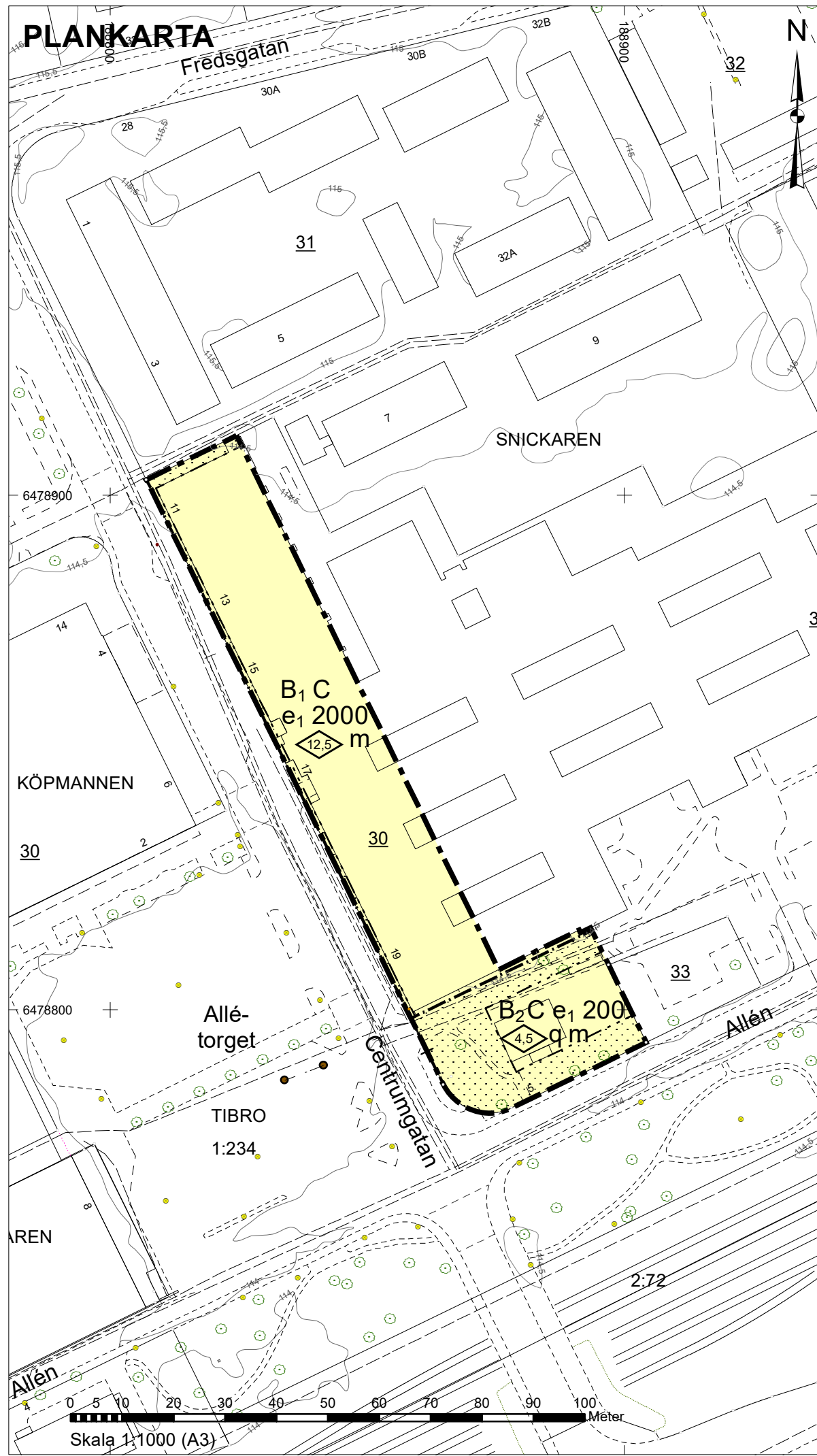


# PLANKARTA



## Grundkartan

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

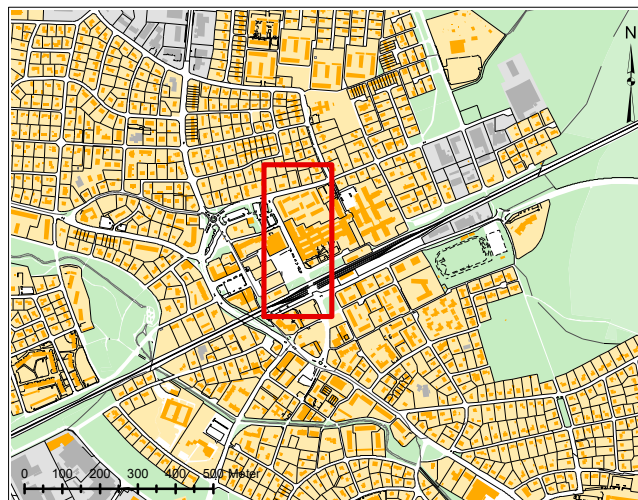
KATARINA KJELLBERG  
 Plan- och byggchef

