

1.1.1 Diarienummer

SKA-SAM
2023/88

Planens beteckning
Påbörjad

2021-11-
01

Antagen av -
Laga kraft

-

Genomförandetid

60
månader



**Detaljplan för del av TULLPORTAGÄRDET 1:3,
TULLPORTAGÄRDET 1.5, ORION 3-4,
TEGLAGÄRDET 1:1 SAMT 1:2**

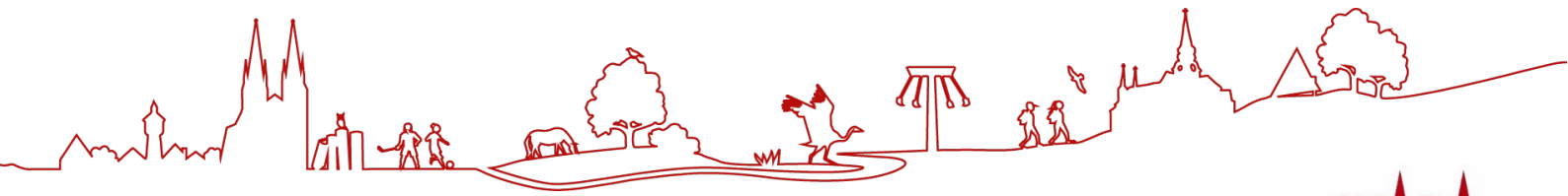
Centrala Skara

Skara kommun, Västra Götalands län

SAMRÅDSHANDLING

Utökat förfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

2024-05-13



SKARA

Innehållsförteckning

2	DETALJPLANENS SYFTE	6
2.1	SYFTE	6
3	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
3.1	HELA DETALJPLANEN.....	6
3.2	GENOMFÖRANDETID	8
3.3	ALLMÄN PLATS	8
3.3.1	HUVUDMANNASKAP	8
3.4	KVARTERSMARK	8
3.4.1	HUVUDMANNASKAP	9
3.5	BEFINTLIGT	9
3.6	ÄRENDEINFORMATION	10
4	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	11
4.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	11
	ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS.....	11
	ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK.....	12
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS.....	13
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK.....	14
5	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	26
5.1	KOMMUNALA.....	26
5.1.1	DETALJPLAN	26
5.1.2	PLANPROGRAM	27
5.1.3	ÖVERSIKTSPLAN.....	27
5.2	RIKSINTRESSEN.....	28
5.2.1	KULTURMILJÖVÅRD.....	28
5.3	MILJÖKVALITETSNORMER.....	28
5.3.1	LUFT.....	28
5.3.2	VATTEN.....	29
5.3.3	BULLER	29
5.4	MILJÖ	30
5.4.1	FLADDERMÖSS	30
5.4.2	DAGVATTEN	30
5.5	HÄLSA OCH SÄKERHET	33
5.5.1	OMGIVNINGSBULLER	33
5.5.2	RISK FÖR OLYCKOR	34
5.5.3	RISK FÖR ÖVERSVÄMMNING	34
5.5.4	FÖRORENINGAR	35
5.5.5	FARLIGT GODS.....	36
5.6	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	37
5.7	HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	37
5.8	FYSISK MILJÖ	37
5.9	SOCIALA	42
5.10	TEKNIK	43
5.11	SERVICE	44
5.12	TRAFIK	44
6	PLANERINGSUNDERLAG.....	47
6.1	KOMMUNALA.....	47
6.1.1	DETALJPLAN	47
6.1.2	PLANPROGRAM.....	47

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportgärdet"

6.1.3 GRUNDKARTA.....	47
6.1.4 ÖVERSIKTSPLAN.....	47
6.1.5 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN (1998:808).....	47
6.1.6 ANNAT	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.
6.2 UTREDNINGAR	48
6.2.1 DAGVATTENUTREDNING.....	48
6.2.2 PÅVERKAN FLADDERMÖSS.....	48
6.2.3 GEOTEKNISK UTREDNING.....	48
6.2.4 MARKMILJÖUTREDNING	48
6.2.5 BULLERUTREDNING.....	48
6.2.6 RISKUTREDNING	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.
6.2.7 BARNKONSEKVENSANALYS	48
6.3 REGIONALA	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.
6.4 ANNAT	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.
7 KONSEKVENSER	49
7.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.
7.2 NATUR.....	49
7.2.1 FLADDERMÖSS	49
7.2.2 GRÖNOMRÅDE.....	50
7.2.3 STADSBILD	51
7.3 MILJÖ	53
7.3.1 MILJÖBEDÖMNING.....	53
7.3.2 DAGVATTEN	54
7.4 MILJÖKVALITETSNORMER.....	62
7.4.1 LUFT.....	62
7.4.2 VATTEN.....	62
7.4.3 BULLER	63
7.5 HÄLSA OCH SÄKERHET	63
7.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER.....	63
7.5.2 ÖVERSVÄMNING	66
7.5.3 OLYCKOR	68
7.5.4 STABILITET.....	69
7.5.5 FÖRORENINGAR	70
7.5.6 FARLIGT GODS.....	73
7.6 SOCIALA.....	76
7.6.1 BARN	76
7.7 RIKSINTRESSE	84
7.8 TRAFIK	84
7.8.1 MOTORTRAFIK	84
7.8.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.....	86
8 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	87
8.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV.....	87
8.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN.....	87
8.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	87
8.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING	87
8.2.2 RÄTTIGHETER	89
8.3 TEKNISKA FRÅGOR	89
8.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER	89
8.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS	90
FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.	
8.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP	93
8.4 EKONOMISKA FRÅGOR.....	93
8.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING	93
8.4.2 PLANAVGIFT	94

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportgärdet"

8.4.3 DRIFT ALLMÄN PLATS.....	95
8.4.4 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP.....	95
8.4.5 GATUKOSTNADER.....	95
8.4.6 FASTIGHETSILDNING	95
8.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	95
8.5.1 MARKANVISNING	95
8.5.2 TIDPLAN.....	95
8.5.3 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	95

2 DETALJPLANENS SYFTE

2.1 Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse och lokaler för centrumverksamhet i de centrala delarna av Skara tätort, och bidra till en attraktiv stads- och boendemiljö som förmår påverka stadens upplevelse positivt. Detaljplanen ska även kunna möjliggöra viss skolverksamhet och parkering. Ny bebyggelse och infrastruktur ska ta hänsyn till och inspireras av omkringliggande bebyggelsemiljö och närområdets gröna och rekreativa värden.

3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

3.1 Hela detaljplanen

Planområdet är beläget i Skara tätort, cirka 500 meter öster om stadskärnan. Planområdet utgörs av två delområden, sammanlänkade med ett centralt parkområde. Den norra planområdeshalvan kommer fortsättningsvis att kallas Tullportagärdet, och den södra Teglagärdet.



Den norra delen av planområdet angränsar till ett bostads- och verksamhetsområde (kontorslokaler och förskola) i parkmiljö. Planläggning ska rörande exploatering i huvudsak möjliggöra en utökning av bostadsbeståndet med hänsyn till parkmiljön och dess rekreativa- och naturvärden. Även en utökning av skolverksamhet (förskola), etablering av viss centrumverksamhet som ramar in områdets rekreativa värden, vitaliserar densamma och förmå öka den upplevda tryggheten är möjlig. Detaljplanen tillåter även att befintlig parkering invid förskolan kvarstår.

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportgärdet"

Inom ramen för uppdraget att pröva förutsättningar för främst bostadsbebyggelse inom detta område, har parkmiljön med dess olika karaktärer varit den centrala utgångspunkten vid planläggning.

Den södra delen av planområdet löper längs med Skaraborgsgatan i dess södra del, avgränsas i väst mot kyrkogården, och i norr mot Viktoriaskolan och angränsade friytor som är en del av parkmiljön. Detta område ska i huvudsak möjliggöra bostadsbebyggelse med inslag av viss centrumverksamhet. Även förutsättningar för en större, sammanhängande parkeringsyta skapas i syfte att möjliggöra en tät och intim bebyggelsestruktur inom hela planområdet, och för att om möjligt även förbättra parkeringssituationen i stadskärnan. Med detta menas att denna parkering ska kunna fungera som ett komplement till centrumsparkeringsplatserna, alternativt ersätta någon av dessa för att få en bättre centrummiljö. Även parkeringen väster om Björkbackens förskola ska kunna ersättas av denna parkering. Hur denna yta ska användas fastslås inte i planskedet utan i ett senare läge.

Ny bebyggelse utformas med respekt för parkmiljön och dess rekreativa- samt naturvärden, kyrkogårdens ställning och betydelse i människors liv, omkringliggande karaktärsskapande bebyggelse och Skaraborgsgatans status som en central stadsgata. Detta är de huvudsakliga yttre faktorerna som inverkar på planförslagets gestalt.

Boende ska uppleva att de bor i en tät och grön miljö utan att densamma är trång. Tydliga och välbalanserade, men "genomsläppliga" gränser mellan det privata, halvprivata (exempelvis gemensamma innergårdar) och det offentliga (exempelvis Skaraborgsgatan, parkmiljön) ska bidra till boendes välbefinnande.

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportagärdet"



Planområdet markerat med gula linjer. Det norra området kallas "Teglagärdet", det södra "Tullportagärdet".

3.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader från det datum som detaljplanen vinner laga kraft.

3.3 Allmän plats

3.3.1 Huvudmannaskap

Skara kommun är huvudman för all allmän plats inom planområdet.

3.4 Kvartersmark

Huvudsaklig användning för kvartersmark är bostadsändamål, men viss mark kommer även att kunna användas för skola, parkering, utvald verksamhet som faller inom ramen för centrum och parkering. Främst mot Skaraborgsgatan tillåts annan användning än bostäder (användningen centrum) som syftar till att vitalisera, stödja och komplettera närområdet samt centrum med olika användningar.

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportagärdet"

3.4.1 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Kommunen är även huvudman för allmänt tillgängligt stråk inom kvartersmark (X₁). I övrigt ansvarar fastighetsägare för all annan kvartersmark.

3.5 Befintligt



Bostadsbebyggelse vid Viktoriagården i bilden till vänster. Till höger: Vy från gång- och cykelstråk i höjd med "Grönyta 2" mot Silon (grön, streckad linje. Se bild nedan för orientering).



Orienteringskarta.

Under avsnittet "3.1 Hela detaljplanen" beskrivs befintliga förutsättningar.

3.6 Ärendeinformation

Planområdet är beläget i Skara kommun. Detaljplanen har diarienumret SKA-SAM 2023/88. Kommunstyrelsen godkände 2016-09-07 planprogram för bland annat aktuellt planområde (§157). 2021-11-10 beslutade kommunstyrelsen att inleda planläggning för området (§240) " i syfte att möjliggöra bostadsbebyggelse samt att planenheten utreder möjligheten till ett utökat planområde som inkluderar bebyggelse vid Victoriagården.". Syftet har ändrats under arbetets gång och stämms av med samhällsbyggnadsnämnden.

