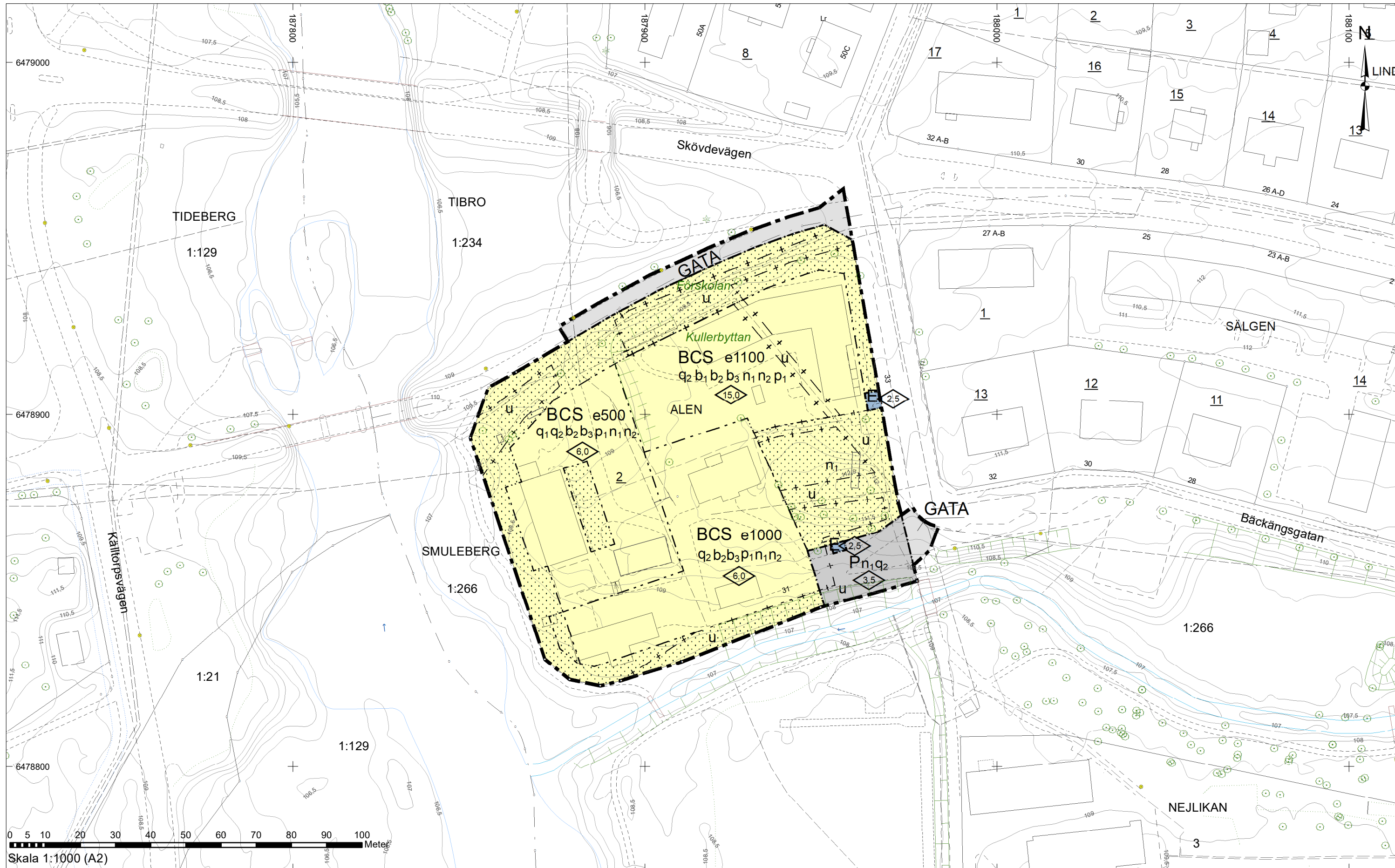


PLANKARTA



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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA** Gångfartsområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- B** Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- C** Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- S** Skola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E** Tekniska anläggningar, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- P** Parkering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- e0** Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Kulturvärden

- q1** Ursprunglig skolbyggnad får ej rivas PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.
- q2** Bevarande, om-, till- och nybyggnad ska utföras enl. anvisningar i planbetskrivningens kapitel "Bebyggelse", PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Utförande

- b1** Fasaden ska dämpa minst 35 dBA, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b2** Lägsta marknivå är +108,2 möh, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b3** Lägsta golvnivå är +108,6 möh, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark

- n1** Marklov krävs för träd med diameter över 25 cm, PBL 4 kap. 10 §.
- n2** Dagvatten ska tas om hand och renas lokalt innan det släpps ut i vattendrag, PBL 4 kap. 10 §.

Placering

- p1** Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från närmsta halvårsskifte efter det datum planen vinner laga kraft PBL 4 kap. 21 §.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs för attefallshus, friggebod, skärmtak, vindskupa, plank och omfärgning av byggnad, PBL 8 kap 13 § och 9 kap 8 § 2a.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt i hela planområdet, PBL 4 kap. 17 §.

Planavgift

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

ANTAGANDEHANDLING

Antagande: KF 2023-02-27

Laga kraft: 2023-04-13

TIBRO SAMHÄLLSBYGGNAD	<input checked="" type="checkbox"/> Plankarta
	<input checked="" type="checkbox"/> Plan- och genomförandebeskrivning
	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning
	<input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse
	<input checked="" type="checkbox"/> Granskningsutlåtande

