätts till en dryg halvmeter under befintlig markyta i de låglänta områdena mellan Tidan och Sekretären 1. Närmast Tidan varierar grundvattenytan med vattennivån i Tidan.

Förändring

Se rubriken ”Dagvatten”.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Befintliga förhållanden

Planområdet berörs av normer för luftmiljö och buller. Halterna av luftförorenande ämnen är låga i hela Tibro och överstiger ingenstans i samhället gällande miljö kvalitetsnorm, enligt mätningar vid olika tidpunkter i tätortens centrala delar. Industribullret har minskat på flertalet fastigheter då flera lokaler för tillverkande industri numera används för lager och icke bullrande verksamheter. Etableringen och expansionen av Tibro såg har däremot skapat en problematisk situation med ett antal klagomål från boende söder om planområdet.

Förändring

Planändringen innebär ingen egentlig skillnad i förhållande till nuläget. Gatusystemet tål ökad trafik och industriverksamheterna är inte direkt känsliga för trafikbuller. Se även rubriken ”Störningar”.

Buller och utsläpp till luft från industrin förutsätts följa de regler som gäller generellt för verksamheter, ”Externt industribuller” respektive gränsvärde för utsläpp till luft enligt givna tillstånd. Planområdet är relativt öppet och har god ventilation samt förhärskande vindriktning från sydväst, vilket tillsammans med en minskning av industrimarken innebär att störningsnivåer från industrin vid befintliga närliggande bostäder utanför planområdet blir oförändrade gentemot nuläget. De bullerstörningar, som Tibro Såg genererar, hanteras med stöd av miljöbalken vid tillsyn. Bullerdämpande åtgärder ska vid behov utföras av verksamhetsutövaren.

Dagvatten från ännu oexploaterad industrimark ska tas om hand och fördröjas inom aktuell fastighet vilket även innebär viss rening av vattnet innan det via diken når recipienten Tidan. Miljö kvalitetsnormer för vatten bedöms inte överskridas på grund av planförslaget.

Förorenad mark och radon*Befintliga förhållanden*

Fastigheterna Sekretären 1 samt Skänken 3, 4, 5 och 6 har markerats i länsstyrelsens EBH-stöd som potentiellt förorenade områden på grund av tidigare eller nuvarande verksamhet. Fastigheterna är dock inte undersökta och inte riskklassade. Nedanstående uppgifter har tillhandahållits av MÖS (Miljöförvaltningen Östra Skaraborg).

Sekretären 1

Kan finnas halogenerade lösningsmedel från ytbehandling av trä.

Skänken 3

Kan finnas föroreningar från möbeltillverkning och sågverk, dock har det ej förekommit doppning/impregnering.

Skänken 4

Kan finnas föroreningar från ytbehandling av trä.

Skänken 5

Kan finnas föroreningar från ytbehandling av trä.

Skänken 6

Kan finnas föroreningar från ytbehandling av trä och fysikaliska processer från behandling av metaller.

Halterna av radon är låga i hela Tibro kommun enligt översiktsplanens redovisning. Markens beskaffenhet med täta jordlager inom planområdet understryker denna bedömning.

Rekommendation

Länsstyrelsen påtalar i sina yttranden lämpligheten av att en riskbedömning (MIFO fas 1) genomförs för hela planområdet. Då det inte finns några indikationer på föroreningar inom oexploaterad mark eller naturmark anser Samhällsbyggnad att det inte finns behov av en samlad utredning för dessa områden. Samhällsbyggnad är dock öppen för medverkan i en sådan utredning inom exploaterade fastigheter om finansiering och tillgänglighet kan säkerställas.

Bullerstörningar

Inom planområdet föreslås inga störningskänsliga verksamheter.

Risker och säkerhet**Skred och höga vattenstånd***Befintliga förhållanden*

Ras och skred förekommer ej. Den geotekniska undersökningen inom del av Hönebolet 1:251 visar att strandområdet inte är skredbenäget i denna del. MSB/ SWECO genomförde 2008 en översiktlig stabilitetskartering för vissa delområden inom Tibro kommun. Utredningen visar att stabiliteten är god i den undersökta delen inom planområdet, vilken omfattar ca 350 m av Tidanstranden söder om bron för Fågelviksleden.

”Översiktligt översvämningskartering längs Tidan”, Räddningsverket/SWECO 2006-09-29 visar att de låglänta maderna närmast Tidan kan översvämmas vid högvattensituationer enligt uppgifter om högsta flöde från SMHI. Redovisat kartmaterial tyder på att Tidans vattenyta i det aktuella avsnittet kan stiga upp emot nivån + 108,0 m ö h vid ett beräknat 100-årsflöde eller ”högsta flöde”. Dessa flöden bedöms täcka in de av länsstyrelsen efterfrågade beräkningarna vid skyfall.

Bedömning

Utredningen visar att översvämningen kan ske inom delar av naturmarken men att vattnet inte når befintliga industrifastigheter eller annan kvartersmark.

Trafikolyckor

Befintliga förhållanden

I området finns idag en viss risk för olyckor och incidenter, bland annat på grund av att många industrifastigheter har breda och oreglerade utfarter till gatunätet. Hastigheterna är dock låga och risken för allvarliga olyckor i trafiken bedöms som liten. Enligt flera fastighetsägare är in- och utfarter placerade så att gatan måste användas vid angöring med långa fordon.