Planen genomförs med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL). Detaljplanen förväntas med hänsyn till dess centrala läge och då det angränsar till samt berör centrala grönytor vara av betydande intresse för allmänheten.

4 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

4.1 Motiv till regleringar

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA – Gata

4 kap. 5 § 1 och 2 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Användningen Gata syftar till att säkerställa framkomligheten längs med Skaraborgsgatan för såväl gående, cyklister samt bilister. Utrymmet användningen upptar tillåter en vägprofil där trafikslagen separeras och Skaraborgsgatan kan gestaltas som en grön och attraktiv stadsgata.

Användningen syftar vidare till att ansluta den norra delen av planområdet där användningen bostäder dominerar mot Skaraborgsgatan och bilvägnätet. Utrymmet användningen upptar möjliggör såväl en vägprofil med körfält för bilar i varje riktning och utrymme för gående, samt att gatuprofilen gestaltas som ett gångfartsområde med enkelriktad trafik. De olika vägprofilerna i denna del kan kombineras.

GCVÄG – Gång- och cykelväg

4 kap. 5 § 1 och 2 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Användningen GCVÄG syftar till att säkerställa framkomligheten för gående och cyklister.

Park – Park

4 kap. 5 § 1 och 2 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Användningen syftar till att säkra de stora grön- och rekreationsområden som finns i anslutning till planerad kvartersmark. I planområdets södra del syftar användningen även till att säkra en mindre och äldre, karaktärsskapande trädunge. En annan yta i den södra delen syftar till att göra området tillgänglighet för allmänheten och skapa en grön kil som kopplar ihop de olika stadsrummen.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B – Bostäder

4 kap. 5 § 1p. plan- och bygglagen (2010:900)

Användningen syftar till att möjliggöra attraktiv bostadsbebyggelse inom Skara kommuns centrala delar som ligger nära stadskärnan, offentlig och privat service, och nära till rekreativa grönytor. Användningen syftar även till att rama in befintliga grön- och rekreationsytor utan att påverka dess värden menligt. Istället ska den mänskliga närvaron öka området upplevda trygghet.

S – Skola

4 kap. 5 § 1p. plan- och bygglagen (2010:900)

Användningen syftar till att möjliggöra en framtida utbyggnad av Björkbackens förskola.

C – Centrum.

4 kap. 5 § 1p. plan- och bygglagen (2010:900)

Användningen syftar till möjliggöra sådan användning som enligt boverkets bestämmelsekatalog ryms inom nämnd användning, dvs. exempelvis kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

På så vis ska Skaraborgsgatan som en central stadsgata vitaliseras och dess läge med fördel kunna nyttjas för listade användningsområden.

Kommunen anser att områdets centrala syfte är att skapa bostäder, varför användningen centrum begränsas till markplanet.

C₁ – Restaurang, café, Träningslokal.

4 kap. 5 § 1p. plan- och bygglagen (2010:900)

Användningen syftar till att möjliggöra sådana verksamheter som direkt bidrar till framtida boendes och besökares välbefinnande. Även dessa användningar syftar till att vitalisera Skaraborgsgatan, samtidigt som listade verksamheter ska kunna dra nytta av Skaraborgsgatans läge och status som central stadsgata. Trots att tillåtna användningar i huvudsak är bortvända från de centrala

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportgärdet"

grön- och rekreationsytorna, ska de kunna dra fördel av dess attraktivitet utan att störa detsamma.

P – Parkering

4 kap. 5 § 1p. plan- och bygglagen (2010:900)

Användningen syftar till att möjliggöra en större, sammanhängande parkeringsyta i ett förhållandevis centralt läge i Skara tätort. Användningen ska kunna möjliggöra attraktiva bostadskvarter med få bilar inom boendemiljön, dvs ersätta merparten av parkeringsbehovet som genereras av planförslaget.

Den ska kunna ersätta parkeringsytor som kan komma att försvinna till förmån för bebyggelse eller annan användning (SKOLA), och/ eller förbättra parkeringssituationen i stadskärnan. Vem en framtida parkeringsyta ska gynna fastslås inte i detaljplanen, och ett genomförande av användningen, i sin helhet eller i delar, är osäker och inte nödvändig för att andra användningar ska kunna genomföras.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Plantering₁ – Plantering i form av lövträd ska finnas

4 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900)

Egenskapsbestämmelsen syftar till att säkerställa plantering i den norra planområdeshalvan. I samband med att planförslagets konsekvenser för fladdermöss utreddes, föreslogs en trädridå för att förbättra fladdermössens livsförutsättningar. Planteringen ska även särskilja parkmiljöerna från bostadsmiljöerna, och såmed det privata från det offentliga.

träd₁ – Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk


4 kap. 10 § 1 plan- och bygglagen (2010:900)

Egenskapsbestämmelsen syftar till att säkerställa att trädridån som krävs enligt bestämmelsen [Plantering₁] värnas. Träd med en mindre stamdiameter än 10 cm betraktas som sly och får tas ner.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

 – **Marken får endast förses med komplementbyggnad**
4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Egenskapsbestämmelsen syftar till att begränsa markens användning till att endast omfatta mindre komplementbyggnader. På så vis möjliggörs ändamålsenliga bostäder i denna norra delen av planområdet, samtidigt som en distans skapas mellan grönytan och bostadshusen, framtida boende och allmänheten. Denna distans ska freda de allmänna parkytorna och säkerställa upplevelsen av att de är tillgängliga.

 – **Marken får inte förses med byggnad**
4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Egenskapsbestämmelsen syftar till att begränsa ytan där byggnader får uppföras. I detaljplanen används denna egenskapsbestämmelse för att skapa distans mellan enskild använda och allmänt tillgängliga ytor så som exempelvis PARK och GCVÅG. Tillsammans med andra bestämmelser som exempelvis höjdbestämmelser, syftar bestämmelsen även till att skapa profiler och relationer med omgivande miljö. Mot Skaraborgsgatan är målet att skapa en medveten och kraftig bebyggelse som även framhäver Skaraborgsgatan, medans övrig bebyggelse ska te sig tystare mot sin omgivning utan att bli röstlös. Bestämmelsen är ett verktyg för att skapa spänningar av olika grad.

h₁ 17,5 – Högsta nockhöjd (17,5 meter) är angivet värde i meter

4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Egenskapsbestämmelsen syftar till att begränsa byggnaders nockhöjd till 17,5 meter. Nockhöjden ska mätas från den omedelbara närområdets medelmarknivå. Användningen säkerställer att bebyggelsen anpassas till omkringliggande bebyggelsemiljö och behov (exempelvis inramning av Skaraborgsgatan), samtidigt som den tillåter fyravåningsbebyggelse och fler våningar med verksamheter i bottenplanet utförd i trä.

h₂ 13,5 – Högsta nockhöjd (13,5 meter) är angivet värde i meter

4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportgärdet"

Egenskapsbestämmelsen syftar till att begränsa byggnaders nockhöjd till 13,5 meter. Nockhöjden ska mätas från den omedelbara närområdets medelmarknivå. Användningen säkerställer att bebyggelsen anpassas till omkringliggande bebyggelsemiljö och behov (respekt gentemot kyrkogården, parkens rekreativa värden), samtidigt som den tillåter tvåvåningsbebyggelse och fler våningar utförd i trä.

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3,5 meter.

4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Egenskapsbestämmelsen syftar till att begränsa komplementbyggnaders höjd. Bestämmelsen är allmän och är giltig inom hela planområdet. Nockhöjden ska mätas från den omedelbara närområdets medelmarknivå. Vald höjd tillåter ändamålsenlig bebyggelse med en ringa påverkan på omkringliggande miljö, speciellt allmänt tillgänglig, men även de framtida bostadshusen.

X₁ – Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik

4 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

Egenskapsbestämmelsen syftar till att säkerställa ett för allmänheten tillgängligt stråk/ väg för gående och cyklister på kvartersmark. I dagsläget finns ett gent stråk/ väg från Botan och Skolgatan till Viktorigården och angränsande bostadsbebyggelse. Bestämmelsen har valts för att säkerställa denna betydelsefulla koppling, samtidigt som ny bebyggelse i den norra delen ges flexibilitet att exempelvis anordna friytor, parkering och tillfart. Stråket/ vägen ska utföras i liknande dagens utformning.

o1 0,0 – Minsta takvinkel är angivet värde i grader (24.5, alternativt 19 grader).

4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Egenskapsbestämmelsen syftar till att säkerställa minsta tillåtna takvinkel för huvudbyggnader. I samspel med andra egenskapsbestämmelser ska denna bestämmelse och valda värden bidra till en anpassning av bebyggelsen till omkringliggande och utvald bebyggelsemiljö. I den norra delen där den minsta takvinkel är angiven med 24.5 grader, ska bebyggelsen anpassas till befintliga trevåningshus invid Viktoriagården. I den södra delen är den minsta takvinkeln satt till 19 grader. Taken blir tydligt synliga och bidrar till att bebyggelsen harmoniserar med den i huvudsak

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportgärdet"

äldre bebyggelsen längs med Skaraborgsgatan, men även viss
välgestaltad ny som med sin takutformning smälter in i miljön.

**p1 - Huvudbyggnad ska med långsidan i första hand placeras
parallellt med allmän plats och mot förgårdsmarken.**

4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Egenskapsbestämmelsen syftar till att säkerställa en placering av huvudbyggnader som anses lämplig ur ett stadsbildsperspektiv och som gynnar den upplevda tryggheten i den södra delen av planområdet. Med *i första hand* menas att huvudbyggnad ska placeras i nämnd läge innan de "inre" delarna av kvartersmarken bebyggs med huvudbyggnad, eller man i detta läge placerar komplementbyggnader eller parkering tillhörande bostäder. Med *i första hand* menas även att exempelvis tillgänglighetskraven, bullerskyddsförordningen eller skydd av biologiska värden (skyddsvärda träd) är skäl för att avvika från nämnd placering. Byggnader ska dock då placeras så gott det går i relation till placeringsbestämmelsen. Alternativ placering ska i detta fall inte betraktas som en avvikelse från detaljplanen. Markens beskaffenhet i form av bärighet eller potentiella föroreningar är inga sådana skäl.

Formuleringen *parallellt* avser att rymma en tolerans på fem grader, dvs bebyggelsens långsida kan avvika i sitt läge från den allmänna plats den avser att ligga parallellt emot. Även formuleringen *mot förgårdsmarken* rymmer en toleransnivå, och innebär inte att huvudbyggnad måste ligga i förgårdsmark. Med förgårdsmark menas den punktprickade mark (Mark som inte får förses med byggnad) som ligger i kvartersmark och angränsar till allmän plats. *Mot förgårdsmarken* ska definieras som att huvudbyggnad kan ligga upp till 5 meter från förgårdsmarken. Även här griper formuleringen *i första hand*, dvs att omständigheter som gynnar människors väl (t.ex. tillgänglighet), eller skyddar betydande naturvärden (t.ex. Träd), innebär att byggnad får placeras längre bort från förgårdsmarken. Alternativ placering ska även i detta fall inte betraktas som en avvikelse från detaljplanen.