DETALJPLAN FÖR Kv Alen 2, m fl

Tibro kommun

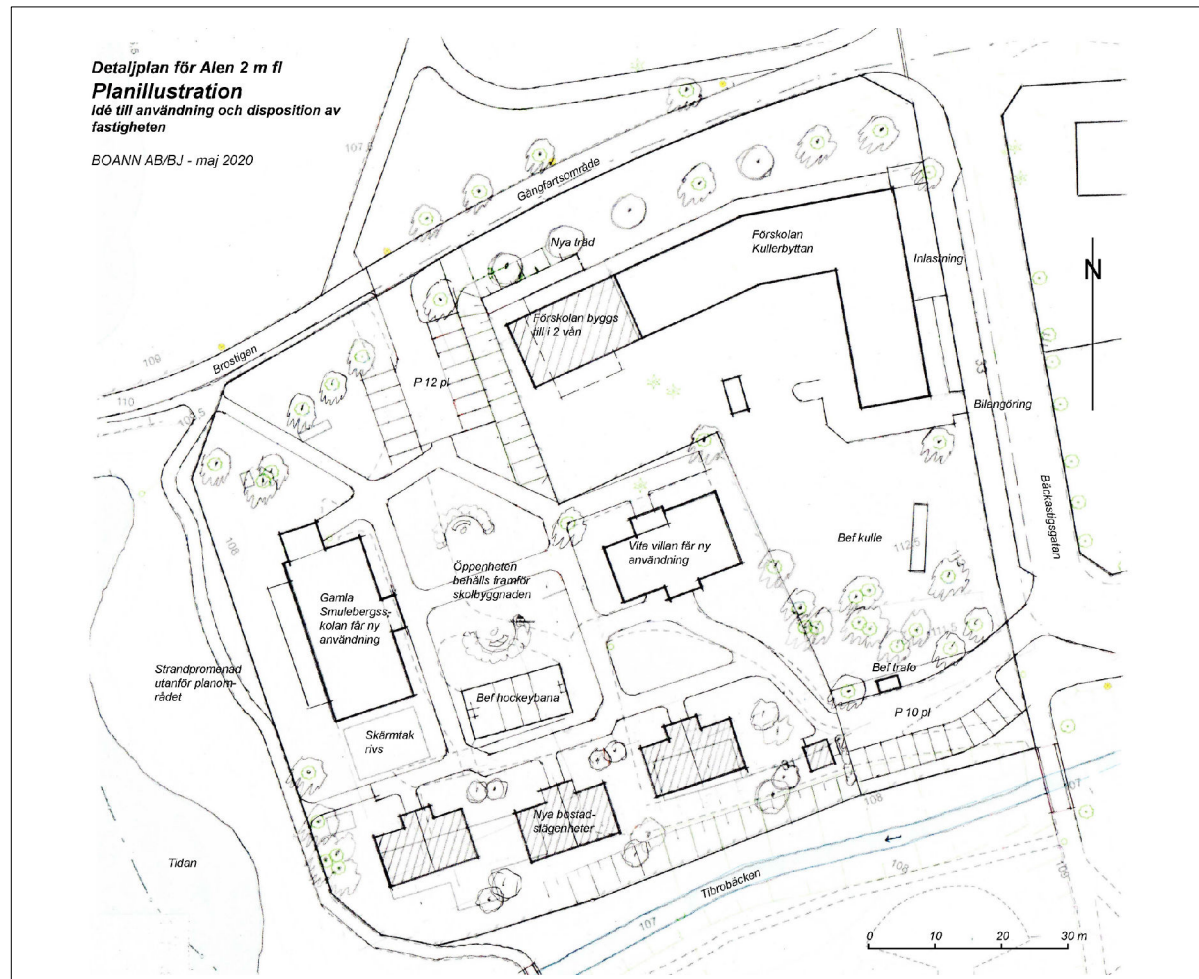
UPPRÄTTAD AV BOANN AB I SAMARBETE MED SAMHÄLLSBYGGNAD NOV 2022

BO JONSSON
Ark SAR/MSA

LEIF AHNLAND
Stadsarkitekt

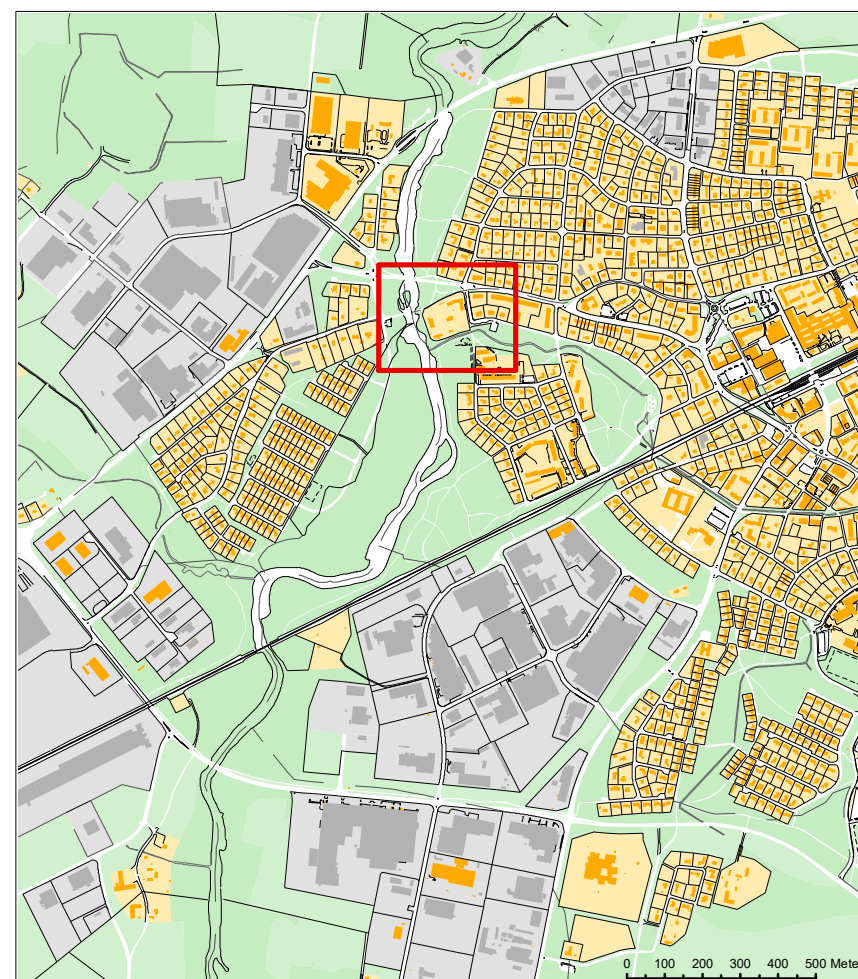
KIM OLSSON
Plan- och byggchef

ILLUSTRATION



ÖVERSIKT

Skala: 1:20 000



GRUNDKARTAN

Upprättad av Samhällsbyggnad, Tibro kommun
Framställd genom sammanställning av kommunens primärkarta 2022-05-31.

KATARINA KJELLBERG
Plan- och byggchef
Koordinatsystem i plan: Sweref 99 13 30
Höjdsystem: RH 2000
Lägesnoggrannhet: Standard 3
Fastighetsredovisning: 2022-05-31

Teckenförklaring

- Fastighetsgräns
- Traktgräns
- Ledningsrätt
- Körbana, kant
- Körbana, kantsten
- Gångbana
- Stig
- Brofundament
- Byggnad
- Skärmtak
- Trappa
- Bäck, kant
- Idrottsplats
- Lekredskap
- Ledningar
- Höjdkurvor, 0,5 m ekvidistans
- Lövräd
- Barrträd
- Flaggstäng

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Detaljplan för
Kv Alen 2 m fl
(Gamla Smulebergsskolan)

Samhällsbyggnad – Tibro kommun

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. Planen är upprättad enligt PBL (Plan- och bygglagen), SFS 2010:900, version 2015-01-01.

Planprocess

Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel. I detta fall hanteras planen enligt så kallat standardförfarande. Förfarandets olika steg redovisas nedan.

Planarbetet inleds

Ett förslag till detaljplan, samrådshandling, tas fram med plankarta, plan- och genomförandebeskrivning illustrationer m m. Förutsättningar och idéer prövas under arbetet.

Samråd

Dialog med länsstyrelsen, andra myndigheter, föreningar, sakägare, allmänhet med flera kring samrådshandlingen. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Denna sammanställning får enligt Boverket anstå till granskningsutlåtandet. Planhandlingarna bearbetas om yttrandena så föranleder.

Granskning

Den bearbetade planhandlingen ställs ut och skickas för granskning under ca 4 veckor. Efter granskningsskedet sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Planhandlingarna bearbetas vid behov innan planen antas.

Antagande

Detaljplanen antas genom beslut av kommunfullmäktige. Beslutet kan överklagas och prövas då i första instans av Mark- och miljödomstolen. Länsstyrelsen kan överpröva antagandebeslutet om man inte är nöjd med planens innehåll och utformning. Överprövningen kan leda till att antagandebeslutet upphävs och att planen återförvisas till kommunen för omarbetning.

Laga kraft

Detaljplanen vinner laga kraft ca 4-5 veckor efter antagandet om kommunfullmäktiges beslut inte överklagas eller överprövas.

Tidplan

Detaljplanearbetet har bedrivits enligt nedan tidplan.

Samråd	maj - juni	2020
Skyfallsutredning	juli - okt	2020
Granskning	aug - sept	2021
Antagande KF	februari	2023
Laga kraft	april	2023

PLANHANDLINGAR

Följande handlingar finns tillgängliga i de olika planskedena.

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

<i>Samråd</i>	<i>Granskning</i>	<i>Antagande</i>
<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>
<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>
<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>
	<i>x</i>	<i>x</i>
		<i>x</i>

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för helt ny eller delvis ny användning inom kv Alen 2. Den nuvarande skolverksamheten kommer att avvecklas under 2020 och eleverna flyttas över till den nya Baggeboskolan. Förskolan Kullerbyttan kommer att finnas kvar och vid behov byggas ut. Planen syftar även till att skydda en bevarandevärd kulturmiljö. Detaljplanen medger en flexibel markanvändning med hänsyn till att framtida behov kan ändras.

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: Planförslaget innebär att en bebyggd fastighet delvis får ny användning och förtätas. Befintliga byggnader, ledningssystem mm får fortsatt användning d v s befintliga resurser tas till vara.

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

Kommentar: Planområdet 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 innebär sannolikt att den totala belastningen på miljön minskar något jämfört med den nuvarande verksamheten. Buss- och skolskjutstrafik minskar och dagvattenhanteringen förbättras.

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 och vid planområdet finns det anledning att tro att miljö kvalitetsnormer för luft ej överskrids.

Möjligheten att innehålla eller uppnå miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten bedöms underlättas genom förbättrad rening av dagvatten. Se även beskrivning under rubriken "*Teknisk försörjning*".

Trafikbullret understiger gällande riktvärden inom byggrätterna för planens olika användningsområden. Inom tomtmarken i kvarterets nordöstra hörn kan utomhusvärdet överstiga 70 dBA med någon decibel. Detta hörn behöver dock inte användas för utevistelse vid förskolan om ljudnivån upplevs som besvärande. Hörnet vetter mot nordost och är ej heller intressant som uteplats om närområdet skulle användas för bostäder. Se även kapitel "*Buller från trafik*".

