

Grundkartan

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

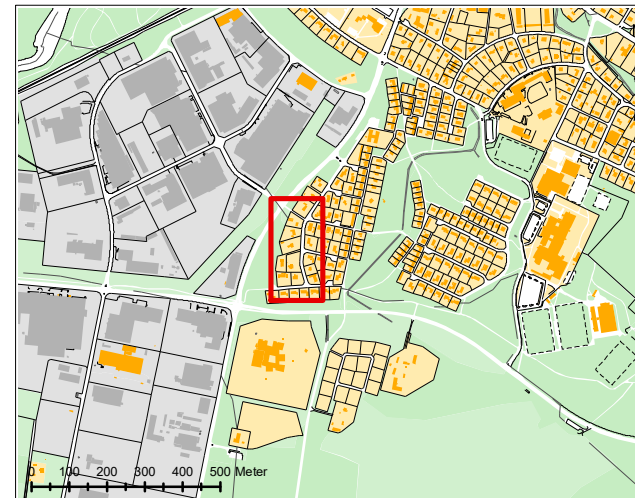
KATARINA KJELLBERG
Plan- och byggchef

Koordinatsystem i plan: Sweref 99 13 30
Höjdsystem: RH 2000
Lägesnoggrannhet: Standard 3
Fastighetsredovisning: 2020-06-29

Teckenförklaring

	Fastighetsgräns
	Traktgräns
	Körbana, kant
	Körbana, kantsten
	Gångbana
	Byggnad
	Skärmtak
	Ledningar
	Lövträd
	Stolpe
	Stolpe belysning
	Höjdkurvor, 0,5 m ekvidistans

Översikt Skala: 1:20 000



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
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

	B	Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
--	----------	------------------------------------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Utformning

	7,6	Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
--	------------	---

Placering

		Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
--	--	---

Omfattning

	e₁ 300	Största byggnadsarea är angivet värde i m ² per fastighet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
--	--------------------------	---

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Antagande: 2020-10-05

Laga kraft: 2020-11-09

TIBRO SAMHÄLLSBYGGNAD

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

DETALJPLAN FÖR

Kv Makrillen

Tibro kommun

UPPRÄTTAD AV BOANN AB I SAMARBETE MED SAMHÄLLSBYGGNAD OKT 2020

ANTAGANDEHANDLING

BO JONSSON
Ark SAR/MSA

LEIF AHNLAND
Stadsarkitekt

KATARINA KJELLBERG
Plan- och byggchef

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Detaljplan för
Kv Makrillen, Tibro
Tibro kommun

Upprättad av BOANN AB och Samhällsbyggnad - okt 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. Planen är upprättad enligt PBL (Plan- och bygglagen), SFS 2010:900.

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. 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 ut för granskning under ca 4 veckor. Efter granskningsskedet sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Planhandlingarna bearbetas vid behov innan planen antas.

Antagande

Detaljplanen antas av byggnadsnämnden. 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 omarbeting.

Laga kraft

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

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning och genomförandebeskrivning.
- Plankarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att skapa bättre förutsättningar för byggnation på bostadstomterna genom att byggrätten ökas på bekostnad av prickmark.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Planändringen bedöms inte strida mot 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken – miljöbalkens bestämmelser gällande hushållning med mark- och vattenområden.

PLANDATA

Ägare

Marken inom planområdet är privatägd.

Läge och areal

Planområdet ligger i den södra delen av Tibro tätort norr om Fågelviksleden. Det omfattar ca 1,1 ha.



Översikt

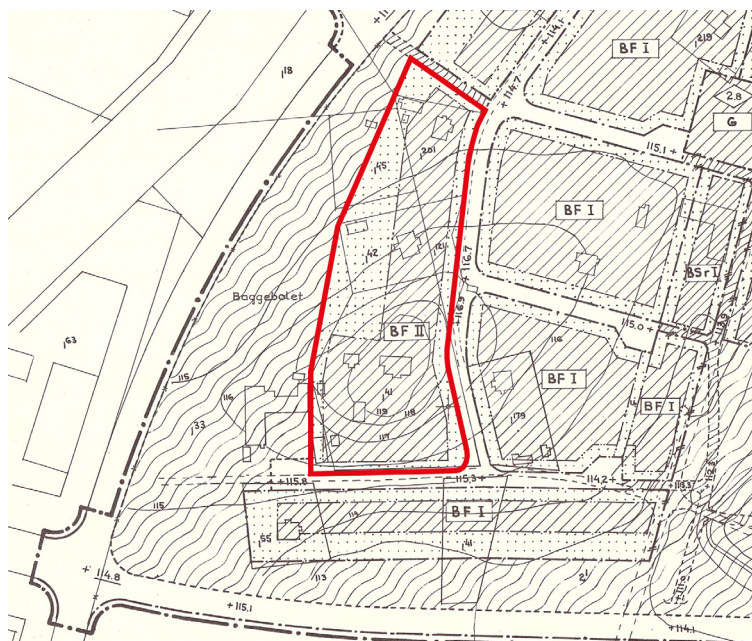
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer m m

Planområdet utgör en del av Tibro tätort enligt ÖP 2020, vilken vann laga kraft 2012-04-21.