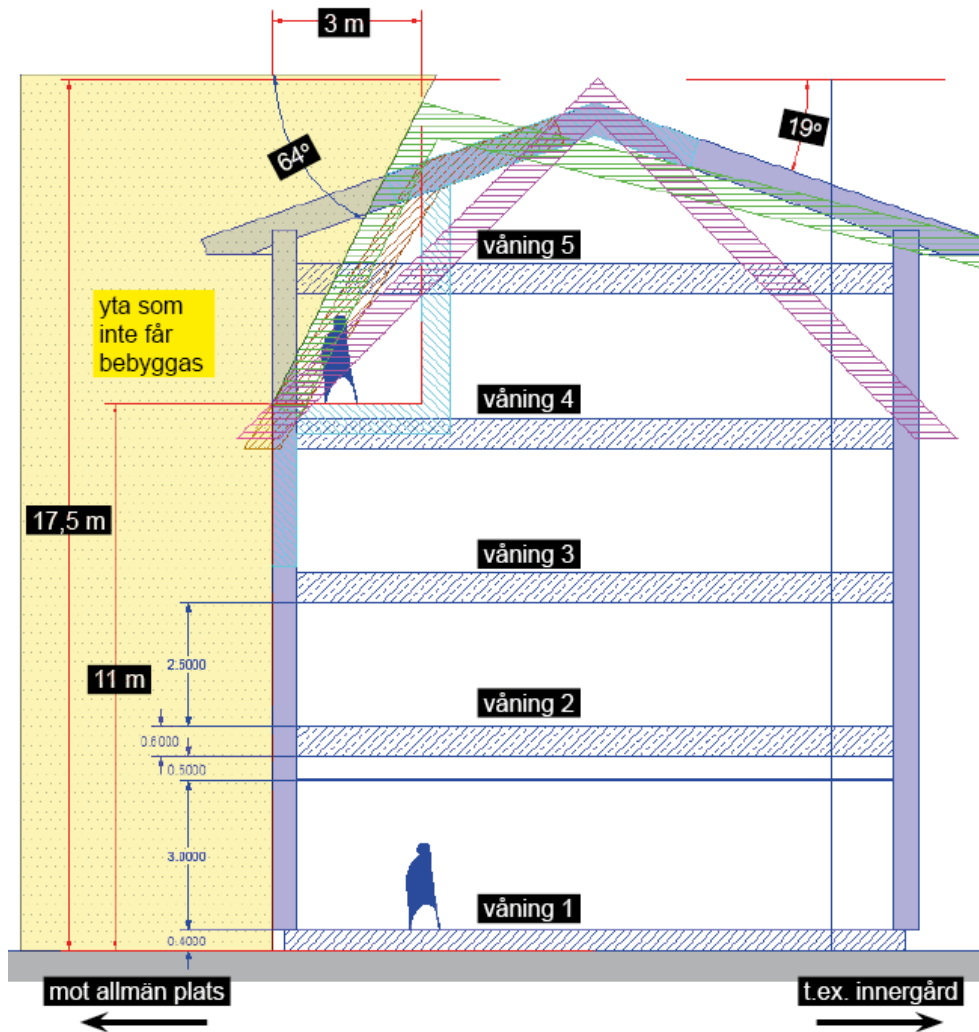
**Färdig golvhöjd för huvudbyggnad får inte ligga mindre än 0,3
meter över närmaste väg eller omgivande mark.**

4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen syftar till att säkra byggnader från skador orsakade av skyfall.

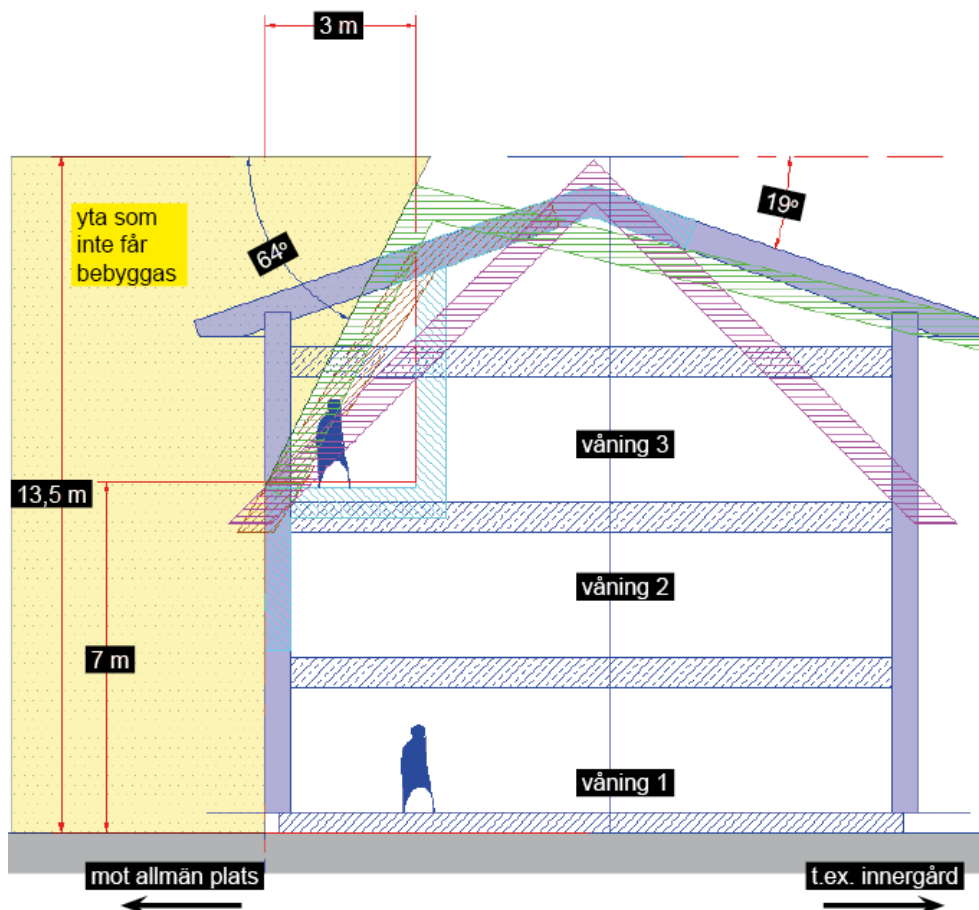
.

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportagärdet"



Illustrationen visar hur höjdbestämmelserna h_1 17,5 i kombination med andra utformningsbestämmelser ska tolkas. Den gula ytan visar vad som inte får bebyggas, bortsett från mindre byggnadsdelar så som balkonger, takkupor eller entrétak.

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportgärdet"



Illustrationen visar hur höjdbestämmelserna **h2 13,5** i kombination med andra utformningsbestämmelser ska tolkas. Den gula ytan visar vad som inte får bebyggas, bortsett från mindre byggnadsdelar så som balkonger, takkupor eller entrétak.

f₁ - Längsta, obrutna fasadlängd för huvudbyggnad är 25 meter. Brytning kan även ske genom form, färg eller material.

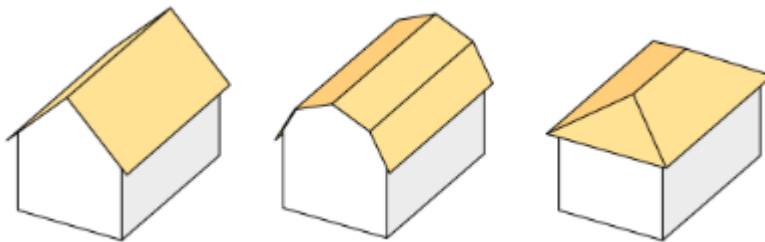
4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Egenskapsbestämmelsen syftar till att reglera fasadlängden på huvudbyggnader, alternativt deras upplevda längd. Bestämmelsen ska bidra till en måttlig variation i stadsrummet och motverka monoton som kan upplevas negativt. Brytningen kan antingen ske i sin helhet genom att separerade byggnadskroppar om högst 25 meter uppförs, som i sin tur får sammanbyggas med en i form, färg eller material avvikande byggnad (t.ex. en lägre byggnadskropp). På en genomgående byggnad med en längre fasad än 25 meter, kan byggnaden även brytas genom att fasaden gestaltas i avvikande färg eller material. Avvikande färg- och materialkombinationer som genererar ett sammanhängande mönster anses inte uppfylla syftet med egenskapsbestämmelsen.

Tak på huvudbyggnad ska utformas som sadeltak, alternativt mansard- eller valmat tak.

4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Egenskapsbestämmelsen syftar till att reglera tillåtna takformer för huvudbyggnader. Trots Viktoriaskolans moderna uttryck, anses det med hänsyn till den närmaste omgivningen och för att bevara stadens intryck, viktigt med en takutformning som anknyter till mera traditionella takformer. Särskilt då området innebär ett nytillskott rörande exploateringsgrad i denna del av staden.



Balkong får sticka ut högst 1,5 meter på mark, där det enligt detaljplan inte är tillåtet att uppföra byggnadsverk.

4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Egenskapsbestämmelsen syftar till att begärnsa balkonger mot allmän plats. Begränsningen syftar till att bevara byggnadskropparnas form och säkerställa ändamålsenliga balkonger, utan att de blir en framträdande detalj.

Huvudbyggnader ska i färg harmonisera med karaktärsskapande bebyggelse i närområdet.

4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Egenskapsbestämmelsen syftar till reglera huvudbyggnadernas färgsättning, utan att begränsa materialvalet. Genom att huvudbyggnader i färg harmoniserar med utvald, karaktärsskapande bebyggelse, eftersträvas att ny bebyggelse och i förlängningen området i sin helhet, lätt smälter in i stadsbilden och kan upplevas som ett naturligt växt inslag likt ett trädets årsring. Det är ett nytt element, men starkt "besläktat" med äldre bebyggelse. Området i sin helhet bär på arkitektoniska värden som ger en särskild och positiv upplevelse som förmår att prägla hela centrala Skaras upplevelse. Bestämmelsen avser att skydda upplevelsen och förstärka denna.

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportgärdet"

Med harmonisera menas att nya byggnader i färg eller material ska gå väl ihop med utvald bebyggelse.

Utvalda byggnader och kvarter, samt med vilka delar de ska harmonisera med pekas för tydligheten ut nedan:



Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportagärdet"



Relevanta byggnader. Från vänster till höger och uppifrån och ner: Skara tandvård, Werners Gourmet Service, Bebyggelse på fastigheten STJÄRNAN 9, Kv TULLEN, Viktoriaskolan, Illustration på Teglagården, Katedralskolan (Foto Skara Gille), Bostadshus vid Teglagården

Genomgående entréer eller passage som leder till allmän plats från huvudbyggnad alternativt gård ska finnas.