Koordinatsystem i plan: Sweref 99 13 30  
 Höjdsystem: RH 2000  
 Lägesnoggrannhet: Standard 3  
 Fastighetsredovisning: 2020-08-27

### Teckenförklaring

- Fastighetsgräns
- ..... Serv..... Servitutsgräns
- - - - - Körbana, kant
- - - - - Körbana, kantsten
- - - - - Gångbana
- - - - - Järnvägsspår
- - - - - Farthinder
- - - - - Byggnad
- - - - - Skärmtak
- - - - - Trappa
- Lövträd
- Stolpe
- Stolpe belysning
- ~ Höjdkurvor, 0,5 m ekvidistans
- - - - - Ledningar

### 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
- - - - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Kvartersmark

- B<sub>1</sub>** Bostäder, dock ej i bottenvåning, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- B<sub>2</sub>** Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- C** Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### Omfattning

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

**e<sub>1</sub> 0** Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup>, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

#### Utformning

**0,0** Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

#### Kulturvärden

**q** Byggnad får inte rivras. Vid ny-, om- eller tillbyggnad ska hänsyn tas till speciella karaktärsdrag och värden i befintlig byggnad och miljö, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 o 4 p.

#### Störningskydd

**m** Fasader ska dämpa buller med minst 35 dBA, PBL 4 kap. 12 § 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 §.

#### Ändrad lovplikt

Bygglov krävs för byte av fasadmaterial och omfärgning av fasader, PBL 4 kap. 15 §.

Antagande: 2020-10-05

Laga kraft: 2020-11-09

**TIBRO** SAMHÄLLSBYGGNAD

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

## DETALJPLAN FÖR Del av kv Snickaren 30 Tibro kommun

UPPRÄTTAD AV BOANN AB I SAMARBETE MED SAMHÄLLSBYGGNAD OKT 2020

BO JONSSON  
 Ark SAR/MSA

LEIF AHNLAND  
 Stadsarkitekt

KATARINA KJELLBERG  
 Plan- och byggchef

ANTAGANDEHANDLING

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



*Detaljplan för*

***Del av kv Snickaren 30***

*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, version 2015-01-01.

### 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 2020. 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

Följande handlingar finns tillgängliga i de olika planskedena.

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

Samråd	Granskning	Antagande
x	x	x
x	x	x
x	x	x
	x	x
		x

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för en bredare användning av husen på fastigheten Snickaren 30. Förutom centrumfunktioner av allmän eller privat karaktär medges även bostäder i hela eller delar av byggnaderna. Planen syftar även till att skydda kulturhistoriska värden inom planområdet.

## 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 befintliga byggnader får en mer flexibel användning och kan fyllas med delvis ny verksamhet när det inte längre finns behov av lokaler för den pågående eller tidigare verksamheten. Förslaget bedöms därför innebära god hushållning med befintliga resurser.

**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 miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Miljökvalitetsnormer (MKN) finns för luftföroreningar, buller och vatten.

**Kommentar:** Planförslaget innebär inte några förändringar av betydelse för miljön.

## PLANDATA

### Markägare

Marken inom planområdet ägs av Tibro kommun. Befintliga byggnader ägs av det kommunala bostadsbolaget Tibrobyggen AB.

### Läge och areal

Planområdet ligger i Tibro centrum. Det omfattar sammanlagt ca 0,3 ha.