Detaljplaner

För Kv Makrillen gäller DP 72, Detaljplan för del av Tibro Köping, Sprätteboområdet, laga kraft 1972-02-02.



Gällande plan.

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

Planområdet berörs ej av strandskydd.

Fornlämningar

Planområdet berörs ej av fornlämningar eller byggnadsminnen.

Behovsbedömning och ev miljökonsekvensbeskrivning

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 planändring sker inom bebyggd tomtmark för bostäder. Byggrätterna ökas något, vilket innebär något större tillbyggnadsmöjligheter.

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

Detaljplanen bedöms därför inte medföra sådana åtgärder som innebär betydande miljöpåverkan. Särskild miljökonsekvensbeskrivning behövs därför ej.

Länsstyrelsen delar denna bedömning enligt samrådsyttrandet.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämndens au har 2020-12-09 beslutat att ge plan- och byggenheten i uppdrag att upprätta detaljplan för Kv Makrillen i Tibro.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER

Pågående markanvändning

Ortofotot nedan visar sju bebyggda villatomter inom kvarteret. Förutom villorna finns här fyra fristående uthus, varav ett ligger helt utanför tomten på kommunens mark, vilken utgör parkmark enligt gällande plan. Trädgårdarna omfattar mestadels gräsytor med ett och annat solitärt träd.



Ortofoto från 2020.

Bebyggelse

Befintliga förhållanden

Bostadstomterna är bebyggda med villor i 1 eller 1 ½ plan av varierande utseende och från olika tidpunkter. Här ligger även uthus av varierande utseende och standard. Villornas storlek varierar mellan ca 80 och 200 m² samt uthusen mellan ca 10 och 50 m². Fasaderna är mestadels av trä och taktäckningen utgörs av både röda och svarta takpannor. Många hus är målade i vitt eller i annan ljus kulör.



Exempel på villor utmed Syrengatan och Poppelgatan.

Tänkbar förändring

Sannolikt innebär planen att både bostadshus och uthus på sikt blir något större genom till- och nybyggnader.

Miljöförhållanden

Buller från trafik

Befintliga förhållanden

Avståndet till Fågelviksleden är ca 80 m för de närmast liggande husen och ca 70 m från byggrättsgränsen. Mellan dessa och leden ligger andra villor och uthus som bidrar till skärmning av bullret från trafiken.

Bedömning

En översiktlig beräkning visar att bullernivåerna inom byggrätten ligger under gällande riktvärden även om hänsyn inte tas till den mellanliggande bebyggelsens skärmverkan. Ytterligare utredning bedöms ej behövas.

Buller från industri

Befintliga förhållanden

De industrier och andra verksamheter, en stor andel lager, som för närvarande finns inom Baggebolets industriområde är betydligt tystare än den tillverkande industri som fanns i området 1995 då det gjordes en bullerutredning. Ett undantag är det sågverk som etablerats 2000-talet, ca 0,8 km från planområdet. Vissa moment vid sågen är bullriga även om de mest bullriga byggts in.

Bedömning

Samhällsbyggnad har hittills inte fått in klagomål på buller från denna verksamhet från boende inom kvarteren Sillen och Makrillen, vilket sannolikt beror på den dämpning

som sker i mark och luft p g a det stora avståndet mellan planområde och såg. Samhällsbyggnad bedömer utifrån de senaste årens erfarenheter att industribuller inte längre är något problem inom aktuellt planområde, trots nyetableringen.

Risker och säkerhet

Skred och höga vattenstånd

Befintliga förhållanden

Kvarteret ligger på nivåer mellan ca +116 och + 121 MÖH i RH 2000. Risken för skred och översvämning är obefintlig även vid mycket häftiga regn. Avrinningen mot omgivande gator och parkmark är god i hela kvarteret.

Farligt gods

Befintliga förhållanden

Fågelviksleden tillhör det s k sekundära vägnätet för farligt gods. Mellan denna led och planområdet ligger först ett dike, sedan parkmark, därefter en rad bebyggda villatomter och slutligen Syrengatan. Byggrätterna i kv Makrillen ligger på nivåer ca + 117 MÖH eller högre medan Fågelviksleden i detta avsnitt ligger på nivån ca + 115 MÖH, d v s ca 2 m högre.