4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Egenskapsbestämmelsen syftar till att reglera entréers och passagers placering och vart dessa leder. På så vis säkerställs ett levande stadsrum där den nya bebyggelsen lämnar ett viktigt bidrag till närområdet i form av mänsklig närvaro och rörelse. Slutna kvarter undviks, och en ökad upplevd trygghet såväl som trevnad skapas i området som ansluter till planområdet.



Även en tydlig öppning i ett staket eller plank kan förmedla mänsklig närvaro om det ansluter till ett boningshus. Foto: Emma Schenson/Upplandsmuseet

Minst 20% av marken i den södra delen av planområdet (kallad Tullportagärdet) ska vara genomsläpplig

4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Egenskapsbestämmelsen syftar till att säkerställa ytor för dagvattenhantering inom den södra planområdeshalvan. Den södra planområdeshalvan är förhållandevis stor och tillåter flertalet alternativ för hur utformningen kan komma att ske. Att peka ut särskilda ytor för dagvattenhantering anses påverka eftersträvd flexibilitet.

Parkeringsgarage får uppföras i högst en våning

4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Egenskapsbestämmelsen syftar till att begränsa påverkan av ett potentiellt parkeringsgarage på omgivningen, och således säkerställa en god bebyggelsemiljö.

n₁ – Parkering som avser sammanhängande parkeringsytor för bilar om minst 20 platser ska lokaliseras minst 5 meter från användningsområdet [GCVÄG].

4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Egenskapsbestämmelsen syftar till att reglera hur nära sammanhängande parkeringsytor får placeras mot väg där gående och cyklister rör sig frekvent. Estetiska överväganden samt trygghetsaspekten är motiv till bestämmelsen. Genom att parkeringsytor dras tillbaka från nämnda vägar, upplevs de stora parkeringsytorna mindre dominant i den del av stadsrummet där man vistas som en mjuk trafikant. Parkerade bilar kan även upplevas som skrymslen och skapa otrygghet, och då kan distans mellan de parkerade bilarna och nämnda vägar förbättra den upplevda tryggheten.



För var tionde bilparkeringsplats ska det planteras ett träd inom respektive parkeringsyta. Bestämmelsen gäller inte för bilparkeringshus

4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Egenskapsbestämmelsen syftar till att reglera grönska vid parkeringsytor. Bestämmelsen siktar mot att undvika stora, monotona asfalterade ytor och knyta ihop dessa med parkmiljön.

a₁ – Startbesked får inte ges för bostäder (B) eller centrumverksamheter (C och C₁) förrän drivmedelsstation har rivits

4 kap. 14 § 2. och 12§ 1. plan- och bygglagen (2010:900)

Egenskapsbestämmelsen syftar till att säkerställa att risk för olycka minskas till en tillåten nivå. Inom den södra planområdeshalvan ligger en drivmedelsstation vilket innebär risk för olycka genom de vätskor som hanteras inom drivmedelsstationen. Med rivning likställs även att drivmedelsstation har tagits ur bruk eller dess användning ändrats.

a₂ – Startbesked får inte ges för bostäder (B) eller centrumverksamheter (C och C₁) förrän drivmedelsstation har rivits. Egenskapsbestämmelsen avgränsas genom en sekundär egenskapsgräns.

4 kap. 14 § 2. och 12§ 1. plan- och bygglagen (2010:900)

Egenskapsbestämmelsen syftar till att minimera risk för olycka orsakat genom den sekundära farligt godsled som passerar förbi planområdet. Den sekundära leden för farligt gods är ett resultat av de transporter som leder till drivmedelsstationen som ligger inom fastigheten ORION 4. Då drivmedelsstationen har rivits finns inte längre anledning till att det finns en utpekad sekundär farligt godsled i direkt anslutning till den södra planområdesgränsen. Med rivning likställs även att drivmedelsstation har tagits ur bruk eller dess användning ändrats.

m1 – Yta avsatt för dagvattenhantering

4 kap. 12§ 1. plan- och bygglagen (2010:900)

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportgärdet"

Egenskapsbestämmelsen syftar till att peka ut lämpliga ytor för dagvattenhantering i den norra planområdeshalvan

Minst 1,25 kubikmeter fördröjning för varje 100 kvm takyta som tillkommer ska tillskapas, och minst 1,1 kubikmeter fördröjning för varje 100 kvm hårdgjord yta som tillkommer ska tillskapas

4 kap. 12§ 1. plan- och bygglagen (2010:900)

Egenskapsbestämmelsen syftar till att säkerställa att tillräcklig och nödvändig fördröjning av dagvatten säkras. Med hänsyn till att särskilt den södra planområdeshalvan tillåter en flexibel exploatering som mest sannolikt kommer att ske etappvis, används en lättolkad bestämmelse som förmår att ta hänsyn till en successiv utbyggnad med olika byggherrar, samtidigt som bestämmelsen i minsta möjliga mån påverkar bebyggelsens placering.

För bostäder >35 kvm ska minst ½ av bostadsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida. Ljuddämpad sida krävs inte om bebyggelse ligger längre bort än 35 meter från bilvägbanans kant, eller om bebyggelse uppförs i andra led.

4 kap. 11§ 2. plan- och bygglagen (2010:900)

Egenskapsbestämmelsen syftar till att säkerställa lämpliga bostäder utifrån Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader utifrån rådande trafikförhållanden.

C och C₁ endast i mark,- botten- eller källarplan

4 kap. 11§ 2. plan- och bygglagen (2010:900)

Egenskapsbestämmelsen syftar till att säkerställa andelen centrumverksamhet i detaljplanen, och såmed att huvudandelen av bebyggelsen kommer att utgöras av bostadsbebyggelse. Detta anses viktigt för att säkerställa en attraktiv stadsmiljö.

P endast i mark,- botten- eller källarplan, samt i plan 1

4 kap. 11§ 2. plan- och bygglagen (2010:900)

Egenskapsbestämmelsen syftar till att säkerställa omfattningen av parkering som fritsående användning, såväl i form av ett fristående parkeringsgarage, eller parkering integrerat i bebyggelse som även

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportgärdet"

rymmer annan användning. Detta anses viktigt för att säkerställa en attraktiv stadsmiljö.

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

4 kap. 21 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Användningen syftar till att ange den tidsrymd inom vilken det är tänkt att detaljplanen ska genomföras.

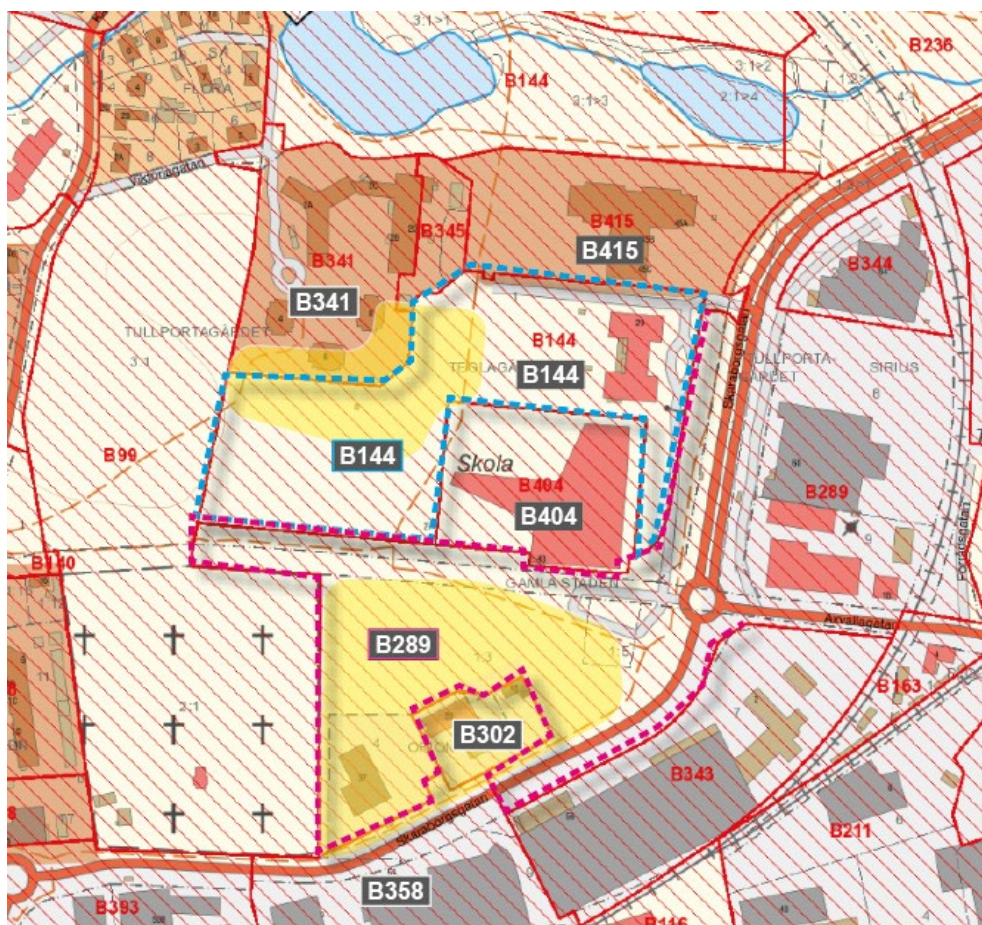
5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 Kommunala

5.1.1 Detaljplan

Planområdet berör följande planer. **B341** (medger [B] bostäder), **B144** (medger [A] allmänt ändamål), **B289** (medger [Ri] Idrottsområde samt [H] handel), **B 302** (medger [G₁] Bilservice, med livsmedelsförsäljning inom högst 10 m² lokalarea, samt [H₁] Gatukök), samt **B358** (medger [HUVUDGATA] trafik mellan stadsdelar i den del som berörs av aktuell detaljplan och [J] Industri, [m] verksamheten får inte vara störande). Strax utanför ligger plan **B343** (Medger [J] industri)

Plan **B144** samt **B289** är de planer som i största mån påverkas av det nya planområdet. B144 medger bostäder i högst tre våningar med en högsta tillåten höjd (planenheten tolkar det som att byggnadshöjd avses utifrån beviljade bygglov) om 10,6 meter.