Förändring

Generellt föreslås i kommunens gestaltningsprogram tydligare in- och utfarter från verksamheter där detta är möjligt och tydligare markering av gräns mellan fastighet och gata samt markering av GC-bana vid ena sidan. Se även rubriken ”Gator och trafik”. Korsningen Hörnebovägen - Fågelviksleden strax öster om planområdet kommer att byggas om till en cirkulationsplats med en ny GC-port under Fågelviksleden, vilket ökar säkerheten i direkt anslutning till planområdet.

Farligt gods

Befintliga förhållanden

Fågelviksleden utgör en sekundär led för farligt-gods-transporter. Den hade 3780 fordon ÅDT vid en mätning 2017 varav 430 tunga fordon. En uppskattning av antalet fordon med farligt gods på en primär led brukar sättas till ca 4 %. På en sekundär led bedöms att procentsatsen är lägre, kanske 2 %. Sannolikt uppgår dessa fordon till mindre än 10 per dygn.

Förändring

En riskutredning skulle enbart appliceras på befintliga fastigheter som till övervägande del är bebyggda med industribyggnader mot Fågelviksleden. Den skulle enligt kommunens förmenande inte leda till några åtgärder i nuläget. Samhällsbyggnad har istället kompletterat planen med en bestämmelse om att en riskutredning ska genomföras om och när befintliga fastigheter ska ändras väsentligt i de delar som vetter mot Fågelviksleden.

Bebyggelseområden

Nedan följer en genomgång av befintliga verksamheter inom planområdet och de områden som föreslås för ny exploatering av industri och verksamheter.

Genomgången gjordes i samband med att planarbetet påbörjades under våren 2018 och har justerats där ny information finns.

Sekretären 1*Befintliga förhållanden*

Lokaler, om ca 38 000 m² bya (Den area som är bebyggd på marken. Där byggnader har mer än ett plan är lokalarean större). Lokalerna har tidigare använts för möbeltillverkning med en kontorsdel i två plan mot Fågelviksleden (Tuaverken, Swedwood m fl) men idag används de till stora delar för lager. SA-PRIM AB, som finns på annat håll i Hörnebo, ägde fastigheten fram till hösten 2018, då MIO förvärvade den. För närvarande sysselsätts mellan 15 och 25 personer på fastigheten.

Förändring

Den nya fastighetsägaren avser att fortsättningsvis nyttja industri lokalerna för huvudsakligen lagerändamål inom MIO-koncernen. Möjlighet att hyra ut kontorslokaler i befintlig kontorsdel är tillåtet utan bygglov inom de förutsättningar som ges av befintlig byggnads utformning. Denna bedömning gäller under förutsättning att de nya verksamheterna inte har sådan karaktär att det genererar ändrade trafikflöden eller annan omgivningspåverkan jämfört med ursprunglig verksamhet.

Sekretären 2*Befintliga förhållanden*

Lokaler om ca 1 700 m² bya, som inrymmer Svennes Lager och logistik AB samt Uno Johanssons Åkeri AB med gemensamma kontor och förrådshallar. Företaget bedriver lagerhållning och transport av gods. För närvarande har företaget 7 anställda och 5 lastbilar.

Förändring

Fastighetsägaren har preliminära planer på att ersätta befintlig tälthall med en mer permanent hall för företagets fordon samt komplettera lagerytorna med en dubbelning av befintlig hall.

Sekretären 3*Befintliga förhållanden*

Lokaler om ca 470 m² bya, används som träningslokal (Energilyftet) och förråd/verkstad. Inom fastigheten arbetar 1-3 personer. Del av fastighetens markområde hyrs ut av ägaren till ett företag som hanterar massor, främst matjord.

Förändring

Fastighetsägaren anger att han tänker fortsätta med nuvarande verksamhet utan större förändringar under de närmaste åren. Det kan bli aktuellt att riva ett av de mindre husen och även förbättra parkeringsmöjligheterna på fastigheten.

Skänken 2*Befintliga förhållanden*

Lokaler om ca 3 400 m² bya, som periodvis använts för lagerförsäljning av möbler. Fastigheten ägs numera av Prisma Teknik AB som tillverkar gatuarmaturer m m. I

en mindre del av lokalen finns fortfarande en ensamföretagare i mattläggningsbranschen. Prismateknik sysselsätter ca 40 personer, varav 37 i Tibro.

Förändring

Fastighetsägaren bedömer att befintliga lokaler svarar mot företagets behov under de närmaste åren. Det finns däremot idéer om att anlägga en trafikal demonstrationsanläggning på tomtens obebyggda del, där företagets olika produkter kan visas för kunder men också upplåtas för t ex trafikundervisning.

Skänken 3

Befintliga förhållanden

På fastigheten, som ägs och disponeras av XL-bygg, finns ett tiotal byggnader om ca 8 000 m² bya inklusive skärmtak. Det förekommer även upplag av byggmaterial i det fria. Företaget har 10-15 anställda. Fastigheten samarbetar med sågverket på Skänken 11. Timmer och virkestransporter kan köra mellan fastigheterna.

Förändring

Fastighetsägaren avser att utveckla pågående verksamhet med både ökade volymer och fler produkter. Direktförbindelsen till Sågverket tas bort och sågverkets inhyring avslutas.

Skänken 4

Befintliga förhållanden

Lokaler om ca 5 100 m² bya, som ägs av Tibro Industrifastigheter AB. Fastighetsägaren hyr ut lokaler till bl a TreeFurn, Piggatorps Bygg och Källströms Elektriska. Lokalerna är fullt utnyttjade. På fastigheten sysselsätts ett 10-tal personer.