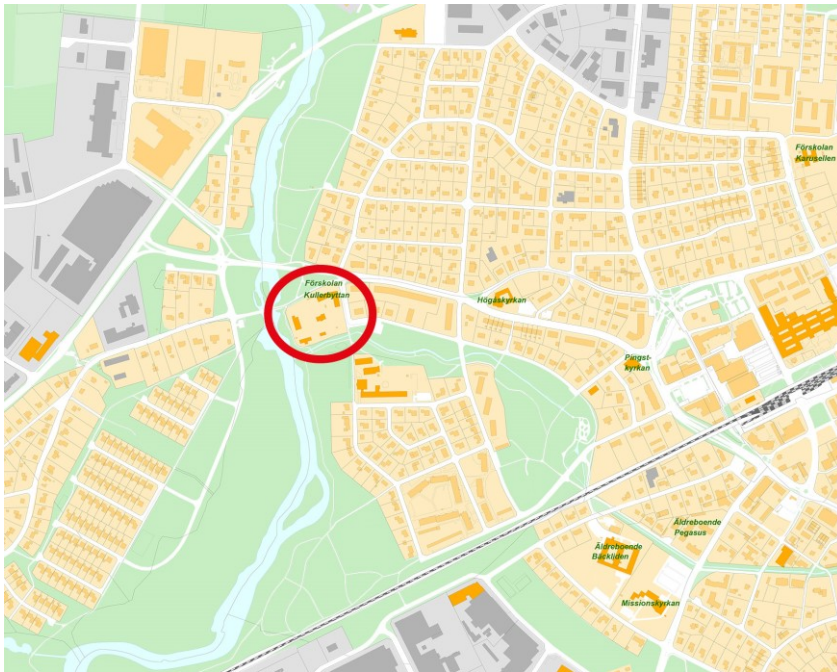
PLANDATA

Ägare

Marken inom planområdet ägs av Tibro kommun.

Läge och areal

Planområdet, ligger ca 1 km väster om Tibro centrum intill Tidån. Det omfattar sammanlagt ca 1,1 ha.



Översikt

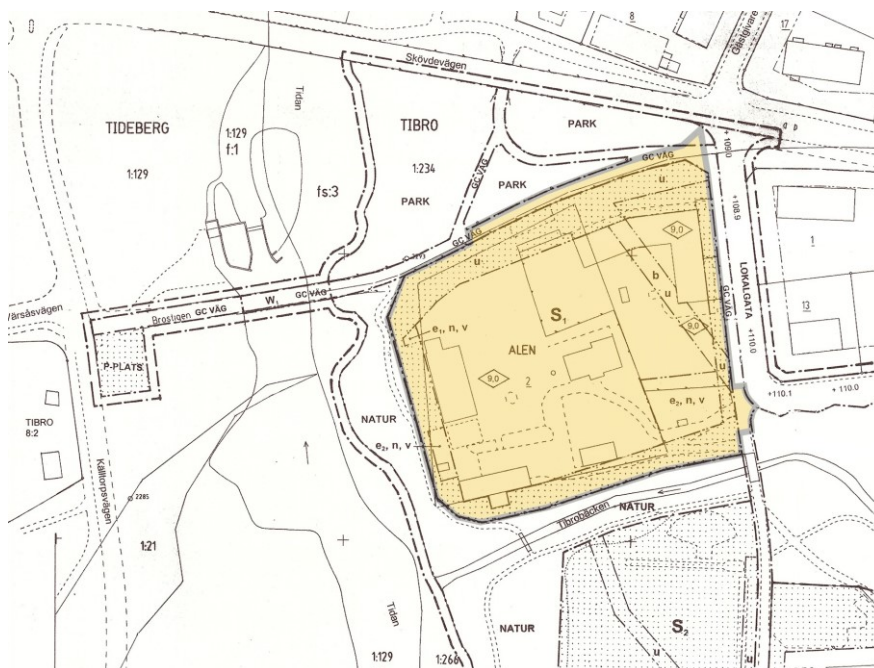
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer m m

Planområdet ingår i Tibros tätortsområde enligt gällande översiktsplan, ÖP 2021.

Detaljplaner

Föreliggande planering innebär ändring i detaljplan; Dp 141, Detaljplan för Kv Alen och Nejlikan m m, laga kraft 2005-04-14. Den nya planen ersätter den gamla inom kv Alen 2 samt inom del av Brostigen i norr och del av Bäckängsgatan i sydost.



Dp 141, med den del som ändras.

Riksintressen, förordnanden m m

Riksintressen

Planområdena ligger inom ”Stoppområde för höga objekt” m h t flygplatsen i Karlsborg. Forsvarsmakten hävdar stoppområdet som ett riksintresse enligt MB 3 kap 9 §.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom hela planområdet. När ny plan upprättas prövas strandskyddet på nytt inom 100 meter från Tidans strandlinje det vill säga inom huvuddelen av planområdet.

Fornlämningar

Den gamla stenalvsbron över Tidans, del av Brostigen, idag gång- och cykelväg, utgör en sk övrig kulturhistorisk lämning enligt Kulturminneslagen (Riksantikvarieämbetet). Bron, byggd 1907, rustades upp 2017 med bl a nya räcken som säkrade de gamla stenalvarna från att ramla ner i Tidans.

Övriga värden

Lövträdsområdet utmed Tidans och Tibrobäcken är upptagna i kommunens lövträdsinventering. Hela planområdet ingår i en större värdeakt för lövträd, område för särskilt värdefullt vatten (Riksantikvarieämbetet) och inom område med mycket högt kulturhistorisk värde enligt inventeringen VaKul. Det senare syftar på området runt resterna av den gamla kvarnen på norra sidan av stenalvsbron utanför planområdet. Tidans med strandområdena är därför även markerat som en buffertyta för vattenförekomst av kulturhistoriska skäl.

Väster om Tidans och söder om stenalvsbron finns värdefull våtmark och värdefull odlingslandskap.

Behovsbedömning och ev miljökonsekvensbeskrivning

Krav

Kommunen ska enligt miljöbalken 6 kap (2018-01-01) undersöka om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Om undersökningen tyder på att planen kan medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras. Resultatet av denna ska redovisas i en miljökonsekvensbeskrivning.

Bedömning

Föreliggande planändringen sker inom mark som senast planlades för undervisningsändamål 2005. Alen 2 omfattas idag av en flexibel byggrätt och är till stora delar bebyggd eller anlagd som skolgård med lekutrustning, bollplan, hockeybana m m. Praktiskt taget all mark är bearbetad för byggnader och anläggningar. Om rivning, ny- eller tillbyggnader tillkommer sker detta på redan ianspråktagen och bearbetad mark.

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Ny bebyggelse kan anslutas till samma ledningsnät. Dagvatten infiltrerar diffust i marken eller avrinner på ytan till Tidan eller Tibrobäcken. Endast en mindre tillbyggnad av gamla skolbyggnaden har anslutning till en genomgående dagvattenledning. I planen föreslås omhändertagande med fördröjning och rening eller andra åtgärder av detta vatten, vilket bedöms förbättra vattenkvaliteten i omgivande vattendrag, vilket bidrar till att miljökvalitetsnormerna för vatten kan innehållas eller uppnås.

Kommunen bedömer att planförslaget inte heller medför överskridande av miljökvalitetsnormer för luft- eller ljudkvalitet på fastigheten eller i omgivningen.

Detaljplanen bedöms därför inte medföra sådana åtgärder som innebär betydande miljöpåverkan. Särskild miljökonsekvensbeskrivning behövs därför ej. Länsstyrelsen delar denna bedömning enligt samrådsyttrande 2020-06-29.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden har 2020-03-25 beslutat att ge plan- och byggenheten i uppdrag att ändra gällande detaljplan efter ansökan om planbesked från kommunens fastighetschef.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER

Historik

Hela Smulebergsområdet utgörs av en gammal kommunikationsmiljö - från vadställe och kvarnplats under medeltiden till landsvägsbro och folkskolemiljö vid 1900-talets början. Under 1950-talet vidgades Smuleberg genom nybyggnad av bostäder i områdets utkanter. Bostäderna som helhet präglas, enligt programutkast till Kulturmiljöprogram, av genomtänkt modernism.



1960



1975

Ortofoton ovan visar läget på och kring Alen 2 för 60 respektive 45 år sedan. Vid båda tillfällena gick Skövdevägen på Brostigen och stenvalvsbron, Smulebergsskolan, paviljong, uthus och Vita villan fanns medan förskolan ännu inte byggts. 1975 hade Nya Smulebergsskolan med idrottsplats tillkommit söder om Tibrobäcken.

Enligt programutkastet bör följande karaktärsdrag värnas i området som helhet.