*Aktuella planer med planområdesgränser innan antagande av aktuell detaljplan.
Planområdesgräns för plan B144 markerad med blå, streckad linje,
planområdesgräns för plan B289 markerad med rosa, streckad linje.*

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportgärdet"

(Stadsparken). Ytorna stämmer I stora drag överens med de ytor som är utpekade i planprogrammet beskrivet under punkt 5.1.2. För TB 08 anges I översiktsplan att "området omfattas av planprogram för stadsdelen Tullportagärdet. .. Södra delen av området kan utvecklas med flerfamiljshus (lägenheter) med möjlighet till mindre butiker och kiosker. Byggnationen längs Skaraborgsgatan faller naturligt in i stadens bebyggelsestruktur. Bebyggelsens höjd föreslås utredas i planarbetet med utgångspunkt i programmets inriktning. I programmet ingår även kompletterande bebyggelse invid Victoriagården. Bebyggelsens lämplighet påverkas av ändrade förutsättningar än programmets. Därför föreslår planenheten en översiktlig studie av nuvarande förutsättningar för bebyggelse genomförs och att det därefter avgörs om området ska ingå i detaljplanen för södra delen av Tullportagärdet. .. Programmets inriktning för utveckling av området bör fortsatt kunna ligga till grund för planarbetet. Vidare bidrar den nya detaljplanen med att möta behovet av fler bostäder i Skara samt bidra till trivsamma miljöer i staden".

5.2 Riksintressen

5.2.1 Kulturmiljövård

Planområdet omfattar inte yta som utgör riksintresse. 100 meter österut från planområdesgräns ligger riksintresse kulturmiljövård (Skara [R 25]). Uttryck för riksintresset anges som följande: "Gatunätets oregelbundna medeltida karaktär, medeltida infartsvägar samt den medeltida domkyrkan och andra domkyrko- och skolstadens karaktärsbyggnader. Stadskärnans mer småskaliga bebyggelse och bebyggelse från de expansiva årtiondena kring sekelskiftet 1900. Miljön kring Veterinärinrättningen. Medeltida kulturlager" Domkyrkan är delvis synligt från planområdet.

5.3 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av kapitel 5 i miljöbalken. Det övergripande syftet med normerna är att skydda naturmiljön och människors hälsa.

5.3.1 Luft

Det finns för närvarande miljökvalitetsnormer för utomhusluft för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), bly, svaveldioxid, ozon, arsenik, bensen, kolmonoxid, kadmium, bensen(a)pyren och

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportgärdet"

nickel. Miljö kvalitetsnormerna får inte överskridas och har fastställts inom svensk lagstiftning.

Skara kommun är medlem i luftvårdsförbundet Luft i Väst som ombesörjer att luftmätningar sker för organisationens medlemmar.

Den oobjektiva skattningen av luftkvaliteten i Skara kommun (år 2022) anger sammanfattningsvis som risk att halten av bens(a)pyren bedöms riskera överstiga ÖUT i Skara kommun baserat på ett resultat från en kartläggning gjord av SMHI 2015. Resultatet är dock mycket osäkert. Kommunen har identifierat några potentiella riskområden för vedeldning i kommunen i form av värmeverken. Sammanfattningen anger vidare att halterna av kvävedioxid bedöms understiga NUT (nedre utvärderingströskel) i Skara kommun. Planområdet ligger nära en (Skaraborgsgatan) av de tre vägar där VOSS-beräkningar i detta sammanhang har gjorts.

5.3.2 Vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten uttrycker den lägsta godtagbara miljö kvaliteten, både ekologisk och kemisk, som en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt.

5.3.3 Buller

Normen för omgivningsbuller utgår från de krav på kvaliteten på miljön som följer av Sveriges medlemskap i EU och vid detaljplanering tillämpas Naturvårdsverkets riktlinjer för buller. Då Skara kommuns befolkning är färre än 100 000 krävs ingen bullerkartering eller åtgärdsprogram, men kommunen vill sträva efter att begränsa buller.

Området ansluter i söder mot Skaraborgsgatan som är huvudled inom tätorten. På Skaraborgsgatans södra sida, cirka 40 – 50 meter från yta som får bebyggas enligt detaljplanen, finns industri samt planmässiga förutsättningar för detsamma (B358 och B343).

Industribuller har mätts vid flera punkter inom aktuellt planområde och ekvivalenta ljudnivåer ligger mellan 38 – 42 dBA. Vägtrafikbuller har beräknats med prognostiserade trafikmängder för år 2040. Vägtrafikdata som ligger till grund för beräkningarna kommer från Skara kommuns senaste trafikräkning. Ekvivalenta ljudnivåer $L_{eq}dBA$ ligger i den södra delen av planområdet mellan 40 – 62 dBA. De maximala ljudnivåerna L_{fmax} dBA ligger mellan 75 – 53 dBA.

5.4 Miljö

5.4.1 Fladdermöss

I samband med planprogram för Tullportagärdet genomfördes 2015 en inventering av fladdermöss. Man kunde då konstatera att området utgör ett habitat för flertalet arter av fladdermöss. För att utreda påverkan av aktuellt planförslag på fladdermöss gavs miljökonsultgruppen NATURCENTRUM AB i uppdrag att utreda frågan (se även bilaga "Bedömd påverkan på fladdermöss av detaljplaner vid Tullportagärdet, Skara", upprättad 2022-02-22).

Med hänsyn till hur man bedömer fladdermössens flygväg mellan Viktoriasjön, Botan och kyrkogården i förhållande till gröntans relativt monotona karaktär, anses planförslaget inte påverka fladdermuspopulationen negativt.

Däremot föreslås åtgärder för att förbättra förutsättningar för fladdermössen, varav kommunen väljer att säkertsälla en lövträdsplantering om cirka 20 meters bredd i norr som kan fungera som en flygkorridor för fladdermöss. Vägledning för hur planteringen bör utformas finns i bilagd bedömning av konsult.

Övriga föreslagna åtgärder, särskild rörande belysning som även inkluderar belysning av gångstråk, anser kommunen inte lämpligt då detta skulle påverka den upplevda tryggheten för mycket.



Gul linje visar den antagna flygvägen mellan de olika, för fladdermössen relevanta grönområden. Grön pil visar schematiskt var trädplantering lämpligen uppförs.

5.4.2 Dagvatten

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportgärdet"

Det finns inget vattenskyddsområde eller övriga skyddsområden i direkt angränsning till planområdet.

Teglagärdet består huvudsakligen av gräs, med en mindre andel grusbelagd gångväg. Mot norr finns en mindre slänt i angränsning till ett miljörum, vid ett av de befintliga flerbostadshusen. Tullportagärdet består av ett mindre grönområde längst med Skolgatan, ett basketboll plan samt ett mindre handelsområde bestående av en butik, en restaurang och en bensinstation med parkering.



De olika planområdesdelarna. Teglagärdet i norr, och Tullportagärdet i söder.

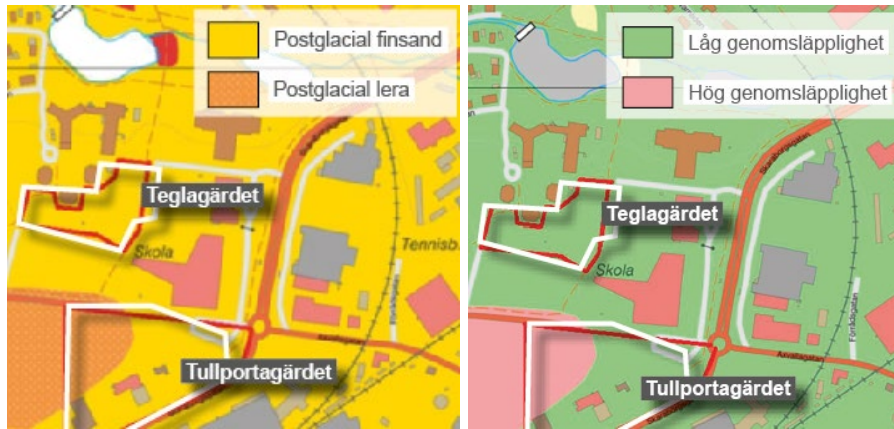
Topografin inom de två områden är huvudsakligen plana med mindre variationer. Området kring Teglagärdet är enligt inmätningar som högst +117,58m och som längst +116,5m. Området lutar svagt från norr till sydväst. En mindre del av Teglagärdet mot norr i en brant slänt..

Den södra delen (Tullportagärdet) lutar mot sydväst, och är som högst +188,11m och +116,39m som lägst. Längs med Skolgatan finns en höjdrygg vid fastigheten, främst vid den gräsbelagda delen av planområdet.

Hydrogeologiska och geotekniska förhållanden Enligt SGU:s jordsartskarta består marken inom planområdet huvudsakligen av postglacial lera. Tidigare utförd geoteknisk utredning visar en jordlagerföljd som huvudsakligen består av följande; fyllnadsmaterial med en mäktighet på 1–3 m (MITTA, 2022). Detta lager efterföljs av ett lager av siltig sandig lera/siltig torrskorpelera med en varierande mäktighet på 0,7–5 m. Planområdet bedöms ha låg genomsläpplighet med undantag för den del av området av Tullportagärdet som består av finsand. Därmed bedöms dagvattnet inte infiltreras till grundvattnet i hög utsträckning.

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportagärdet"

Grundvattennivån varierar mellan 1,7–3,5m under markytan inom området. Grundvattennivån inom den norra fastigheten ligger mellan +113,0 och +112,8 (RH 2000), medan i den södra fastigheten varierar nivån mellan +113,6 och +115,3 (RH 2000).

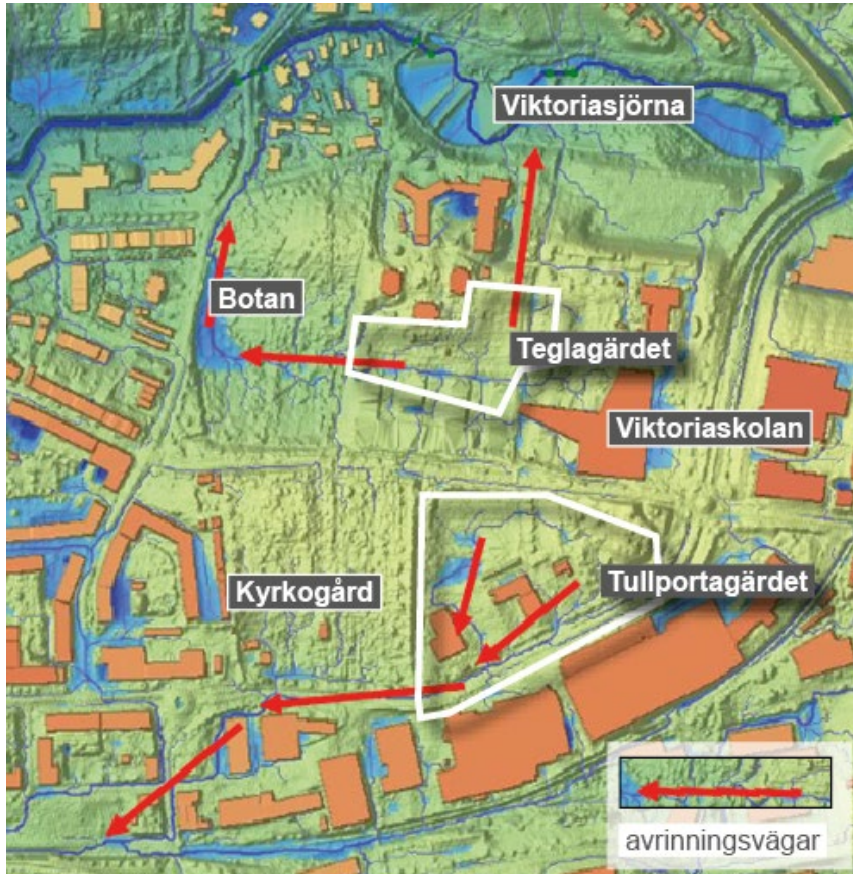


Utdrag ur jordartskartan samt karta över genomsläpplighet.