Förändring

Fastighetsägaren avser att fortsätta med uthyrningsverksamhet.

Skänken 5

Befintliga förhållanden

Lokaler om ca 12 600 m² bya, som ägs av Rol Fastigheter AB och inrymmer TreeFurn AB, vilka tillverkar specialinredningar. Företaget har ca 35 anställda.

Förändring

Fastighetsägaren och hyresgästen avser att fortsätta med de pågående koncepten.

Skänken 6

Befintliga förhållanden

Lokaler om ca 8 800 m² bya, som ägs av Tibro Industrifastigheter AB och hyrs ut till olika intressenter. Här finns bl a Smea med metallbearbetning, Infinitum recycling, Hjo trade och Kenson möbler. På fastigheten sysselsätts sammanlagt ca 25 personer.

Förändring

Fastighetsägaren avser att fortsätta med uthyrning av lokaler för olika typer av industriverksamheter.

Skänken 7*Befintliga förhållanden*

Lokaler om ca 6 000 m² bya som har använts av Tibro kommun för bland annat hantverksutbildning kopplad till gymnasieutbildning och kompetenscenter. Här finns även lokaler för kommunens arbetsmarknadsenhet och samlingslokaler för näringslivet i Tibro kommun. Det råder i dagsläget oklarhet om fastighetens fortsatta användning.

Förändring

M h t fastighetens och lokalernas läge mitt i ett industriområde är de mest lämpade för industriverksamhet. Planen tillför även användningsområde verksamheter (Z), vilket är en jämförelsevis bred användning. Utbildningsverksamhet (utöver sådan som medges inom användning verksamheter) är olämplig i ett industriområde med tanke på risken för störningar och eventuella restriktioner för närliggande industriverksamheter.

Skänken 10*Befintliga förhållanden*

Lokaler om ca 12 000 m² bya, som ägs av Sundh Fastigheter AB och inrymmer Sonima AB och Senab AB. Sonima som sysslar med hantering av motordelar för fordonsindustrin sysselsätter ca 15 personer. Senab sysslar med mellanlagring av fast och lös inredning och sysselsätter ca f n 7-8 personer.

Förändring

Enligt företrädare för företagen kommer nuvarande verksamhet att fortgå utan större förändringar.

Skänken 11*Befintliga förhållanden*

Fastigheten används idag för sågverk, timmer- och virkesupplag. Sågverket är inrymt i en byggnad som omfattar ca 420 m² bya. Fastigheten i övrigt används som upplagsplats för både timmer och sågat virke. Sågverket sysselsätter f n 8-10 personer. Sågverket har f n ca 40 timmertransporter in och ungefär lika många virkestransporter ut per vecka. Fastighetsägaren bedriver genom hyresavtal viss sorteringsverksamhet på Skänken 3.

Förändring

Fastighetsägaren avser att avsluta verksamheten på Skänken 3 och koncentrera all verksamhet till den egna fastigheten, vilket innebär att all trafik kommer att angöra fastigheten från Järnväggsgatan. Bullerdämpande åtgärder har diskuterats i samband med tillsyn enligt miljöbalken. Föreliggande plan kommer inte att reglera utformning eller placering av bullervallar eller motsvarande.

Baggebolet 1:80*Befintliga förhållanden*

Planlagt för gatumark (del av Fågelviksleden och Hörnebovägen).

Förändring

Ingen förändring planeras för närvarande inom planområdet.

Hönebolet 1:140*Befintliga förhållanden*

Lokaler om ca 240 m² bya, vilka används som förråd. Fastigheten som är privatägd ligger inom planlagd mark för industri.

Förändring

Fastigheten föreslås bli inlöst av Tibro kommun. Denna del av skyddsområdet kan användas för t ex friluftssändamål, koloniområde eller liknande. Befintliga byggnader kan även användas till exempelvis förråd eller annat komplement till friluftssändamålet.

Hönebolet 1:23*Befintliga förhållanden*

Planlagd mark för industri samt park- och gatumark. Här finns ett äldre bostadshus med uthus som hyrs ut av kommunen. Husen ska enligt hyresavtalet underhållas av hyresgästen men underhållet är bristfälligt och byggnaderna i dåligt skick.

Förändring

På sikt avslutas hyresförhållandet och befintliga byggnader rivs sannolikt. Den nordöstra delen av fastigheten behålls som industrimark. Den sydöstra delen används till friluftsområde med möjlighet till odling. Befintliga byggnader kan även användas till exempelvis förråd, mindre servering eller annat komplement till friluftssändamålet. Strandområdet säkerställs som naturområde.

Hönebolet 1:251 (norra delen)*Befintliga förhållanden*

Planlagt för industri samt park- och gatumark. Del av strandområdet närmast Fågelviksleden är invallad och används som snötipp.

Förändring

Industrimarken (J) behålls med tillägget verksamheter (Z). Den invallade snötippen behålls och ges en egen beteckning (snöupplag). Strandzonen i övrigt säkerställs som naturområde genom beteckningen (NATUR).

Hönebolet 1:251 (södra delen)*Befintliga förhållanden*

Del av fastigheten är planlagd för industri och gatumark medan huvuddelen utgör parkmark. På industrimarken (inom skrickmark finns en lada om ca 225 m² bya).