Översikt

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer m m

Planområdet ingår i Tibros tätortsområde, centrum, enligt gällande översiktsplan, vilken vann laga kraft 2012-04-21

### Riksintressen, förordnanden m m

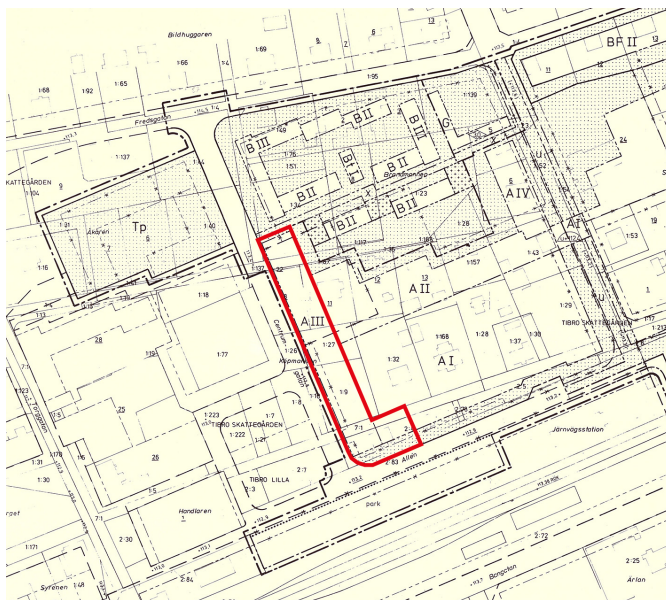
#### Riksintressen

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

### Detaljplaner

Föreliggande planering innebär ändring i detaljplan; Dp 89, Detaljplan Brandmannen, Köpmannen, Snickaren m m, laga kraft 1978-01-17. Detaljplanens användningsbestäm-

melse är Allmänt ändamål i en eller tre våningar. Mot Storgatan och Allén finns prickmark som inte får bebyggas.



Dp 89, med den del som ändras.

## 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 innebär att befintliga byggnader förutom för allmänt ändamål även får användas för andra funktioner som finns i ett tätortscentrum, t ex handel och privat service samt för bostäder.

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

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

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i detta avseende.

## Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden har 2020-04-10 beslutat att ge plan- och byggenheten i uppdrag att ändra gällande detaljplan efter ansökan om planbesked från Tibrobyggen AB.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER

### Bebyggelse

#### *Befintliga förhållanden*

Byggnaden utmed Centrumgatan ingår som en del i det stora huskomplex, vilket ursprungligen byggdes som vårdcentral under åren 1978-80. När vårdcentralen bantades 1986-87 flyttade Tibro kommun kommunkontoret till byggnaden. Idag inryms huvudsakligen kontor (Tibro kommun, Tibrobyggen m fl) och affärsverksamhet (bl a apotek) i de delar som ingår i planområdet. Byggnaden innehåller även 10 bostadslägenheter på plan 3, vilka byggts efter dispens från det allmänna ändamålet. Byggnaden är uppförd i tre våningar med källare (huvudsakligen förråd och arkiv). Den tredje våningen är delvis indragen från fasadlivet mot Centrumgatan. Fasaderna består av brunrött tegel med inslag av träpartier och plåt. Takmaterialet är takpannor och plåt.

Den fristående byggnaden i söder uppfördes ursprungligen som bostad. Den har även inrymt telefonväxel och kontor för Tibrobyggen. Idag finns här del av socialkontoret. Byggnaden är uppförd med 1 ½ våning. De vita fasaderna är idag putsade men det ursprungliga materialet var troligen träpanel. Takmaterial är röda takpannor.