- *”Landsvägens böljande sträckning genom området med stenvalvsbron och lämningar av kvarnverksamhet norr om bron.*
- *Tibro folkskolemiljö med folkskola, tillhörande lärarbostad och uthus. Bebyggelsens bibehållna äldre karaktär, särskilt folkskolans, synlighet och dominans från omgivningarna.*
- *Medvetet utformade parkmiljöer och naturområden som omger vattendrag och inramar bebyggelse.*
- *Av grönska avgränsat bostadsområde.*
- *1950- talets villor i låg skala med rymliga tomter, ofta fasader i tegel och sadeltak klädda med lertegel.*
- *1950- talets flerbostadshus placerade parallellt samt kring innegårdar i samspel med grönska, putsfasader i varierade men nedtonade kulörer och färgsprakande röda och blå balkongfronter.”*

Punkt två har direkt bäring på planområdet.

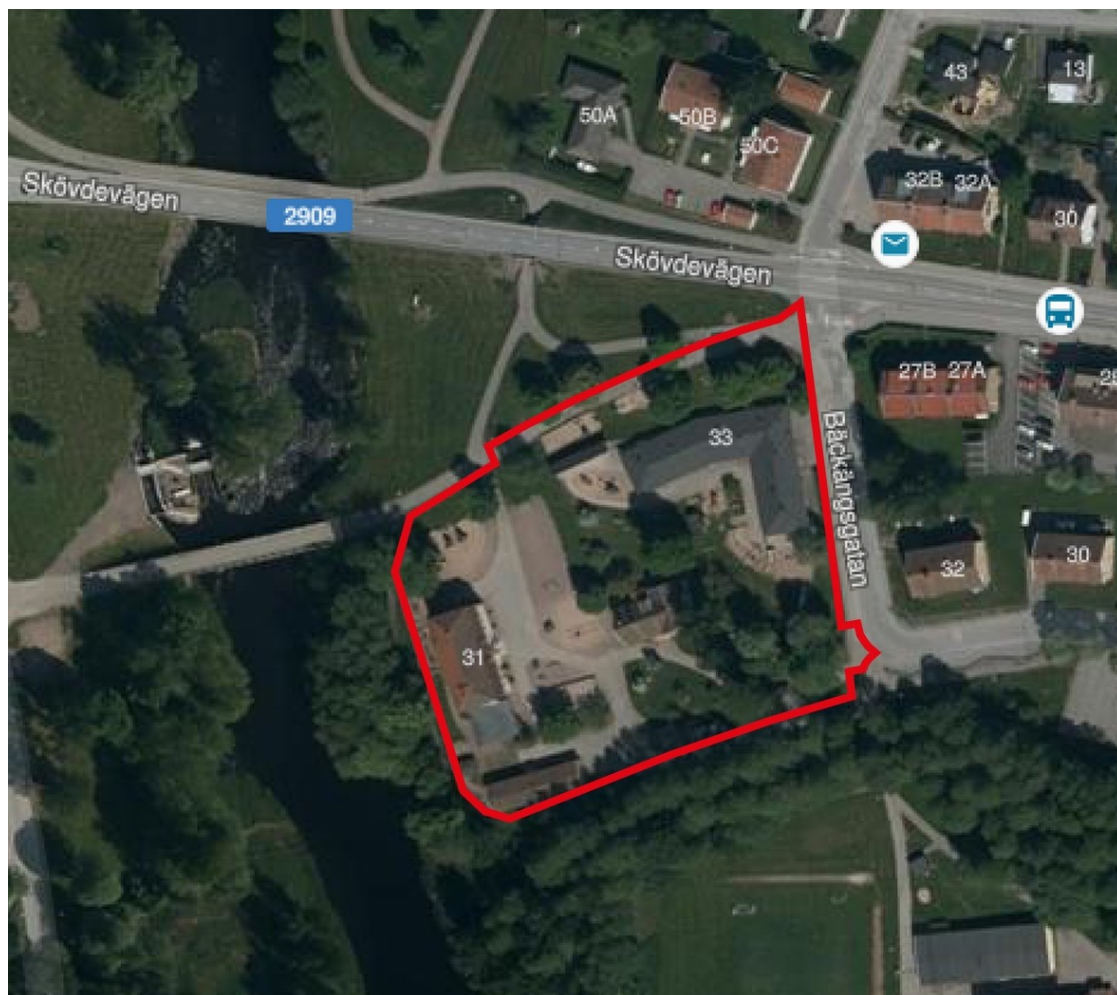
Pågående markanvändning

Ortofotot nedan visar var befintlig bebyggelse ligger och hur marken mellan husen är disponerad inom Alen 2. Utöver de byggnader som beskrivs i nästa kapitel finns ett par mindre förråd/lekstugor i trä och en transformatorstation av betong.

Av fotot framgår att trädvegetationen inom planområdet finns på en kulle i sydost och utmed Brostigen i norr. I övrigt finns den i huvudsak utanför planområdet utmed Tibrobäcken och Tidån. Några av träden inom planområdet har betydande kronvolym och har stor betydelse för inramningen av bebyggelsen, för skugga och för luftmiljön.

Av fotot framgår även att fastigheten kan angöras med fordon från Bäckängsgatan och via Brostigen, som numera är skyltad som GC-väg. Infart från Bäckängsgatan sker i det sydöstra hörnet av fastigheten eller vid förskolans (hus 33) inlastning. Fotot visar även närmaste reguljära busshållplats. Skolbussar angör vid särskilda fickor på Bäckängsgatan.

Gång- och cykelförbindelser norrut mot Ånaplan sker via en port under Skövdevägen.



Ortofoto från 2020.

Bebyggelse

Gamla Smulebergsskolan

Befintliga förhållanden

Gamla Smulebergsskolan är inrymd i en tvåplansbyggnad med halv källare. Bruttoarean är ca 600 m² i plan 1+2 samt ca 150 m² i källaren. Till skolan hör även en skolpaviljong, ett kallförråd, ett väderskydd och ett par mindre förråd för lekutrustning. Se separat beskrivning nedan. Vårterminen 2020 fanns här 4 st F-3- klasser med ca 70 barn och fritidshem under icke skoltid. Skolverksamheten flyttades inför höstterminen 2020. Skol-lokalerna har därefter stått tomma.

Smulebergsskolan ingick i en skolsatsning som startade på 1880- talet med beslut om att bygga fyra likadana skolor i Kyrkefalla socken. Smulebergsskolan - Tibro folkskola - togs i bruk 1904. Byggnaden har därefter genomgått flera om- och tillbyggnader, den senaste omkring 1995 då klassrum och trapphus ändrades.

Byggnaden är uppförd i två våningar och har brutet s k mansardtak med två mindre frontespiser på den östra sidan och en större på den västra. Mansardtaket har en pagodliknande avslutning nertill. Träbyggnaden ligger på en delvis hög stensockel som i den norra halvan av huset inrymmer källarutrymmen. På den norra gaveln har det gjorts en liten tillbyggnad med kapprum och entré till källarplanet. På den södra gaveln finns en utvändig utrymningstrappa av stål. Här finns också ett relativt stort väderskydd för barnens utevistelse. Byggnaden har talrika fönster av varierande storlek och form, de flesta dock med någorlunda enhetliga kvadratiska glastrutor.



Gamla Smulebergsskolan.

Tänkbar förändring

Kommunen har för avsikt att sälja den västra delen av Alen 2 där skolbyggnaden ingår. För närvarande finns därför ingen planerad ny verksamhet i byggnaden. Klart är att kommunen inte avser att bedriva någon verksamhet i egen regi inom det västra användningsområdet. Däremot finns ett starkt önskemål om att planen har stor flexibilitet för privat användning. Flera olika användningssätt är tänkbara. Bland dessa kan nämnas privat friskola, privat förskola, pensionat, vandrarhem, samlings/föreningslokaler, restaurang och bostäder. Invändig ombyggnad krävs sannolikt för alla verksamheter som inte utgörs av privat skola/förskola. Oavsett användning kan en terrass adderas på den västra långsidan i soligt läge mot Tidan. Om skolbyggnaden används för bostäder bedöms att den kan rymma 6-8 lägenheter. Planbestämmelserna har utformats så att bl a de nämnda verksamheterna rymms.

Gestaltning

Skolbyggnaden utgör, med sin karaktäristiska volym och utformning, ett välkänt och tydligt inslag i Tibros stadsbild. Det är därför av stort värde att byggnaden bevaras. Byggnaden, som bedöms vara särskilt värdefull enl PBL kap 8 §13, får inte rivas, vilket införts som bestämmelse på plankartan. Skolbyggnaden exponeras tydligt från omgivningarna i synnerhet från norr där många människor passerar. Det är därför viktigt att närområdet öster om byggnaden (idag skolgård) inte bebyggs utan att skolbyggnaden även fortsättningsvis kan upplevas som en solitär. Skolbyggnaden har ett tilltalande yttre även om underhållet är eftersatt. Byggnadens färgton, träpanel, taktegel, fönster

och dörrar ska behållas. Fönster som avviker, t ex i frontespiser, bör bytas till fönster med ungefär samma glasindelning som fönstren på bottenvåningen. Upprustning ska ske varsamt. Skadade delar ska bytas mot likadana så att karaktären behålls. Väderskyddet vid den södra gaveln kan dock med fördel rivas.