Avvattning från Teglagärdet sker idag via en kombination av yttlig avrinning och ledningsnätet. Inom det gräsbeklädda delarnafinns ett antal rännstensbrunnar vilka underlättar avvattning. Det dagvatten som transporteras yttligt bedöms först färdas till Viktoria sjön och sedan vidare till Dofsan. Dagvattnet bedöms ansamlas över den grusade vägbanan. Vid större regn avleds dagvattnet huvudsakligen västerut genom Botaniska trädgården, men en mindre andel av dagvattnet färdas norrut mot Viktoriasjön. Risk för översvämning inom fastighetsområdet bedöms vara låg. Inga instängda områden inom fastigheten identifieras. Då de hydrogeologiska förutsättningarna inte är optimala för genomsläpplighet antas enbart en mycket liten andel av dagvattnet infiltreras.

Samma gäller även det södra området, dvs Tullportagärdet. Dagvatten transporteras via en kombination av yttlig avrinning samt ledningsnät. Denna fastighet består av en högre andel hårdgjord yta (ca 50% av den totala arean). Därav bedöms dagvattenbelastningen från denna fastighet att vara högre. Den yttliga avrinningen transporteras sydväst mot recipient. Dagvattnet från Tullportagärdet antas idag innehålla något högre halter av föroreningar i jämförelse med dagvatten från Teglagärdet, bland annat då en bensinstation är verksam inom fastigheten.

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportagärdet"



Modell från SCALGO Live som illustrerar avrinningsvägar i dagsläget

I bilagan "Dagvattenutredning inför detaljplan för Tullportagärdet – Skara kommun. Version 1.1, revideringsdatum 2022-11-11" anges förslag på hur dagvatten ska hanteras samt vidare befintliga förutsättningar.

5.5 Hälsa och säkerhet

5.5.1 Omgivningsbuller

I förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges det att buller från vägar inte bör överskrida följande värden:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats i anslutning till byggnaden

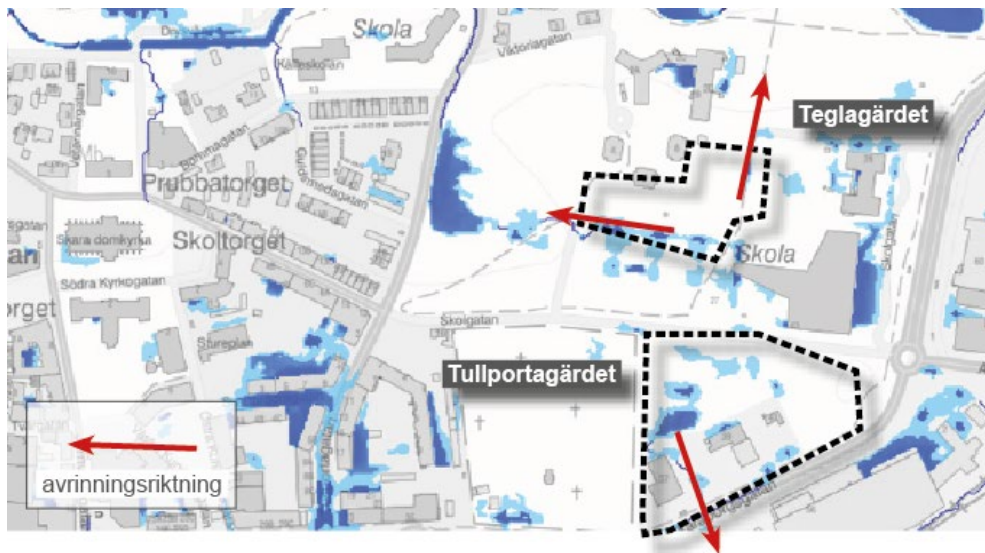
Se även punkt 5.3.3. BULLER samt bilaga "Bullerutredning för Tullportagärdet, Skara/ upprättad 2022-05-17" för befintliga förutsättningar och hur riktvärden ska uppnås.

5.5.2 Risk för olyckor

I den södra planområdeshalvan (ORION 3), i anslutning till Skaraborgsgatan, ligger en drivmedelsstation. Stationen innebär hantering av brandfarliga gaser och vätskor av klass 1.

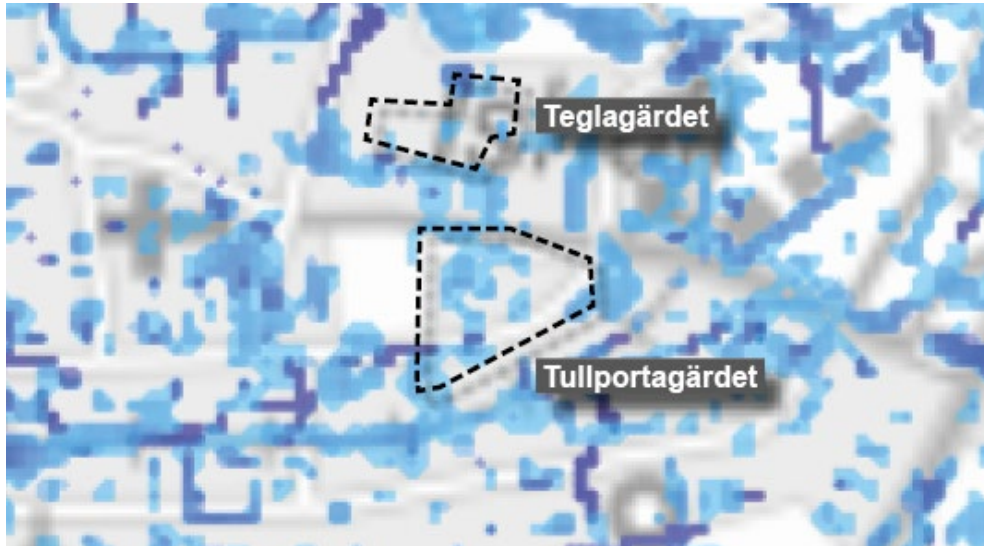
5.5.3 Risk för översvämning

Skyfallsplan, upprättad 2020-11-12, kartlägger risker för översvämning inom Skara kommun. Såväl vid 50 års regn på 30 minuter, samt 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 finns risk för översvämning inom planområdet och vid dess lågpunkter. Området ingår inom avrinningsområdet "Domkyrkan". Inom delen "Tullportagärdet" riskerar ytor att översvämmas avsedda för bebyggelse, medans inom området "Teglagärdet" översvämning inte anses riskera att bebyggelse drabbas av översvämning. Detta mönster upprepas vid 1000-års regn, men med större utbredningsområde av vattenmassor.



Ytor som riskeras översvämmas vid 100-års regn med klimatfaktor 1,25 samt avrinningsvägar och riktning

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportagärdet"



Ytor som riskeras översvämmas vid 1000-års regn.

5.5.4 Föroreningar

Inom området finns kända markföroreningar i området för drivmedelsstationen och kring fastigheten ORION 3. Ytan är potentiellt förorenad med hänsyn till pågående drivmedelshantering, samt så har det funnits en avfallsdeponi i den södra delen ("Tullportagärdet").

Ensucon AB har på uppdrag av Skara kommun genomfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheterna Tullportagärdet 1:3, Teglagärdet 1, Orion 3 samt Orion 4. Detta innebär att även den norra delen ("Teglagärdet") undersökts

Rapporten i sin biläggs i sin helhet till planhandlingarna (se MILJÖTEKNISK MARKUNDERSÖKNING AV TULLPORTAGÄRDET/ 2022-07-06).

Sammanfattningsvis gav utvärderingen av genomförda analys följande resultat för de två områden:

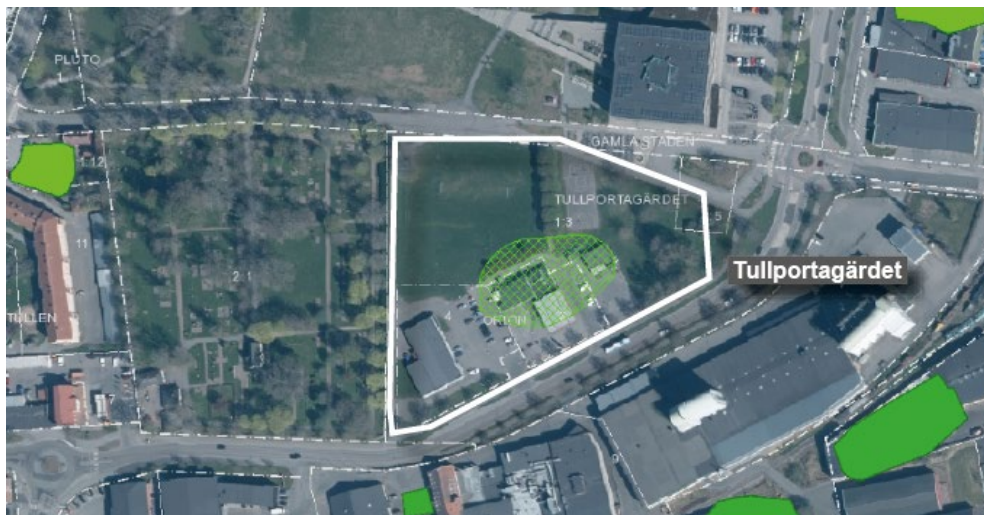
Teglagärdet: Analysresultat från två jordprover som uttogs i två provpunkter påvisade inga halter som överskred KM. I tidigare provtagning utförd i norra delen av undersökningsområdet (Jordnära Miljökonsult AB, 2015) överskreds KM enbart för kopparhalten. Riktvärdet för koppar styrs av skydd av markmiljö. Norra delen av undersökningsområdet bedöms ha låg föroreningsnivå vilket inte utgör en risk för planerad markanvändning. Nickelhalten i grundvattenprov överskred klass 5, "Stark påverkan" enligt SGU:s Tillståndsklassning (SGU, 2013). Klass 5 innebär mycket hög halt och otjänligt som dricksvatten. Di-(2-etylhexyl) ftalat påträffades, ftalater används framför allt som mjukgörare i PVC-plast men har en mängd andra användningsområden. Di-(2-etylhexyl)-ftalat (DEHP) och di-nbutylftalat klassificeras inom EU som reproduktionstoxiska. Påträffat Di-(2-etylhexyl) ftalatförorening och mycket höga nickelhalter bör tas i åtanke gällande

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportagärdet"

grundvattenhanteringsfrågor.