Förändring

Del av industri- och gatumarken övergår till NATUR. Den befintliga ladan, som ägs av Tibro kommun, rivs sannolikt. Strandzonen säkerställs som naturområde.

Service i närområdet

Befintliga förhållanden

Planområdet ligger drygt 2 kilometer från Tibro centrum där det finns både offentlig och kommersiell service. Skolor och förskolor finns på närmare håll.

Förändring

Ingen förändring planeras.

Friytor

Rekreation samt park och naturmiljö

Befintliga förhållanden

Utmed Tidån finns i gällande planer en 100-200 m bred frizon betecknad som parkmark. Inom denna zon finns bl a en markerad vandringsled – Åleden, betesmark och trädgångar.

Förändring

Inga principiella förändringar planeras. Området betecknas som naturmark och strandskydd införs.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Befintliga förhållanden

Bebyggelsen nås från omgivande gator – Hörnebovägen, Järnvägsgatan och Stigstaholmsvägen. Tillåten hastighet på dessa gator är 50 km/tim. Härutöver finns en privat gata i den västra kanten av fastigheten Sekretären 1. Denna gata, som är ca 8 m bred, är den enda enskilda anslutningen till Fågelviksleden. Fågelviksleden, som hade ca 3 780 fordon ÅDT vid en mätning 2017, utgör även allmän väg 201. Tillåten hastighet är 60 km/tim. Den är även en s k sekundär led för farligt gods.

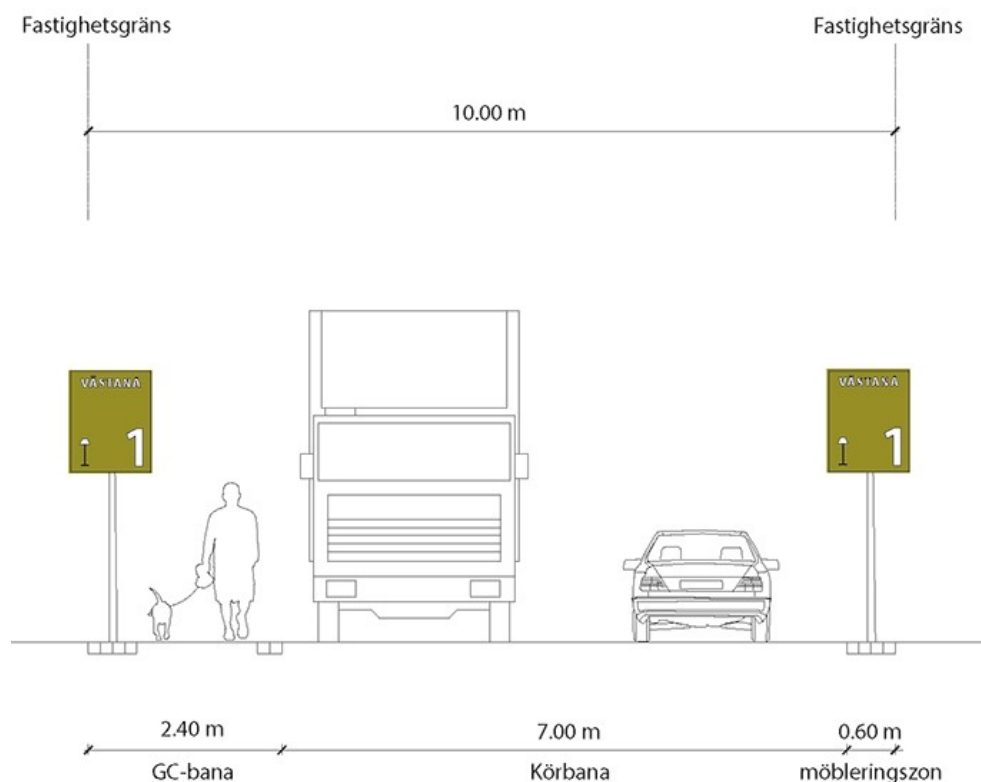
Förändring

Från Järnvägsgatan föreslås en ny industrigata söder om Sekretären 3 för åtkomst till planerade industritomter väster om fastigheten. För gatan reserveras ett 9 m brett markområde.

Trafikverkets basprognos 160401 pekar på ca 4 700 fordon ÅDT på Fågelviksleden om den allmänna trafikökningen räknas upp till 2040. Prognosen i sig är mycket osäker då ingen idag med säkerhet kan säga hur vi transporterar personer och varor om ca 20 år. Samtidigt kommer förhoppningsvis en större andel människor att cykla eller använder andra transportmedel i framtiden, vilket kan avräknas. Då trafiken dessutom varierar inom vida gränser för olika typer av verksamheter är det praktiskt taget omöjligt att uppskatta nettot av tillskott och minskningar. Det kan dock konstateras att gatunätet har god standard och bedöms ha kapacitet för en ganska kraftig ökning av trafiken.

Av säkerhetsskäl föreslås att befintliga anslutningar av industrifastigheter till det lokala gatunätet styrs upp och görs tydligare.

I kommunens gestaltungsprogram från 2013 föreslås förbättring av befintliga industrigator med tydligare markeringar mellan gata och industrifastighet, markerade GC-banor och bättre gatubelysning och skyltning. Skissen nedan är breddmässigt tillämpbar på Järnvägsgatan.



Utdrag ur Gestaltungsprogram 2013.