Vita villan

Befintliga förhållanden

I samband med att skolverksamheten etablerades på Alen 2 byggdes även en lärarbostad med 1 ½ plan, träfasader och plant lertegel. Den nuvarande fasaden med eternit (sk sidiplattor), tvåluftsfönster och dörrar tillkom sannolikt på 50-talet. Byggnaden rymde ursprungligen 3 lägenheter och bestod för bostadsändamål fram till 1995 då den ändrades till lokaler för fritidshem och förskoleklass. Då gjordes även en liten tillbyggnad för entré på den norra sidan. Byggnaden har en bruttoarea på ca 230 m² exklusive kallvind. VT 2020 fanns här 2 klasser med ca 25 barn samt fritidshem under icke skoltid. Huset tömdes inför HT 2020 och saknar nu planerad användning. Byggnaden är i behov av upprustning för de flesta nya användningar.



Vita villan

Tänkbar förändring

Vita villan ingår i försäljningsdelen. Vita Villan föreslås i första hand åter bli bostäder. Ombyggnad till 2 lägenheter i bottenvåningen samt 1 eller ev 2 på vindsvåningen synes lämpligt och möjligt. Det är även möjligt att tillfälligt använda villan som förskola i likhet med dagens användning. I likhet med skolbyggnaden kan Vita villan även nyttjas för en rad andra användningssätt med olika grader av främst invändig ombyggnad.

Gestaltning

Vid upprustning och/eller ombyggnad ska en återgång till byggnadens ursprungliga karaktär eftersträvas. Byggnaden ska behålla sin form utan nya tillbyggnader. Utvändigt tilläggsisolering ska undvikas. Om möjligt bör det plana takteglat behållas. Eternitfasaden, med många trasiga plattor som sannolikt är svåra att ersätta, bör ersättas med en träfasad av ursprunglig paneltyp. Fönster och dörrar bör också ges en mer ursprunglig och tidstypisk karaktär.

Skolpaviljongen

Befintliga förhållanden

Den gröna skolpaviljongen med 2 klassrum byggdes 1955 som komplement till huvudbyggnaden. Byggnaden, som har en bruttoarea på ca 200 m², är i dåligt skick och togs ur bruk 2019, varför den idag står helt tom.

Tänkbar förändring

Skolpaviljongen ingår i försäljningsdelen. Byggnaden har inga arkitektoniska värden och kan med fördel rivas för att ge plats åt ny bebyggelse.



Skolpaviljong från 1955.

Uthuset

Befintliga förhållanden

Det gröna uthuset, delvis utan golv används idag som ett ”skräpförråd”. Byggnadens ålder är okänd. Det har troligen använts som utedass, förråd m m för Gamla Smulebergsskolan och för lärarbostaden. Byggnaden, som har en bruttoarea på ca 50 m², är i dåligt skick.



Uthuset.

Tänkbar förändring

Uthuset ingår i försäljningsdelen. Uthuset kan antingen rustas upp som förråd eller rivas för att ge plats åt ny bebyggelse.

Förskolan Kullerbyttan

Befintliga förhållanden

Förskolan Kullerbyttan är inhyt i en enplansbyggnad från 1973. Kullerbyttan är den första förskolan i Tibro. Byggnaden omfattar ca 650 m² bruttoarea. Den är byggd i vinkel, har gula träfasader och låglutande sadeltak med papptäckning. Byggnaden är typisk

för 70-talet och är inte särskilt väl anpassad till den gamla Smulebergsskolan. För närvarande finns här 3 avdelningar för barn i åldern 1-5 år.

Angöring för skjutsande föräldrar, bussar m fl sker utmed Bäckängsgatan. Här finns också en zon för varutransporter till och från förskolan.



Förskolan Kullerbyttan.

Förändring

Tibro kommun avser att behålla och utöka förskoleverksamheten. BUNau önskar att detaljplanen medger en utökning med 2-3 avdelningar, 400-600 m², vilket är möjligt genom en förlängning i två plan av skänkeln utmed Brostigen eventuellt med en andra vinkel mot söder. Två avdelningar, ca 400 m², kräver med hänsyn till tomten en tillbyggnad i två plan. Tre avdelningar, ca 600 m², kräver även att del av den befintliga byggnaden byggs på med en avdelning. Förskolans befintliga lokaler är i behov av upprustning bl a vad avser ventilation så det kan eventuellt bli aktuellt att riva den befintliga byggnaden och uppföra en helt ny.

En förlängning av den öst-västliga skänkeln utmed Brostigen sker på utfylld och relativt plan mark. En sådan tillbyggnad förstärker även stadsbilden mot Brostigen och ansluter till bebyggelsemönstret utmed hela Skövdevägen. Området närmast söder om skänkeln utmed Bäckängsgatan utgör en värdefull lekmiljö med bl a en trädbevuxen kulle. Denna miljö bör behållas för lek.

Ytorna för utevistelse bör vara ca 30 m² per barn vilket motsvarar ca 3 600 m² för en förskola med 6 avdelningar. I planen föreslås en tomt med storleken ca 4 500 m², vilket rymmer en förskolegård om ca 3 700 m² d v s drygt 30 m² per barn.

Gestaltning

En tillbyggnad av förskolan mot väster i 2 plan bör rätt utformad kunna möta den höga Smulebergsskolan och tydligare avgränsa förskolegården i kvarterets inre mot norr och mot Skövdevägen. Upprustning och tillbyggnad av förskolan ska ske på sätt som innebär en högre grad av anpassning till skolbyggnaden och miljön som helhet. Om hela förskolan rivs och en ny uppförs på samma plats finns möjlighet att anpassa denna till den omgivande miljön på ett bättre sätt än vad som är fallet idag och vid ombyggnad.

Om förskoletomten skulle användas för annat ändamål, t ex bostäder i framtiden finns också goda möjligheter att anpassa sådan ny bebyggelse till den omgivande miljön.

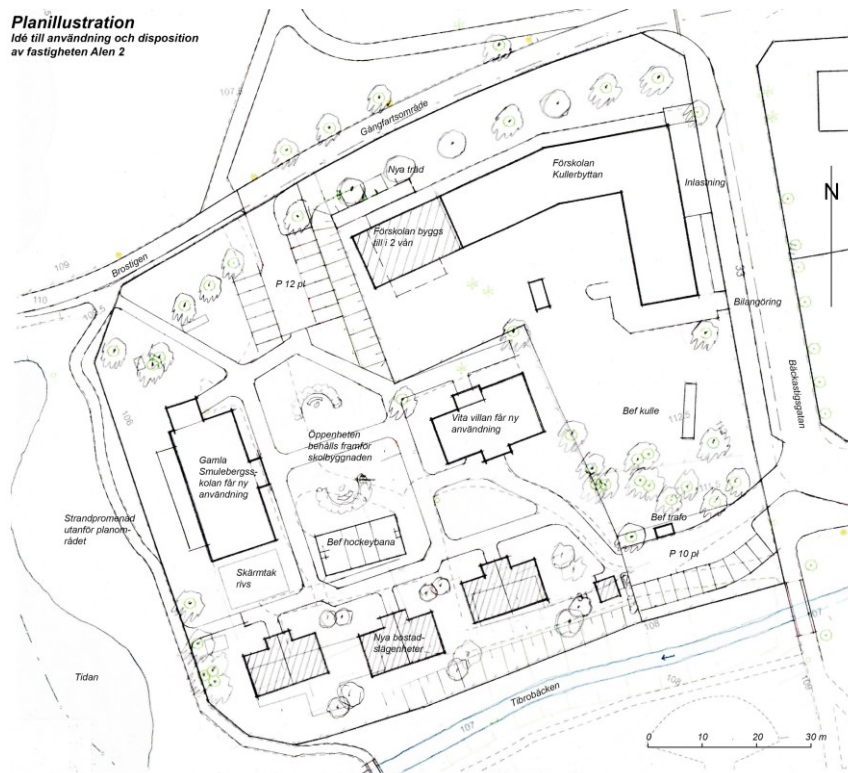
Ny bostadsbebyggelse

Befintliga förhållanden

Marken i den södra delen av Alen 2 är relativt plan och nåbar från Bäckängsgatan i öster. Här ligger förråd och skolpaviljong.