Tullportagärdet: Analysresultat från 29 jordprover som uttogs från 12 provpunkter i söder (Tullportagärdet) påvisade att riktvärdet MKM överskreds i fyra provpunkter och riktvärdet KM överskreds i 10 provpunkter på olika djup. Föreningskällorna bedöms vara drivmedelstationen och äldre fyllnadsmassor av okänt ursprung som använts för att fylla upp en gammal lertäkt härrörande från tegelbrukets produktionsår. I provpunkterna 22M014 och 22M015 som placerades inom fastigheten Orion 3 (Bensinstationen, se bilaga MILJÖTEKNISK MARKUNDERSÖKNING AV TULLPORTAGÄRDET för provpunkternas läge), påvisades föroreningar över MKM och KM för alifater, aromater och PAH:er. I provpunkten 22M014 har en petroleumförorening noterats under jordprovtagningen. I provpunkten 22M007 i nära anslutning till bensinstationen påträffades metaller och PAH:er över KM. I provpunkterna 22M003, 33M004, 22M005, 22M010, 22M011 och 22M012 som placerades i gröna ytorna norr om fastigheterna Orion 3 och Orion 4 påträffades metaller och PAH:er över MKM och KM.

Fyllnadsmassorna i det området har en mäktighet på ca 2 – 3,6 m och bedöms vara förorenade med metaller och PAH:er. I provpunkten 22M012 påträffades PAH:er över MKM i ett jordprov från 3 - 3,6 meter djup. Nickelhalten i grundvattenprovet från 22M013GW överskred klass 3, "Måttlig påverkan" enligt SGU:s Tillståndsklassning. För övriga metaller uppmättes liten påverkan eller ingen påverkan. Di-n-butylftalatftalat och PAH med låg molekylvikt påträffades i samma grundvattenrör dock i låg halt.



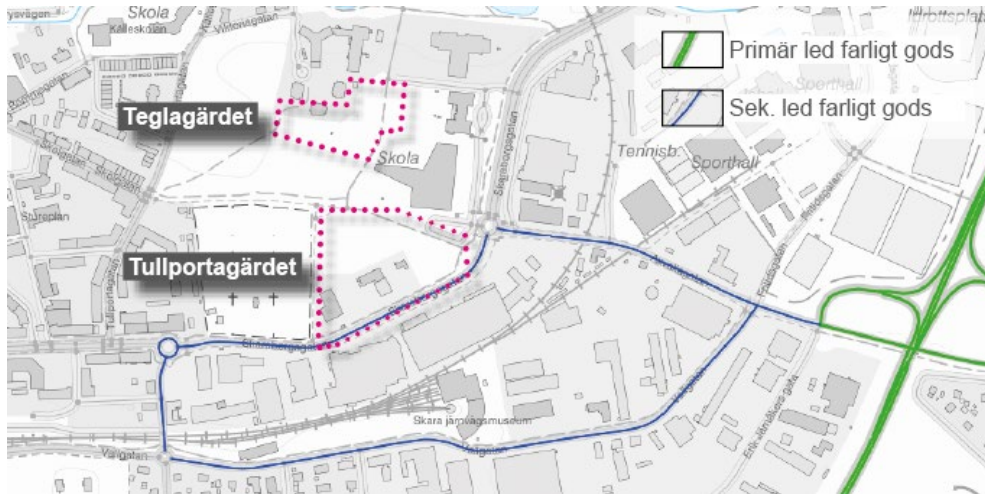
Föroreningens läge och utbredning enligt kommunens gis-lager.

5.5.5 Farligt gods

Planområdet angränsar i söder mot sekundär led för farligt gods. Denna del av Skaraborgsgatan är utpekad som sådan med hänsyn till drivmedelstransporter till drivmedelstation inom planområdets

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportagärdet"

södra del (Tullportagärdet) och en stations som ligger längre västerut längs med Skaraborgsgatan.



Sekundär led för farligt gods passerar förbi planområdets södra del.

5.6 Geotekniska förhållanden

Se under punkt 5.4.1 för en kort beskrivning av de geotekniska förhållanden.

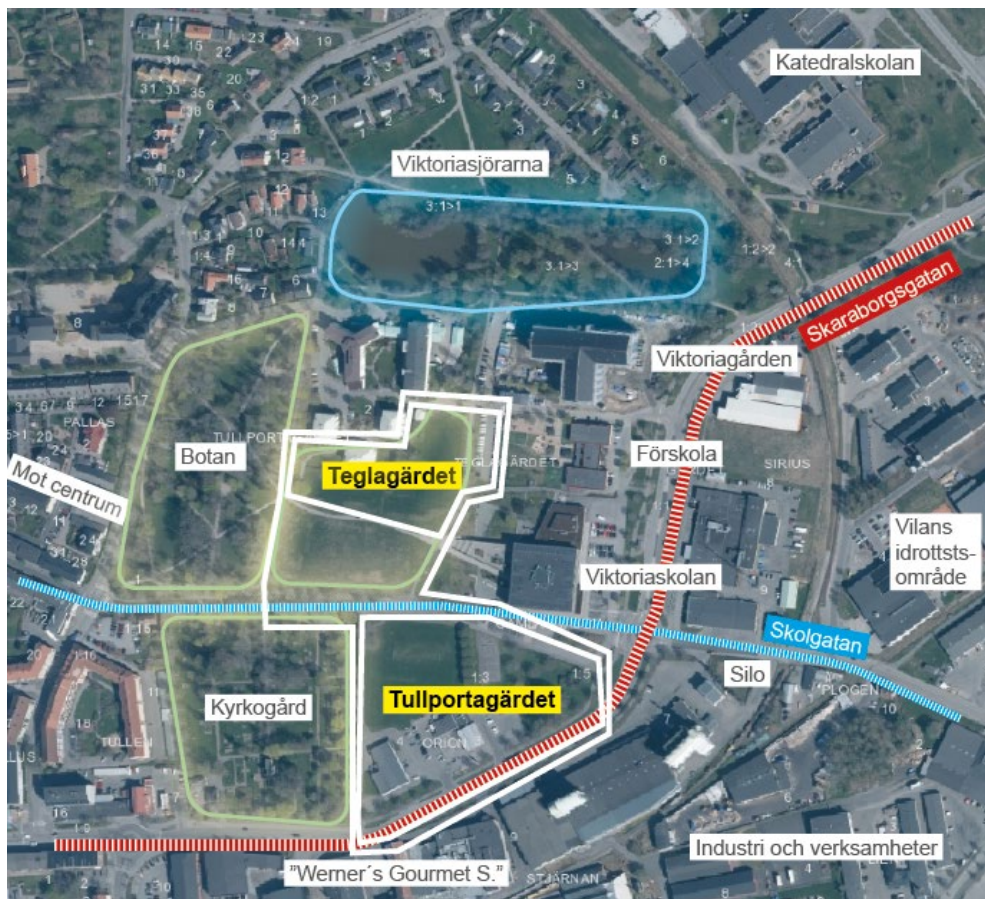
5.7 Hydrologiska förhållanden

Se under punkt 5.4.1 för en kort beskrivning av de geotekniska förhållanden.

5.8 Fysisk miljö

Planområdet är beläget i Skara tätort, cirka 500 meter öster om stadskärnan och centralt beläget. Planområdet utgörs av två delområden som är sammankopplade med en grönyta.

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportgärdet"



Orienteringskarta

Den norra delen av planområdet (Teglagärdet) angränsar till ett bostads- och verksamhetsområde (kontor och skola) i parkmiljö. Bostadsbebyggelsen utgörs av lägre flerbostadshus i tre våningar som harmoniserar med angränsande kontorsbyggnad (Viktoriagården) lite längre norrut. Inom synhåll från planområdet uppförs i skrivande stund i nordost ett nytt särskilt boende (Teglagården), som trots sin anpassning till miljön, kommer att prägla områdets upplevelse. I denna norrdliga del ligger en förskola med sina friytor kloss an mot den östra planområdesgränsen.

Mest påtagligt är, trots delvis relativt omfattande bebyggelse, grönskan i form av park och grönytor som breder ut sig från och inom planområdets gränser. I väst ligger det anrika Botan med sin frodiga växtlighet och slingrande promenadstråk. I planområdets mitt finns en större grönyta. Ytan bjuder in till aktivitet och nyttjas såväl av Viktoriaskolan och medborgare för spontanidrott.

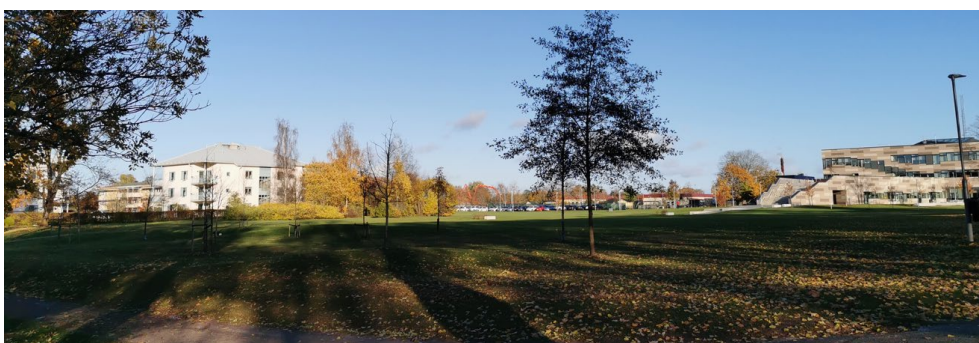
Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportgärdet"



Illustration på det nya särskilda boendet "Teglagården" samt bostadsbebyggelse invid Viktoriagården



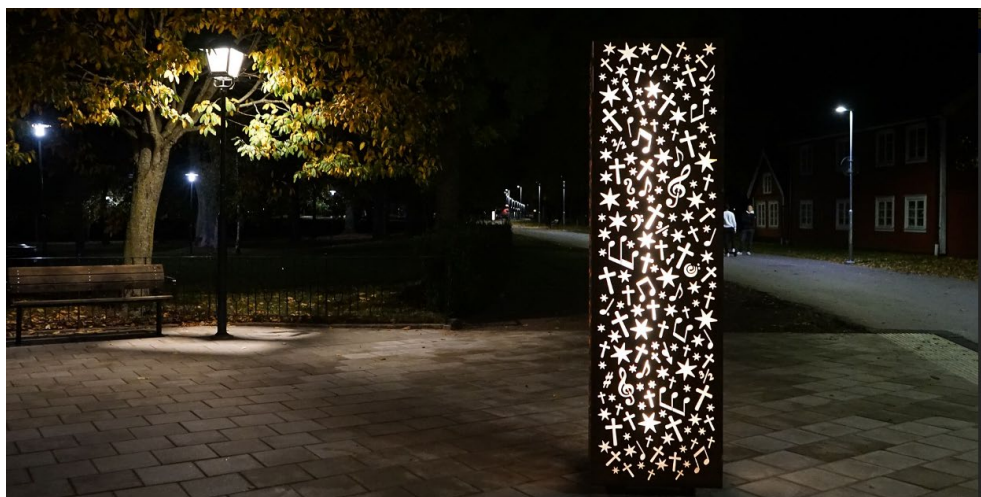
Ingången till Botan idag (Foto: Freddie Wendin, Skara Gille) och historiskt foto från dess parkens centrala delar