*Stora byggnaden*



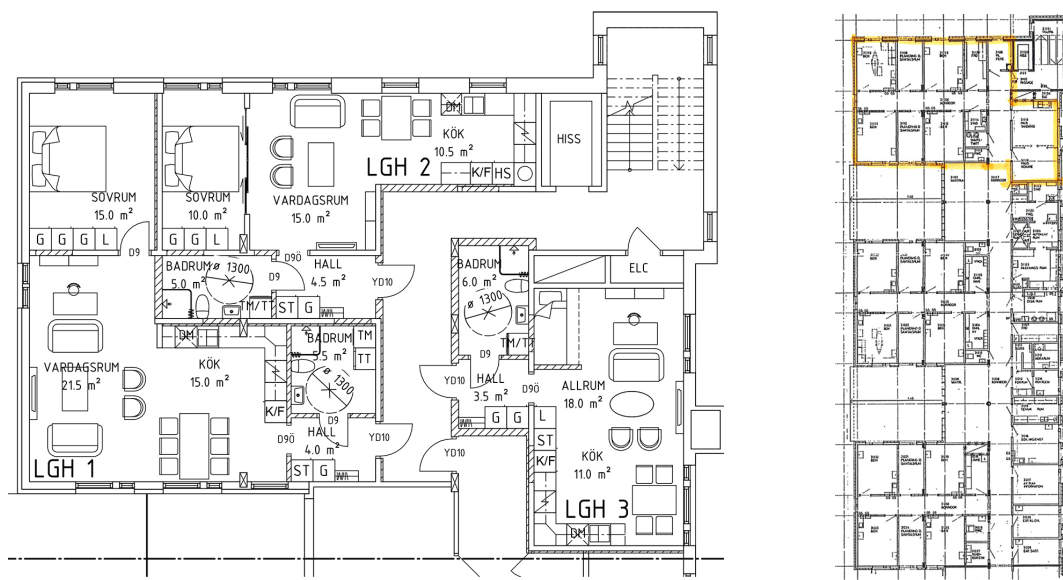
*Lilla byggnaden*

#### *Förändring*

Just nu planeras en ombyggnad av tre tillfälliga bostadslägenheter på plan 2 i den stora byggnadskroppen till normallägenheter för den öppna bostadsmarknaden.

För närvarande diskuteras olika alternativ för användningen av det mindre huset i söder. Bland dessa alternativ finns kommunkontor, kontor för taxi eller eventuellt bostad.

Den gamla planens A-område har ersatts med B och C, vilket innebär att byggnaderna får innehålla bostäder och alla de funktioner som normalt finns i ett tätortscentrum, dock ej vårdlokaler. Bostäder medges inte i den stora byggnadskroppens bottenvåning. Det mindre huset som ligger indraget från gatan får däremot innehålla bostadsutrymmen i båda våningsplanen.



*Preliminär planlösning för planerade bostäder på plan 2 i den stora huskroppens norra del.*

### *Gestaltning*

Den planerade ombyggnaden till bostäder innebär inga fasadändringar. Framtida ändringar ska dock alltid ta hänsyn till byggnadens karaktär avseende material- och färgval.

Då den lilla byggnaden har stort värde för stadsbilden framförallt sett från söder och väster har den försetts med bestämmelsen q som innebär att den inte får rivas och att yttre förändringar ska ske med beaktande av byggnadens karaktärsdrag. De karaktärsdrag som ska beaktas är den grova spritputsen med släta knutar och omfattningar kring fönster och dörrar samt gesimsar. Vidare ska fönster- och dörrtyper behållas liksom det röda tegeltaket och husets ljusa färger utvändigt.

## Natur, kultur och rekreation

### Mark och vegetation

#### *Befintliga förhållanden*

Marken inom planområdet är till största delen bebyggd eller hårdgjord. Undantag utgör grönytorna (trädgården) kring det lilla huset där det också finns solitära träd. Grönytorna och träden kring det lilla huset är ett miljömässigt och trevligt inslag i stadsbilden.

#### *Rekommendation*

Befintliga träd ska så långt möjligt bevaras. I den mån träd måste tas ner av åldersskäl eller skador ska platsen återplanteras.





Ortofoto från 2017.

## Miljöförhållanden

### Miljö kvalitetsnormer

#### Befintliga förhållanden

Planområdet berörs av normer för luftmiljö, vattenmiljön samt buller.

#### Förändring

Föreslagen planändring innebär inte någon förändring som äventyrar gällande miljö kvalitetsnormer.

### Buller från trafik

#### Befintliga förhållanden

Planområdet ligger utmed Centrumgatan med infarter till en centumparkering. Allén i söder är återvändsgata och leder enbart till parkeringar och inlastningsplatser. Tillåten fordonshastighet på båda gatorna är 30 km/tim. Totaltrafiken på Centrumgatan uppmättes i maj 2019 till ca 2 900 fordon/ÅDT. Av dessa var ca 3 % tunga fordon.

#### Förändringar och beräkningar

Enligt Trafikverket ska bullerberäkningar göras på en uppskattad trafikmängd 2040. Uppräkningen, som är mycket osäker, tyder på ca 3 500 fordon/ÅMD år 2040 varav ca 100 kan antas vara tunga fordon. Osäkerheten finns bl a i antaganden om hur antalet fordon utvecklas och andelen tystare elfordon om 20 år.

En överslagsberäkning av trafikbullret med Trivectors bullerprogram visar nedanstående bullernivåer vid och inom byggnaderna med dagens typ av fordonspark. Beräkningen bygger på antagandet att fasaderna reducerar bullret med ca 30 dBA.

	Ekvivalent nivå dBA		Maximal nivå dBA	
	Ute (55)	Inne (30)	Ute (70)	Inne (45)
Stora byggnaden, vån 2	54	23	74	43
Lilla byggnaden	51	20	72	42

Beräkningen visar att gällande bullerriktvärden för ekvivalent nivå klaras både utom- och inomhus. De maximala nivåerna ligger något över 70 dBA medan maxnivåerna inomhus klaras. Nivåerna på plan 3 är något lägre.