Förändring

Planillustrationen nedan visar en idé till nybyggnad av bostäder i två våningar utmed Tibrobäcken. Befintlig paviljong och uthus har då rivits. Sammanlagt föreslås här 6 lägenheter i tre huskroppar. En gemensam parkering föreslås i tomtens sydöstra hörn. Parkeringsplatsen rymmer även platser för boende i Vita villan. *Se även rubriken Risker och säkerhet.*



Gestaltning

Marken ligger lägre än skolbyggnad, skolgård och Vita villan varför bebyggelse i detta läge underordnar sig den befintliga miljön. Platsen och gestaltningen tål även viss uppfyllnad av marken m h t en säkerhetsmarginal mellan den nya bebyggelsen och vattennivåerna i Tibrobäcken/Tidan. De nya husen ska gestaltas med hänsyn till skolbyggnaden och miljön i övrigt.

Natur, kultur och rekreation

Mark, vegetation och djurliv

Befintliga förhållanden

Inom kvarteret Alen består marken omväxlande av hårdgjorda ytor och gräsytor med en del trädvegetation. Här finns även hockeyrink, bollplan och en rad lekredskap för både skola och förskola. Mellan Tidan resp Tibrobäcken och kvartersmarken (utanför detaljplanen) finns en träd- och buskbevuxen strandbrink. Utmed Tidan finns en gångstig som leder vidare söder- och österut via en bro över Tibrobäcken. Norr om planområdet ligger öppna gräsytor som genomkorsas av GC-vägar. En GC-port leder under Skövdevägen.

Med hänsyn till områdets intensiva användning bedöms att djurlivet inne på fastigheten, Alen 2, är ringa.



Ortofoto från 2020.

Förändring

Planen medger utökad byggnadsarea på Alen 2. Utökningen av förskolan kommer i huvudsak att ske på lekytor vars funktioner flyttas till ny plats. Nybyggnad av bostäder föreslås ske på ytor där befintliga hus rivs och på omkringliggande hårdgjorda grusytor. Den befintliga trädvegetationen, som är viktig för miljön på många sätt, kan till allra största delen bevaras. Större träd får inte fällas utan marklov.

Geotekniska förhållanden

Befintliga förhållanden

Den översiktliga stabilitetskarteringen som refereras till under rubriken ”Risker” visar översiktligt genom provtagning i två borrhål att det under matjorden finns ett skikt av

lera ner till ca 2 meters djup där fast lagrad friktionsjord tar över. Den befintliga bebyggelsen, som funnits på platsen under lång tid, uppvisar inte några tecken på sättningar.

En kompletterande översiktlig geoteknisk undersökning, PM 220928, har utförts av Mitta AB i augusti-september 2022. Syftet med denna utredning var att kontrollera att marken tål den uppfyllnad som behövs för att klara de uppskattade vattennivåerna vid ett 100- resp 200-årsregn. Provpunkterna har begränsats till de områden där uppfyllnad behövs - kvarterets sydvästra hörn och svackan norr om skolbyggnaden.

Utredningen visar på en större variation av material i jorden än den äldre mer översiktliga utredningen - fyllnadsmaterial, sten, sand, grus, silt och lera ner till ca 4 m djup. Trycksonderingarna har stoppat på djup mellan 3,2 -5,5 m. Grundvattenytan uppmättes till ca +106 MÖH, vilket var ungefär samma nivå som Tidans vattenyta vid provtagningstillfället. Lerans befanns vara relativt fast och något överkonsoliderad. Risken för sättningar är liten och kan minimeras genom urgrävning av mullhaltig jord. Stabiliteten bedöms vara relativt god även vid en uppfyllnad om ca 1 m. *Se även PM 220928.*

Rekommendation

När typen av till- eller nybyggnader inom kv Alens västra delar är känd ska en detaljerad geoteknisk utredning genomföras som underlag för hur de nya byggnadsdelarna ska grundläggas. Undersökningen ska redovisas i samband med bygglovsansökan.

Hydrologiska förhållanden

Befintliga förhållanden

Hela Tibro tätort ligger ovanpå 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 prioriteras.

Förändring

Lösningar för omhändertagande av dagvatten bör beakta grundvattenförekomsten. Se även beskrivning under rubriken "Dagvatten".

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Befintliga förhållanden

Alla områden berörs av normer för luftmiljö, vattenmiljö och buller. Halterna av luftförorenande ämnen är låga i hela Tibro tätort och överstiger ingenstans i samhället gällande miljö kvalitetsnorm, enligt mätningar vid olika tidpunkter i tätortens centrala delar.

Den kemiska statusen på vattnet i den aktuella delen av Tidans bedömdes som god redan innan 2015-12-22. Tidans uppnår dock ej god ekologisk status främst beroende på övergödning och bristande konnektivitet. Normen ska vara uppnådd 2027. Planområdet utsetts för buller från trafiken på Skövdevägen.

Förändring

Föreslagna byggnationer innebär sannolikt att bostäder ersätter nuvarande skolverksamhet och att förskolan utökas. Förändringen innebär sannolikt mindre trafik till och från fastigheten. Den bedöms inte bidra till att miljö kvalitetsnormen för luft överskrids.

Den nya bebyggelsen ansluts, i likhet med den befintliga, till kommunalt reningsverk och dagvattenreningen förbättras innan dagvattnet når Tidan. Det finns inga indikationer på att normerna för vattenmiljön skulle äventyras på grund av ny användning av kvarteret. Se även rubriken "*Teknisk försörjning*".

Bebyggelsen utsätts inte för buller som överskrider gällande riktvärden för planens användningsområde. Se även rubriken "*Buller*".

Förorenad mark och radon

Befintliga förhållanden

I länsstyrelsen GIS-material finns inga potentiella markföroreningar redovisade inom planområdet. Planområdet tillhör kategorin lågriskområde för markradon. De övre silt- och lerskikten utgör en god tätning mot markradonstrålning.

Rekommendation

Om markföroreningar trots allt skulle påträffas vid markarbeten inom planområdet ska detta anmälas till MÖS för samråd om lämplig åtgärd. Markradonhalten bör undersökas i samband med geoteknisk utredning och redovisas i samband med bygglov.

Buller från trafik

Befintliga förhållanden

Planområdets nordöstra hörn ligger närmast Skövdevägen. Avståndet från gatumitt till befintlig förskolebyggnad är ca 33 m. Totaltrafiken på Skövdevägen var ca 3 375 fordon/ÅMD år 2015. Av dessa var ca 10 % tunga fordon.

Förändringar och beräkningar

Enligt Trafikverket ska bullerberäkningar göras på en uppskattad trafikmängd 2040. Uppräkningen, som i och för sig är mycket osäker, tyder på ca 4 220 fordon år 2040 varav ca 420 kan antas vara tunga fordon.

En överslagsberäkning av trafikbullret med Trivectors bullerprogram visar nedanstående bullernivåer vid förskolans nordöstra hörn. Beräkningen av inomhusnivån bygger på antagandet att fasaderna reducerar bullret med 30 dBA. Det bör nämnas att i detta hörn ligger kök och personalrum medan barnens avdelningsrum ligger längre från vägen.

	<i>Ekvivalent nivå dBA</i>		<i>Maximal nivå dBA</i>	
	<i>Ute</i>	<i>Inne</i>	<i>Ute</i>	<i>Inne</i>
<i>Förskolans nordöstra hörn</i>	<i>50</i>	<i>14</i>	<i>69</i>	<i>38</i>

Beräkningen visar att gällande bullerriktvärden klaras både utom- och inomhus även om buller från trafiken på Bäckängsgatan adderas. En liten del av marken inom det nordöstra tomthörnet har ljudnivåer kring 70 dBA. Detta område behöver ej användas för utevistelse om bullret från trafiken upplevs som störande. Förskolans stora lekgård mot sydväst skärmas av skolbyggnaden och ligger längre från vägen varför ljudnivåerna där är betydligt lägre.

Rekommendation/förslag

Inga särskilda åtgärder för bullerdämpning behövs. Planens olika användningsområden klaras med god planering och projektering av markanvändning och husutformning utan särskilda skyddsåtgärder för trafikbullret.

Risker och säkerhet

Skred och höga vattenstånd

Befintliga förhållanden

De lägsta delarna av marken inom Alen 2 ligger på ca +108 MÖH. Undantag utgör en liten svacka norr om skolbyggnaden där marknivån är ca +107,5. Huvuddelen av Alen 2 ligger högre med den högsta punkten på ca +113.