Kollektivtrafik

Befintliga förhållanden

Närmaste busshållplats finns vid korsningen Fågelviksleden/Hörnebovägen utanför planområdets nordöstra hörn. Resecentrum på drygt 2 km avstånd från planområdet, har ett stort utbud av bussturer mot främst Skövde men också Karlsborg.

Förändring

Behovet av busstrafik bevakas och omprövas efter hur behoven förändras. För närvarande planeras förbättring av befintlig busshållplats och anpassning av densamma till den nya cirkulationsplatsen.

GC-vägar och GC-trafik

Befintliga förhållanden

Utmed Fågelviksleden finns en separat GC-väg. Gatunätet i övrigt saknar trottoarer eller GC-banor. Parallellt och väster om Järnvägsgatan finns en äldre vägsträckning med anslutning till Stigstaholmsvägen, vilken används som framfart till åkrar och gårdsbebyggelse. Å-leden, som är en enkel vandringsstig (naturstig) utmed Tidån passerar planområdet.

Förändring

I kommunens gestaltungsprogram från 2013 föreslås markerade GC-banor och bättre belysning inom industriområdenas gatunät. Planens genomförande omfattar inte åtgärder som föreslås i gestaltungsprogrammet på grund av rådande ekonomiska omständigheter under planens genomförandetid. Se även ovan under "Gatunät och biltrafik". Den befintliga åkervägen (ca 3-4 m bred grusväg med allé) ligger kvar och underhålls fram till den nya industrigatan. Åkervägen ger åtkomst till föreslaget friluftsområde med odling samt befintliga byggnader på fastigheten Hönebolet 1:23. Utmed Hörnebovägen planeras också på sikt en ny GC-väg som även ingår i sydöstra hörnet av planområdet.

Parkeringsbehov*Befintliga förhållanden*

Parkering sker idag på tomtmark. Då parkeringsförbud inte införts är det även möjligt att parkera på gatunätet. Hörnebovägen är s k huvudled varför det med automatik råder parkeringsförbud på denna väg.

Förändring

Inga förändringar planeras för befintliga fastigheter. På nya industrifastigheter ska marken ordnas så att all parkering kan ske på tomtmark.

Teknisk försörjning**Vatten- och avlopp***Befintliga förhållanden*

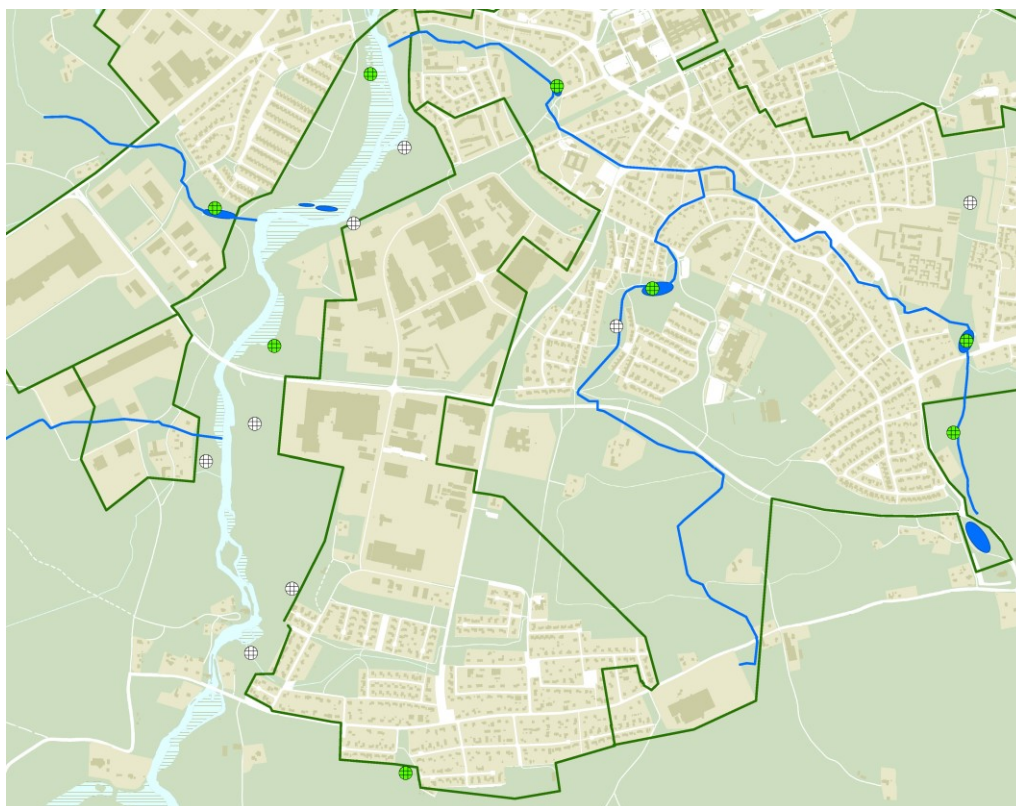
Kommunala VA-ledningar finns i omgivande gator. All bebyggelse är ansluten.

Förändring






Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät.

Dagvatten*Befintliga förhållanden*

Regnvatten infiltrerar delvis på befintlig tomtmark, medan tak- och dräneringsvatten avleds via ledningar. Huvuddelen av dagvattnet släpps i ett dike och ett efterföljande fördröjningsmagasin i form av en våtmark norr om planområdets nordvästra del. Dagvatten från planområdets nordöstra del leds via ledningar, diken och fördröjningsmagasin till Tibrobäcken. Dikena mynnar i Tidan. Dagvatten från den västra delen av Sekretären 1 avleds till befintliga diken i betesmarken mellan fastigheten och Tidan. Se karta på nästa sida, vilken visar avrinningsområden för dagvatten.