#### *Rekommendation/förslag*

Eventuella uteplatser bör placeras så att de skärmas av respektive byggnadskropp.

## Risker och säkerhet

### **Trafikolyckor och räddning**

#### *Befintliga förhållanden*

I området finns idag en viss risk för olyckor och incidenter främst i samband med in- och utfart från parkeringen på Allétorget. Inga allvarliga olyckor har dock inträffat i området delvis beroende på förbättringar av trafikrörelserna och den låga hastigheten.

Räddningstjänstens kan idag använda befintliga gator och hårdgjorda ytor på tomtmark som angreppsvägar vid brand eller annan räddning. Brandposter finns i närområdet.

#### *Förändring*

Ingen förändring planeras.

## Friytor

#### *Befintliga förhållanden*

Friytor inom planområdet finns endast vid det lilla huset i söder. I bostadsområdet norr om planområdet finns dock stora friytor med lekplatser, sittmöbler m m som även används och kan användas av tillkommande boende i den stora byggnadskroppen.

#### *Förändring, rekommendation*

Inga förändringar planeras.

## Gator och trafik

### **Gatunät och parkering, kollektivtrafik, GC-vägar**

#### *Befintliga förhållanden*

Angöring sker från Centrumgatan, Allén eller från hårdgjorda ytor inom kvarteret. Parkering sker på allmänna parkeringsplatser i centrum. Resecentrum för reguljära bussar finns inom ca 200 m från planområdet. GC- banor finns utmed Centrumgatan, Allén, norr om den stora byggnadskroppen och på Allétorget.

#### *Förändring*

Inga förändringar planeras.

## Teknisk försörjning

### **Dricks-, spill- och dagvatten, värme, el, IT, tele och avfall**

#### *Befintliga förhållanden*

Byggnaderna är anslutna till befintliga ledningsnät och AÖS:s avfallshantering.

*Förändring*

Ingen förändring behövs eller planeras.

**Sociala frågor****Tillgänglighet***Befintliga förhållanden*

Den stora byggnaden och den mindre byggnadens bottenvåning är tillgänglighetsanpassade med bl a hissar och/eller ramper.

*Förändring*

Ingen förändring planeras.

**Barnperspektivet***Befintliga förhållanden*

Barnperspektivet är mindre bra tillgodosett för befintlig bostadsdel även om det finns lekmöjligheter och ytor för annan utevistelse i närområdet. För äldre ungdomar finns en fritidsgård på gångavstånd.

*Förändring*

Ingen förändring planeras.

**Administrativa frågor****Lovpliktens omfattning**

Lovplikten har utökats i förhållande till det som gäller generellt enligt plan och bygglagen (PBL). Sålunda krävs bygglov för alla utvändiga ändringar och materialbyten samt omfärgning av fasader. Den utökade lovplikten motiveras av det centrala läget vid tätortens centrum.

## 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

Detaljplanearbetet 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 okt 2020

Laga kraft nov 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 och ekonomi

Tibrobyggen AB ansvarar för alla åtgärder inom planområdet. Samhällsbyggnad genomför planändringen, vilket debiteras Tibrobyggen AB. Tibrobyggen AB bekostar alla åtgärder inom planområdet.

### Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

#### Fastighetsbildning, avtal och servitut

Inga fastighetsbildningsåtgärder behövs. Fastighetsägaren, Tibrobyggen, har inte haft några invändningar mot de konsekvenser som planens q-bestämmelse innebär för det lilla huset i söder. Ej heller mot den utökade lovplikten.

### Tekniska frågor

#### Dokumentation och kontroll

Dokumentation av befintliga förhållanden bör göras innan förändringar sker. Kontroll av byggnation sker i samband med tillståndsgivning och under byggprocessen.

## 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”. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas på grund av planändringen.

#### Sociala konsekvenser

Planen innebär att fler hyresbostäder blir tillgängliga i ett centralt läge med närhet till många olika centrumfunktioner däribland livsmedelsaffär. Tillgängligheten i husen och deras närområde är god och förändras inte. Lägenheterna är mest lämpade för icke-barnfamiljer.

#### Ekonomiska konsekvenser

Planen innebär att respektive fastighet lättare kan fyllas med hyresgäster om lokaler blir överflödiga och tomma. Därmed ökar möjligheten till hyresintäkter och bra avkastning på fastigheten.

#### 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