Kommunen lät genomföra en översiktlig översvänningskartering längs Tidan 2006 (Räddningsverket och SWECO 2006-09-29). Utredningen visade att det inte finns någon risk för översvämning vid ett 100-årsflöde vid den aktuella delen av Tidan.

Med hänsyn till länsstyrelsens samrådsyttrande har kommunen gjort om och detaljerat denna utredning, AFRY 2020-10-19. AFRY:s utredning konstaterar att planområdets marknivå till allra största delen ligger högre än nivån för både 100- och 200-årsflödena. Planen föreskriver genom en bestämmelse en lägsta marknivå om +108,2 MÖH i hela kvarteret, vilket är högre än nivån för beräknat 200-årsflöde på +107,7. Bestämmelsen innebär uppfyllnad inom mindre områden i väster och sydväst med upp till ca 0,7 m.

Planen föreskriver även en lägsta golvnivå på +108,6 MÖH, vilken ligger ca 0,1 m över det beräknade BHF-flödet. Detaljplanen innehåller därmed ingen nybyggnadsmöjlighet som innebär att golvnivån understiger beräknade nivåer för ett BHF-flöde.

Golvnivån i skolbyggnadens delvis utgrävda källare ligger på +107,9 – 108,7 MÖH, vilket innebär att 200-års-nivån klaras. Källarvåningen har använts för omklädning och förråd. Den är byggd i företrädesvis sten och keramiska material och tål en kortare översvämning om BHF-nivån skulle inträffa. Omfattande och kostnadskrävande skyddsåtgärder bedöms inte motiverade m h t återkomsttiden på 10 000 år. Sannolikheten för ett BHF-flöde är således mycket liten.

Kommunen lät även genomföra en översiktlig stabilitetskartering utmed Tidan 2008 (Räddningsverket och SWECO, 2008-05-01). Karteringen som bl a innefattade två borrhöjningar vid Gamla Smulebergsskolan (hörnet Tidan – Tibrobäcken) visar att marken överst består av matjord, därunder silt ner till ca två meters djup där fast friktionsjord tar vid. Stabilitetsförhållandena beräknades och bedömdes som ”tillfredsställande goda” med en säkerhetsfaktor som varierar mellan $F=1,9$ och $F=3,2$.

Enligt den kompletterande geotekniska undersökningen är stabiliteten relativt god även med en uppfyllnad på ca 1 m. Då uppfyllnadsbehovet stannar vid 0,7 m enligt ovan bedöms risken för skred som mycket liten.

Trafikolyckor

Befintliga förhållanden

I området finns idag en viss risk för olyckor och incidenter i samband med hämtning och lämning av barn samt vid in- och utfart på Skövdevägen. Hastigheterna är dock låga och risken för allvarliga olyckor i trafiken bedöms som liten. Vid förskolan finns bl a

särskilda parkeringsfickor för personbilar och bussar på ”rätt sida”. Personalparkering sker huvudsakligen på den västra sidan av Tidans och stenvalvsbron.

Förändring

Stannplatser och bussfickor bedöms bli mindre belastade då skolverksamheten avvecklas. På del av Brostigen föreslås blandtrafik till en parkering med ca 10 platser. Denna del av Brostigen betecknas som ”Gångfartsområde” d v s bilar ska framföras på fotgängarnas villkor, max 7 km/tim.

Farligt gods

Befintliga förhållanden

Skövdevägen tillhör ej det anvisade vägnätet för farligt gods. Enstaka transporter, som har mål i närområdet, kan ändå förekomma. Tillåten hastighet är låg och sikten är god.

Bedömning

Planområdet utsätts inte för några risker av betydelse med hänsyn till farligt gods. Ytterligare utredning behövs ej.

Räddning

Befintliga förhållanden

Räddningstjänstens kan idag använda befintliga lokalgator och Brostigen i anslutning till planområdet som angreppsvägar vid brand eller annan räddning. Delar av kvartersmarken inom Alen 2 är också körbar. Närmaste brandpost ligger inom ca 80 m från kvarterets nordöstra hörn.

Rekommendation

Vid om-, till- och nybyggnad inom Kv Alen ska samråd ske med Räddningstjänsten om eventuella kompletterande angreppsvägar på tomtmark.

Friytor

Befintliga förhållanden

Inom planområdet finns idag relativt stora friytor i form av både skol- och förskolegård. Härutöver finns obebyggda grönområden utmed Tibrobäcken, Tidans, mellan Alen 2 och Skövdevägen samt inom Ånplan norr om Skövdevägen. Söder om Tibrobäcken finns en liten idrottsplats för skolans behov.

Förändring, rekommendation

Planområdet kommer att innehålla stora friytor även efter viss förtätning av bebyggelsen, bl a öster och framför Gamla Smulebergsskolan.

Strandskydd

Befintliga förhållanden

Tidans omfattas av strandskydd intill 100 m från strandlinjen över både land och vatten. Strandskyddet är idag upphävt inom hela planområdet.

Förändring

När ny plan upprättas omprövas strandskyddet. 100-metersgränsen berör den västra delen av Alen 2. Strandskyddet föreslås ånyo bli upphävt inom Alen 2 och inom Brostigen d v s inom hela planområdet.

Som särskilt skäl åberopas följande:

Området är redan ianspråktaget genom att det utgör väl avgränsad och bebyggd kvartersmark, skol- och lekgårdar, andra hårdgjorda ytor och mindre områden med anlagd gräsmatta. Planen förändrar inte allmänhetens tillgänglighet till stranden utanför planområdet eller förutsättningarna för växt- och djurlivet jämfört med gällande detaljplan.

Kommersiell och offentlig service

Befintliga förhållanden

Närmaste livsmedelsbutik finns i Tibro centrum ca 1 km öster om planområdet. Här finns även restauranger, viss detaljhandel, kommunala förvaltningar m m.

Reguljära bussar och skolbussar trafikerar Skövdevägen. Skolbussarna har stannplats på Bäckängsgatan.

Närmaste skolor kommer efter HT 2020 att bli den nya Baggeboskolan och den befintliga Fågelviksskolan i tätortens södra del. Nya Smulebergsskolan kommer sannolikt att användas tillfälligt som skola medan ny skola byggs i Fagersanna.

Förändring

I planen finns möjlighet för etablering av viss lokal service.

Gator och trafik

Gatunät och parkering

Befintliga förhållanden

Kv Alen nås från Bäckängsgatan där angöring finns för skolbussar och personbilar. Skolan kan även nås från Brostigen. På fastigheten finns några enstaka parkeringsplatser för personal medan personalens huvudparkering ligger väster om Tidan där det finns ett 10-tal platser. Den gamla Skövdevägen, som korsade Tidan på stenvalvbron, utgör idag en GC-väg som fortsätter utmed Skövdevägen österut mot Tibrocentrum.

Förändring

I planen föreslås en ny angöring i kvarterets sydvästra hörn och en i det nordvästra hörnet. Den senare nås via del av Brostigen som skyltas om till "gångfartsområde". Vid båda infarterna placeras parkeringar om ca 10 platser på vardera stället, vilket motsvarar behovet för ombyggnad av Gamla Smulebergsskolan till bostäder och nya bostäder i söder. Personalparkering för förskolan sker enligt nuvarande princip väster om Tidan. Ett ökat behov av parkeringsplatser på grund av annan verksamhet än bostäder kan lösas inom kvarteret och/eller väster om Tidan.

Kollektivtrafik

Befintliga förhållanden

Hållplats för reguljära bussar finns inom ca 100 m från förskolan vid Skövdevägen.

Förändring

Skolbussar upphör att angöra Alen 2 från och med HT2020.

GC-vägar och GC-trafik*Befintliga förhållanden*

Utmed Tidan finns en mindre promenadstig. Brostigen börjar väster om Tidan och fortsätter i en GC-bana utmed Skövdevägen in mot Tibro centrum. Brostigen ansluter även till Ånapan norr om Skövdevägen via en GC-port under densamma.

Förändring

På en kort bit av GC-vägen norr om Alen 2 införs blandtrafik/gångfartsområde. I övrigt föreslås ingen förändring beträffande GC-vägar. Behovet av cykelparkering inom planområdet ska beaktas vid anläggandet av parkeringar.

Teknisk försörjning**Dricks-, spill- och dagvatten***Befintliga förhållanden*

Vattenförsörjning sker via kommunala ledningar i norra delen av kv Alen och i Bäckängsvägen. Spillvattnet från kv Alen leds norrut under Skövdevägen till kommunens reningsverk. En spillvattenledning korsar kvarteret under befintlig förskolebyggnad.