Teckenförklaring

- | | | | |
|---|---|---|------------------|
|  | Ytbyggda dagvattenanläggning (tex kvävefälla) |  | Avrinningsområde |
|  | Ev. framtida dagvattenanläggning |  | Vattendrag |
| | |  | Dagvattendammar |

Avrinningsområden dagvatten.

Förändring

Dagvatten från den västra delen av Sekretären 1 bör läggas om så att det fördröjs inom den invallade snötippen innan det når Tidan. Dagvatten från de nya industri-tomterna bör ledas samma väg.

Värme

Befintliga förhållanden

Huvuddelen av industribebyggelsen är ansluten till Nevels industriella fjärrvärmenät. Individuell uppvärmning förekommer också.

Rekommendation

Alla fastigheter bör på sikt anslutas till fjärrvärmenätet. Miljövänliga och energisnåla alternativ, som t ex bergvärme, ska väljas där individuell lösning föredras.

El, Tele och IT*Befintliga förhållanden*

Tibro Energi svarar för el- och IT- nät i området. Skanova ansvarar för telenätet. Transformatorer finns på många ställen inom de bebyggda fastigheterna.

Förändring

Ny bebyggelsen kan anslutas till Tibro Energis nät för el och fiber. Vid stora energibehov kan nätet behöva förstärkas med ytterligare transformatorer något som bedöms kunna ske på respektive fastighet eller i skyddsområdet mellan industri och bostäder. Bredbands- eller mobiltelefoni är de alternativ som står till buds för telekommunikation.

Avfall*Befintliga förhållanden*

AÖS svarar för avfallshanteringen i Tibro kommun. Idag sker individuell hämtning på varje fastighet.

Förändring

Ingen förändring planeras.

Räddning*Befintliga förhållanden*

Angreppsvägar vid räddningsinsatser är och förblir befintliga gator som når varje fastighet eller byggnad. Den befintliga bebyggelsen nås inom 100-150 m från tolv befintliga brandposter.

Förändring

Brandposterna kan behöva kompletteras när ny industrimark tas i anspråk. Eventuella kompletteringar ska ske i samråd med räddningstjänsten.

Sociala frågor**Tillgänglighet***Befintliga förhållanden*

Flertalet industrifastigheter är förhållandevis plana och har goda förutsättningar för bra tillgänglighet i utomhusmiljön och vid entréer.

Rekommendation

Både nya utomhusmiljöer och nya byggnader för verksamheter förutsätts bli utformade med god tillgänglighet för olika typer av funktionsnedsättning. Inom parkeringsplatser bör 3-4 procent vara s k handikapplatser.

Folkhälsa*Befintliga förhållanden*

Området innehåller endast Å-leden som ordnad anläggning för rekreation. Underhållet är dock eftersatt.

Förändring/rekommendation

Planen säkerställer stora områden för rekreation och motion och skapar möjlighet till odling t ex i form av kolonilotter. Planen väntas på detta sätt medföra positiva effekter för folkhälsan. Tillgänglighet till hela friluftsområdet bör förbättras liksom underhållet av Å-leden.

Administrativa frågor**Bygglovsplikt och planavgift**

Bygglovsplikten har utökats i förhållande till det som gäller generellt inom detaljplanlagt område. På plankartan har en bestämmelse införts, om krav på riskanalys m h t farligt gods vid större förändringar av industrifastigheterna närmast Fågelviksleden

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

Strandskydd

Strandskyddsförordnande har införts inom del av planens NATUR-område d v s inom 100 m från Tidans östra strand, samt på den av vatten omslutna ön och inom planens vattenområde.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för standardförfarande. Följande tider gäller preliminärt för planarbetet.

Samråd:	juni-aug 2018
Granskning:	jan-mars 2020
Antagande:	maj 2020
Laga kraft:	juni 2020

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

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör 5 år från närmsta halvårsskifte efter det datum då detaljplanen vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares vilja, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra eller upphäva planen. Detaljplanen gäller dock även efter genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap m m

Tibro kommun är huvudman för all allmän platsmark. Trafikverket är väghållare för Fågelviksleden, väg 201.

Ansvarsfördelning - avtal

Tibro kommun ansvarar för åtgärder inom gatumark (inkl VA-ledningar), NATUR, vattenområden och N₁ samt en översiktlig undersökning av grundförhållanden och avstyckning i samband med försäljning av mark för nya verksamheter. Vid försäljning av mark kan annan uppdelning av ansvaret avtalas. Nevel AB ansvarar för fjärrvärmenätet där inte annat avtalats. Tibro Energi ansvarar för el- och IT-nät. Ågarna till industrifastigheterna svarar för alla åtgärder inom respektive fastighet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ny fastighetsbildning behövs inom nyexploateringsmarken för industri. Tibro kommun tar initiativ till detta och anser att det kan ske i samband med försäljning av industrimark.

Efter förvärv av fastigheten Hönebolet 1:140 bör en ny fastighet bildas för kvarteret N₁. Tibro kommun tar initiativ till dessa förändringar och behåller ägandet för hela den nya fastigheten.

Inom planområdet finns rester av samfälld mark för bl a väg, s1. På sikt bör denna regleras bort. Tibro kommun tar initiativ till denna förändring.