Bedömning

Planområdet utsätts inte för avåkning och det nås inte av utläckande vätskor. Det enda olycksscenarioet skulle vara en omfattande explosion på Fågelviksleden, vilken då skulle kunna påverka områden mycket långt från leden. Om hänsyn skulle tas fullt ut till denna risk skulle en stor del av den befintliga bebyggelsen utmed leden behöva rivas däribland den nybyggda Baggeboskolan. Tidigare riskutredningen för skolan belägen vid samma led visade dock att denna risk är så liten att den inte motiverar särskilda åtgärder. Mot denna bakgrund bedöms att kvarteret Makrillen inte utsätts för några risker av som motiverar särskilda åtgärder. Ytterligare utredning behövs ej.

Räddning

Befintliga förhållanden

Räddningstjänsten kan idag använda befintliga lokalgator som angreppsvägar vid brand eller annan räddning.

Förändring

Inga förändringar föreslås.

Gator och trafik

Gatunät, parkering, kollektivtrafik och GC- vägar

Befintliga förhållanden

Villatomterna nås från Poppelgatan eller Syrengatan. Makrillen 5 är en s k skafftomt. Hållplats för reguljära bussar finns utmed Hörnebovägen inom ca 100 m från kvarteret. Mellan tomterna och Hörnebovägen byggs en ny GC-väg till Baggeboskolan, vilken korsar Fågelviksleden i port under leden. Syrengatan ansluts till GC-vägen.

Förändring

Inga nya förändringar föreslås.

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

Samtliga fastigheter är anslutna till kommunala ledningsnät och system för avfallshämtning.

Förändring

Ingen förändring föreslås.

Sociala frågor**Tillgänglighet och barnperspektiv***Befintliga förhållanden*

Kvarteret innehåller goda förutsättningar för bra tillgänglighet till bostäderna från tomternas parkeringsplatser. Både tomter och närområde innehåller stora friytor för lek och utevistelse. Planområdet ligger på gångavstånd från både skola och förskola.

Förändring

Ingen förändring föreslås.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Bygglovsplikt**

Bygglovsplikten har inte utökats i förhållande till det som gäller generellt inom detaljplanlagt område.

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**Tidplan**

Detaljplanarbetet kommer att bedrivas enligt nedanstående preliminära tidplan. Tidplanen kan komma att revideras om t ex synpunkter under samråds- och gransknings-skedena föranleder omfattande bearbetning.

Samråd juni - aug 2020

Granskning sept - okt 2020

Antagande nov 2020

Laga kraft dec 2020

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.

Ansvarsfördelning

Tibro kommun ansvarar för planändringen. Alla åtgärder inom planområdet kommer att ske i privat regi.

Huvudmannaskap

Planområdet innehåller ingen allmän platsmark.

Ekonomiska frågor**Planekonomi**

Samhällsbyggnad genomför och bekostar planändringen. Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov enligt den taxa som fastställs av kommunfullmäktige.

Kostnader för plangenomförandet

Kostnader för åtgärder inom planområdet, d v s inom bostadsfastigheterna bekostas av respektive fastighetsägare.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsbildning, avtal och servitut**

Fastighetsbildningsåtgärder behövs för utökning av Makrillen 3. Kommunen initierar åtgärden. Exploaterings- eller markanvisningsavtal behövs ej.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**Avvikelse från Översiktsplan 2020**

Detaljplanen avviker ej från gällande översiktsplan.

Miljökonsekvenser

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

Planens förslag bedöms inte innebära ”någon skada på riksintressen”.

Stadsbilden förändras lokalt genom om-, till- och nybyggnader. Större förändringar sker efter prövning av bygglov. Den tekniska försörjningen och trafiken till och från området påverkas endast marginellt. Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas.

Sociala konsekvenser

Planområdet har goda förutsättningar för en bra livskvalitet, både för barn och vuxna.

Ekonomiska konsekvenser

Plankostnaden belastar Samhällsbyggnads budget men tas successivt ut av kommunen i samband med debitering av bygglov enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa. Utökningen av Makrillen 3 medför inga andra kostnader för ägaren än köpeskillingen för marken och lantmäterikostnaden för sammanläggning till en fastighet.

Fastighetskonsekvenser

Makrillen 3 utökas genom köp av tilläggsmark från kommunen. Samtliga fastigheter får utökad byggrätt genom att omotiverad prickmark tas bort.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planändringen har upprättats av BOANN AB genom arkitekt SAR/MSA Bo Jonsson i samarbete med stadsarkitekt Leif Ahnland samt plan- och byggchef Katarina Kjellberg, som har bidragit med underlagsmaterial och ritat plankartan.

BOANN AB

SAMHÄLLSBYGGNAD

Bo Jonsson

Leif Ahnland

Katarina Kjellberg

Ark SAR/MSA

Stadsarkitekt

Plan- och byggchef