Kvarteret saknar idag dagvattensystem med ett undantag, dräneringen kring tillbyggnaden på norra gaveln av det gamla skolhuset. Dagvattnet i övrigt infiltrerar i markens gräs- och grusytor och/eller tas upp av befintlig vegetation. Detta dagvatten genomgår därför viss rening innan det når grundvattnet och slutligen Tidan. När marken är frusen eller vid extrema skyfall kan regnvatten avrinna på markytan. I kvarterets norra del korsar en dagvattenledning från stora områden öster om och utanför planen.

Förändring, rekommendation

Till- och nybyggnader i planen kan anslutas till befintliga vatten och spillvattennät.

Det är alltid önskvärt att dagvattnet kan fördröjas/renas innan det rinner ut i vattendrag eller sjöar, i detta fall i Tidan. Dagvatten från Alen 2 föreslås därför bli uppsamlat i ett eller flera mindre fördröjningsmagasin inom kvarteret. I nödfall kan dagvattnet renas genom t ex filtermontering i dagvattenbrunnar för att undvika pumpning.

Dagvatten, som passerar genom Alen 2 i ledning från områden utanför planen, kan inte hanteras inom de begränsade ytorna i planområdet eller mellan stranden och planområdet. Förbättrad rening av detta dagvatten måste studeras och lösas i ett större sammanhang uppströms planområdet.



Ledningsnät.

Värme

Befintliga förhållanden

Byggnaderna är anslutna till kommunens fjärrvärmenät. Ledningarna är markerade med lila färg på kartan ovan.

Förändring

Nya byggnader kan och ska anslutas till fjärrvärmenätet.

El, tele och IT

Befintliga förhållanden

Tibro Energi AB är elleverantör i området. I kv Alens sydöstra hörn ligger en transformator. Befintligt nät har kapacitet för planens förslag.

Telekommunikationer till och från området sker både via fast och mobil telefoni. Ny bebyggelse kan anslutas till befintlig fiber.

Förändring

Ingen förändring föreslås.

Avfall

Befintliga förhållanden

AÖS (Avfallshantering i Östra Skaraborg) svarar för avfallshanteringen. Avfall hämtas inom kv Alen. Enligt AÖS fungerar hanteringen bra.

Förändring

Gällande princip behålls inom planområdet. Nya anläggningar för avfall ska utformas i samråd med AÖS.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Befintliga förhållanden

Förskolan Kullerbyttan är tillgänglighetsanpassad medan övriga byggnader har brister i detta avseende. Huvuddelen av skolgården och lekområden är relativt plana och lätt att använda av personer med funktionshinder.

Förändring

Alla nya byggnader inom kvarteret ska utformas med handikappanpassning. Vid omfattande ombyggnader ska även befintlig bebyggelse anpassas till funktionshinder. Någon parkeringsplats på respektive parkering ska vara s k handikapplats.

Barnperspektiv

Befintliga förhållanden

Barnperspektivet är väl tillgodosett idag då hela fastigheten används för barn. Här finns anpassade lokaler och stora områden för lek och annan utevistelse både inom och strax utanför planområdet. Alen 2 kan nås från flera håll via separerade och säkra gång- och cykelbanor.

Förändring

Inslaget av barn kommer att minska då skolan upphör. Oavsett hur försäljningsdelen av fastigheten används kommer det att finnas kvar rika möjligheter för barnaktiviteter både inom och utanför planområdet. Blandtrafik på Brostigen bedöms säker då den ska ske på fotgängarnas villkor. Säkerheten kring fastigheten i övrigt förblir densamma eller förbättras något då skolbussarna upphör.

Administrativa frågor

Lovpliktens omfattning

Skolmiljön inom Alen 2 har bedömts som särskilt värdefull enligt PBL 8 kap 13 § i kommunens pågående arbete med ett kulturmiljöprogram. Se även kapitlet Bebyggelse ovan. Miljön är känslig för alla tillägg i form av ny- eller tillbyggnad. Av detta skäl föreslås att alla sådana förändringar ska underställas bygglov – även de som i normalfallet är bygglovsbefriade (attefallshus, friggebod, skärmtak, vindskupa, plank och omfärgning av byggnad. Bygglovplikten har därför, med stöd av PBL 8 kap 13 §, utökats enligt PBL 9 kap 8 § 2a i förhållande till det som gäller generellt enligt PBL.

GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör 5 år från närmsta halvårsskifte efter det datum då detaljplanen vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägars 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.

Ansvarsfördelning och avtal

Tibro kommun äger idag all mark, samt alla byggnader och anläggningar inom planområdet samt förvaltar detta genom kommunens fastighetsavdelning på Samhällsbyggnadsförvaltningen. Fastighetsavdelningen avser att behålla det område som används av förskolan och den mark som förskolan har behov av framöver. Övrig mark inom kvarteret kan komma att upplåtas eller överlåtas till exploatör.

Kommunen har ansvar för allmänna VA-ledningar. Nevel AB ansvarar för fjärrvärmenätet och Tibro Energi för el- och fibernät.

Markanvisning av del av kommunens fastighet Alen 2 sker i enlighet med kommunens riktlinjer för markanvisning. Exploatering inom mark som kan upplåtas eller överlåtas, sker efter att avtal tecknas mellan kommun och exploatör, vilket reglerar parternas åtaganden för plangenomförande, kostnadsansvar och villkor för markköp.

Huvudmannaskap

Tibro kommun är huvudman för ingående allmän plats gatemark (gångfartsgata).

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Samhällsbyggnad genomför och bekostar planarbetet. Planavgift enligt gällande taxa tas ut vid bygglovsbeslut.

Kostnader för plangenomförandet

Samhällsbyggnad bekostar de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för planens genomförande avseende den blivande förskolefastigheten, samt kostnader för skötseln av anläggningar inom planområdet tills marken överlåts. Blivande exploatör står för kostnader kopplade till byggnation inom den mark som förvärvas.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning

Plangenomförandet medför att kvartersmarken inom planområdet delas i två fastigheter vid en lantmäteriförrättning. Kommunen ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning.

Avtal och servitut

Avtal och/eller servitut kan behövas för bl a väg, parkering, ledningar och sophämtning.

Tekniska frågor

Geotekniska utredningar

Behov av detaljerade geotekniska undersökningar utförs och bekostas av respektive fastighetsägare.

Dagvatten

Nya dagvattenbrunnar får inte kopplas till kommunens ledningsnät utan detta dagvatten ska tas om hand på den egna fastigheten genom fördröjning/rening. Befintliga dagvattenbrunnar ska om möjligt kopplas till det nya systemet.

Dokumentation och kontroll

Dokumentation av befintliga förhållanden bör göras inför den planerade försäljningen. Kontroll av byggnation i området sker i samband med tillståndsgivning och under byggprocessen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Avvikelse från Översiktsplan 2021

Detaljplanen avviker ej från gällande översiktsplan.

Miljökonsekvenser

Planen innebär ej betydande miljöpåverkan, varför miljökonsekvensbeskrivning inte behövs. Några miljökonsekvenser sammanfattas ändå nedan.

Planens förslag bedöms ej innebära ”någon skada på riksintressen” eller förordnanden.

Strandområden påverkas ej. Stadsbilden förändras lokalt genom att ett eller två äldre hus ersätts med nya bostadshus. Spillvatten leds till kommunens reningsverk och dagvattenreningen förbättras varför utflödet i Tidån innehåller mindre föroreningar. Trafiken till och från området bedöms i stort sett bli oförändrad eller minska något vilket gagnar miljömål för luft och buller lokalt. Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas.

Sociala konsekvenser

Planen innebär att fler hyresbostäder blir tillgängliga i ett attraktivt läge med goda möjligheter till friluftsliv i den omedelbara närheten. Bostäderna bedöms få god anpassning till funktionsnedsättningar. Planområdet och dess omgivning har goda villkor för barns lek och utevistelse.

Ekonomiska konsekvenser

Plankostnaden belastar Samhällsbyggnad i Tibro kommun liksom alla åtgärder inom förskolans område. Övriga delar av Alen 2 kommer att säljas, varför de åtgärder som föreslås inom detta område finansieras privat. Eventuella kostnader för förändringar av Brostigen ska belasta den blivande fastighetsägaren.

Fastighetskonsekvenser

Se ”Fastighetsrättsliga frågor” ovan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Detaljplanen har upprättats av BOANN AB genom arkitekt SAR/MSA Bo Jonsson i samarbete med stadsarkitekt Leif Ahnland.

BOANN AB

SAMHÄLLSBYGGNAD

Bo Jonsson

Ark SAR/MSA

Leif Ahnland

Stadsarkitekt

Johanna Kirudd

T f Plan- och byggchef