Fastighetsbildning

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Gällande servitut framgår av upprättad fastighetsförteckning. Samhällsbyggnad ser för närvarande inte något behov av gemensamhetsanläggningar.

Ekonomiska frågor

Plan- och byggnads anläggningsekonomi

Tibro kommun svarar för plankostnader under planarbetet. I samband med bygglov tas en planavgift ut enligt beslutad taxa.

Kommunen tar inte ut någon gatukostnad. Anslutningsavgifter för VA tas ut enligt fastställd taxa om inte annat avtalas.

Behov av kompletteringar på el och IT-nät utföres av Tibro Energi inom ramen för gällande avtal och taxor om inte annat avtalats.

Nevel AB bekostar kompletteringar och underhåll av det industriella fjärrvärmenätet fram till leveranspunkten på respektive fastighet. Oftast ligger denna punkt inne i respektive byggnad.

Kommunens kostnad för genomförandet av planen bedöms uppgå till ca 1 Mkr, varav ca 500 000 för ny industrigata. Med ett försäljningspris om 25 kr/m² för industrimark går utgifter och intäkter någorlunda jämt upp.

Tekniska frågor

Utredningar

Vid behov ska detaljerad geoteknisk undersökning redovisas tillsammans med ansökan om bygglov. I lägen nära Fågelviksleden kan en riskanalys behövas.

Dokumentation och kontroll

De befintliga byggnaderna inom planområdets sydvästra del bör fotodokumenteras före rivning. Bygg- och anläggningsarbeten kommer att kontrolleras av kontrollansvarig och sakkunniga.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser av eventuell avvikelse från översiktsplan

Planförslaget avviker från den gällande fördjupningen av översiktsplanen vad avser nyexploateringsområden för industri. I föreliggande detaljplan föreslås ett mellanting mellan gällande fördjupning och gällande detaljplan. Konsekvensen i förhållande till fördjupningen blir att omfattningen egentligen förblir oförändrad men att placeringen ändras. Gällande planer medger industrimark över mycket stora delar av planområdet.

Miljökonsekvenser

Landskapsbild/stadsbild

Planförslaget gör mindre våld på landskapet genom att de högsta och mest kuperade delarna bevaras som naturområde vilket också tjänar som skyddsområde mellan befintliga bostäder och industri. Bebyggelse på den obebyggda industrimarken söder om Sekretären 1 kommer att samverka på ett bra sätt med den befintliga industribebyggelsen. Tidan kommer även fortsättningsvis att ringla fram i ett relativt orört strandområde som är ca 115 - 170 meter brett. Här och där förekommer bete, som utgör ett trevligt inslag i stadsmiljön.

Risker och störningar

På några av industrifastigheterna har det bedrivits eller bedrivs verksamhet som har eller kan förorsaka markföroreningar. Enligt samråd med företrädare för MÖS är riskerna för människors hälsa små så länge industriverksamhet pågår på dessa fastigheter.

Gällande generella regler för ”Externt industribuller” förutsätts följas av industrin.

Natur- och kulturmiljö

Plangenomförandet tar inte i anspråk några områden med förhöjda naturvärden. Naturmarken och betesmarken utmed Tidan och i sydvästra delen av planområdet säkras som natur- och kulturmark. Huvuddelen av den äldre vägen väster om Järnväggsgatan behålls tills vidare och innebär att landskapets tidigare struktur kan avläsas i terrängen. Vissa historiska värden skulle försvinna om rivning genomförs av ladan på Hönebolet 1:251 och senare även bebyggelsen inom Hönebolet 1:140 och 1:23.

Miljömål

Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft

Plangenomförandet har viss betydelse för miljömålet om begränsad klimatpåverkan. Halterna av luftföroreningar kommer sannolikt att öka något inom planområdet då verksamheter och trafik väntas öka. Gällande miljö kvalitetsnormer för luftföroreningar bedöms kunna innehållas då bakgrundshalterna är låga i området.

Sociala konsekvenser

Planen förbättrar förutsättningarna för rekreation och motion då friluftsområden med odling säkerställs genom planbestämmelser och/eller strandskydd.

Fastighetskonsekvenser

Se fastighetsrättsliga frågor under ”Genomförande”.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planen påbörjades av f.d. stadsarkitekt Bo Jonsson t.o.m. augusti 2018 och fortsattes därefter Leif Ahnland i samarbete med plan- och byggchef Katarina Kjellberg som har bidragit med underlagsmaterial och ritat plankartan.

Tibro kommun

SAMHÄLLSBYGGNAD

Leif Ahnland
Stadsarkitekt

Bo Jonsson
Ark SAR/MSA

Katarina Kjellberg
Plan- och byggchef

GRANSKNINGSUTLÅTANDE



Detaljplan för
Kv Sekretären m fl
TIBRO, Tibro kommun
Samhällsbyggnad – maj 2020

Inkomna yttranden

Detaljplanen för Kv Sekretären m fl, Tibro, Tibro kommun, har varit föremål för granskning under perioden 10 februari - 16 mars 2020. Under granskningstiden har följande yttranden kommit in från myndigheter, förvaltningar, organisationer, företag och enskilda.

Med synpunkter:

20-03-03	Länsstyrelsen
20-03-16	Lantmäteriet
20-02-11	RÖS (Räddningstjänsten Östra Skaraborg)
20-03-09	Lars Appelgren (ägare till Sekretären 3)

Utan synpunkter:

20-03-23	SOC (Socialnämnden)
----------	---------------------

Inkomna yttranden med synpunkter

Länsstyrelsen Västra Götalands Län

Yttrande

- Riksintressen skadas ej, mellankommunal samordning blir ej olämplig, miljö kvalitetsnormer och strandskydd iakttas, bebyggelse blir ej olämplig m h t boendes och övrigas hälsa eller risken för olyckor, översvämning eller erosion. Länsstyrelsen kommer inte att överpröva ett antagandebeslut med nuvarande planutseende.
- Länsstyrelsen anser att en utredning och riskklassning motsvarande MIFO fas 1 (markföreningar) bör göras för befintliga verksamheter inom området. Fas 1 innebär att en historisk utredning av tidigare verksamheter görs i området, vilken tillsammans med pågående verksamhet ligger till grund för en riskklassning. Därefter bedöms behovet av ytterligare åtgärder t ex markundersökningar och ev saneringsåtgärder.
- Exploatering av icke exploaterad mark kan kräva arkeologisk undersökning.
- Planbeskrivningen behöver kompletteras med kommunens ställningstagande angående risker från farligt-gods-transporter på Fågelviksleden.
- Planbeskrivningen behöver kompletteras med en hänvisning till pågående översiktsplanarbete angående risker för översvämning vid skyfall.

Bemötande och åtgärd

Tibro kommun kommer att undersöka möjligheterna att göra en samlad MIFO-undersökning för hela området. Möjligheterna är bl a beroende av kostnaden och tillgängligheten till befintlig industrimark. Tibro kommun anser inte att en arkeologisk utredning måste tillkomma enbart för att tidigare planlagd industrimark av tydlighetsskäl samlas i en ny plan. Ett alternativ skulle i så fall vara att bibehålla gällande plan inom den del av industrimarken som ännu inte är avstyckad och bebyggd.

Planbeskrivningen kompletteras angående risker från farligt gods och skyfall. Det bör noteras att utförd översvämningsskartering (SWECO mfl), vilken återges i planbeskrivningen, är baserad på 100-årsflöde eller högsta flöde i Tidån.

Lantmäteriet

- Planbeskrivningen är otydlig när det gäller Hönebolet 1:23 och 1:140. Om 1:140 ska inregleras i 1:23 (huvudsakligen NATUR) måste användningsbestämmelsen vara den samma på båda fastigheterna. Del av 1:23 är också industrimark. Vad händer med denna? Ansvaret för att reglera bort samfälligheten S1 bör förtydligas.
- De juridiska konsekvenserna för varje fastighet saknas. En fastighetskonsekvensplan är ett sätt att belysa dessa frågor.
- Planen kan även förbättras enligt följande:
 - Grundkartans aktualitet bör kontrolleras och nytt datum anges på PK (plankartan).
 - Uppgift om anslutningsavgifter och gatukostnader mm bör anges i PGB (plan- och genomförandebeskrivningen).
 - Skyldigheter och rättigheter angående inlösen av allmän platsmark bör förtydligas i PGB.
 - Bestämmelsen JZ bör skrivas isär på PK.
 - Bestämmelsen om avstånd till fastighetsgräns (0 m) kan utgå på PK om den inte är felaktig.
 - Den administrativa bestämmelsen om strandskydd på PK behövs ej.
 - Det vore tydligare om genomförandetiden skrevs som x år efter laga kraft på PK.

Bemötande och åtgärd

PGB förtydligas angående fastigheterna 1:23, 1:140 och S1.

Övriga fastighetskonsekvenser förtydligas i genomförande- och konsekvensbeskrivningarna.

Grundkartans aktualitet kontrolleras. PGB förtydligas angående ekonomiska konsekvenser samt inlösen av allmän platsmark. JZ skrivs isär. Avstånd till fastighetsgräns korrigeras. Den administrativa bestämmelsen om strandskydd och illustrationslinjen bedöms ge plankartan en motiverad tydlighet. Genomförandetiden anges enligt kommunens praxis, vilket bl a motiveras av enklare uppföljning.

Lars Appelgren (Ägare till Sekretären 3))

- Fastighetsägarna vill säkerställa att befintliga jordvallar utmed fastighetens östra och södra gräns är förenliga med planens bestämmelser.

Bemötande och åtgärd

Planbestämmelserna utgör inget hinder för befintliga vallar.

RÖS (Räddningstjänsten Östra Skaraborg)

- Räddningstjänsten anser att en riskutredning bör göras med hänsyn till risker med farligt-gods-transporter på Fågelviksleden. Planbeskrivningens formuleringar bör ses över.

Bemötande och åtgärd

En riskutredning skulle enbart appliceras på befintliga fastigheter som till övervägande del är byggda med industribyggnader mot Fågelviksleden. Den skulle enligt kommunens förmenande inte leda till några åtgärder i nuläget. Samhällsbyggnad föreslår istället att planen kompletteras med en bestämmelse om att en riskutredning ska genomföras om och när befintliga fastigheter ska ändras väsentligt i de delar som vetter mot Fågelviksleden. Förslaget förs även in i planbeskrivningen.

Sammanfattning

Planhandlingarna förtydligas angående fastighetskonsekvenser och vissa planbestämmelser samt risker från farligt-gods-transporter och skyfall.

Byggnads- och trafiknämnden föreslår godkänna granskningsutlåtandet och anta detaljplanen.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Leif Ahnland

Stadsarkitekt

Bo Jonsson

Ark SAR/MSA