De stora grönytorna sedd från Botans sydöstra hörn

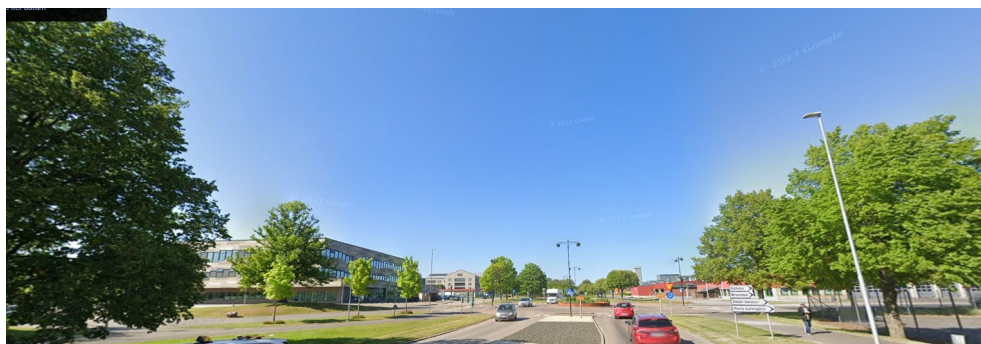
Den södra delen av planområdet (Teglagården) löper längs med Skaraborgsgatan i dess södra del, avgränsas i väst mot kyrkogården, och i norr mot Viktoriaskolan och angränsade friytor (se foto ovan) som är en del av parkmiljön. Denna del av planområdet avgränsas i norr av Skolgatan, idag i detta läge ett centralt gång- och cykelstråk som binder ihop de östra och västra delarna av centrala Skara.

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportagärdet"



Västra entrén till skolagatan i anslutning till planområdet. Denna del av gatan byggdes om 2022 från att tidigare ha varit en anslutningsväg till dåvarande Teglaskolan, till att bli en gång- och cykelväg som binder ihop stan och de olika grönområden i anslutning till planområdet (Foto: Freddie Wendin, Skara Gille)

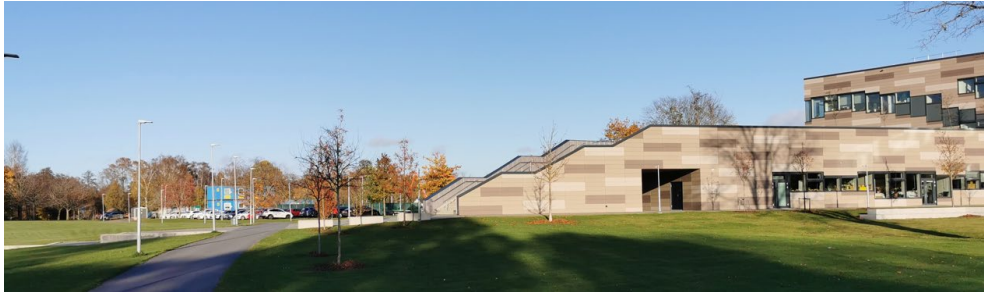
Skaraborgsgatan är den centrala stadsgatan för bl.a. bilburna trafikanter i ost- västlig riktning genom tätortens centrala delar. Gatan skiftar i karaktär då den sträcker sig genom tätorten. I anslutning till planområdet har gatan ett körspår för bilar i vardera riktning med gång- och cykelväg på ömse sidor. I dess ytterkanter löper en alléplantering.



Skaraborgsgatan i höjd med Viktoriaskolan (Foto: Google maps)

Viktoriaskolan ligger i den södra planhälftens nordöstra del och stod färdig för undervisning höstterminen 2017. Byggnaden är cirka 17 meter hög, men upplevs lägre där den ligger tillbakadragen från Skaraborgsgatan och omgiven av stora grönytor. Byggnadens karaktäriseras av dess fönstersättning och fasadmateriäl, samt hur den sträcker sig ut in i anslutande grönyta och blir en del av detsamma.

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportgärdet"



Viktoriaskolans undervisnings-salar samt trappa till plan 2 sträcker sig ut i grönområdet.

Söder om den södra planhalvan ligger en av Skaras centrala landmärken av nyare ursprung samt ett industri- och verksamhetsområde. Silon sträcker sig upp i området men präglar inte stadssiluetten i samma utsträckning som domkyrkan. Den har en stark lokal prägel och utgör ett centralt motiv för resande längs med Skaraborgsgatan kommande från stationsområdet. Det angränsande industri- och verksamhetsområdet ligger på den södra sidan av Skaraborgsgatan och utgörs av lägre byggnader som motsvarar två- tre våningsbebyggelse. Delar av ny bebyggelse inom detta område är väl anpassad till de äldre och befintliga tegelbyggnaderna. I allmänhet anses denna bebyggelse ha hög kvalitet och präglar områdets upplevelse positivt.



Lantmännens Silo präglar stadens siluett. I Bakgrunden ligger ett industri- och verksamhetsområde. Foto taget från Skolgatan.

Inom planområdet i den södra delen ligger en färghandel, drivmedelsstation och restaurang/ snabbmatskök. Bebyggelsen är låg och vetter mot Skaraborgsgatan, medans den andra hälften av området utgörs av grönyta och ytor som används av Viktoriaskolan och allmänheten i rekreativa syften.

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort "Tullportagärdet"



Funktioner och verksamheter inom den södra halvan av planområdet

5.9 Sociala



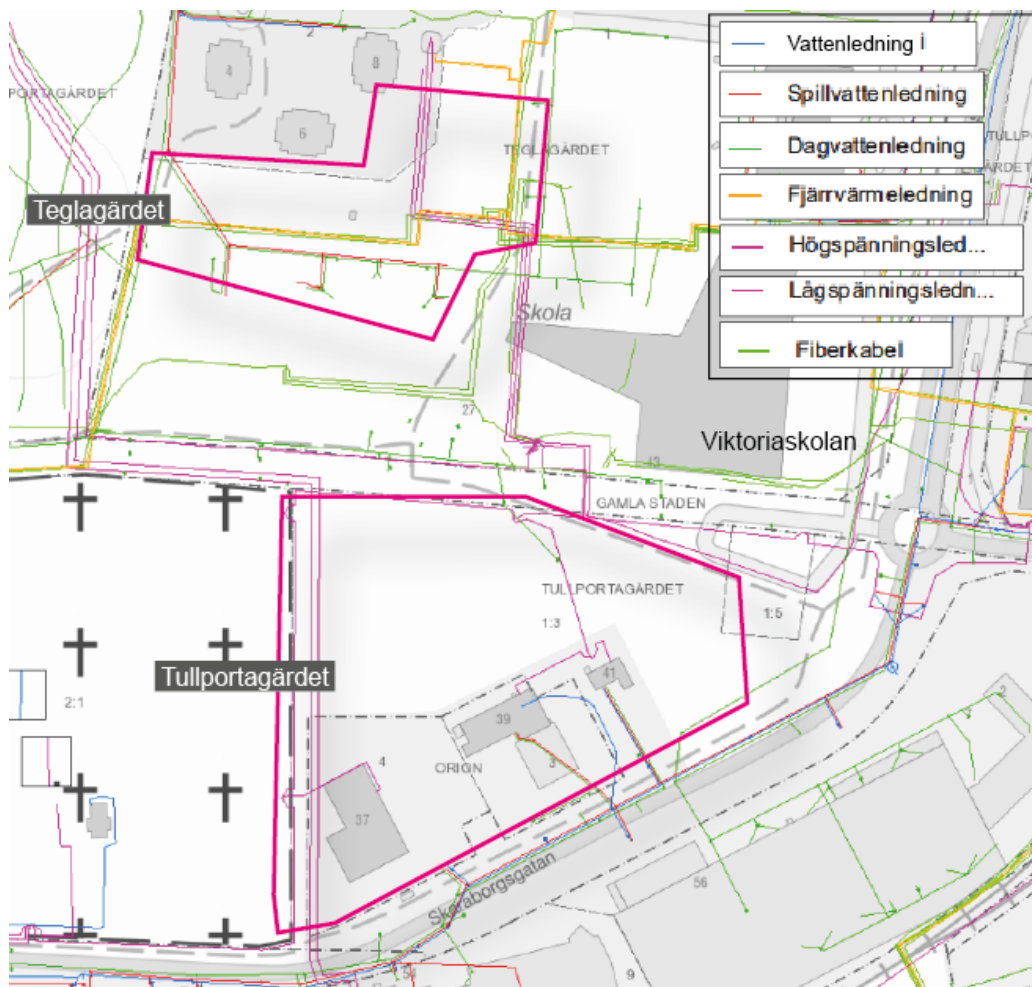
Planområdet i relation till omkringliggande stadsstruktur.

Planområdet ligger i de centrala delarna av Skara tätort, vilket innebär att relativt många människor vistas och rör sig i området. Inom och i direkt anslutning till planområdet finns viktiga målpunkter (vårdboende, skola, förskola), samt ligger området i direkt anslutning till ett stråk som leder till dessa samt andra närliggande målpunkter (Idrott och eventområde (Vilans idrottssområde) samt centrum/ stadskärnan). Planområdet ligger till stora delar i ett grönområde som samtidigt särskiljer ett större sammanhängande område för bostäder från viktiga målpunkter och ett sammanhängande industri- och verksamhetsområde. Skolgatan,

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportagärdet"

och även Axvallagatan med Vilans idrottsområde som partiell målpunkt, är en högfrekventerad sträcka, varav den första särskild av ungdomar som tar sig från centrala Skaras västra delar till sina respektive skolor.

5.10 Teknik



Ledningar i anslutning till planområdet

Inom såväl planområdet så som utanför ligger ledningar för vatten, spillvatten, dagvatten, fjärrvärme, el och fiber. Stamledning för vatten och spillvatten är förlagd i Skaraborgsgatan. Högspänningsledning går i den västra kanten av planområdet "Tullportagärdet", för att sedan via Skolgatan ledas genom Botan. Inom "Tullportagärdet" finns flertalet kopplingskåp för lågspänning, ett kopplingskåp för högspänning ligger i Viktoriaskolans sydvästra hörn, cirka 15 meter utanför "Tullportagärdets" norra planområdesgräns.

5.11 Service

Kommunal Service Planområdet ligger väl tillgängligt utifrån aspekten service. Detta gäller såväl kommunal som privat. I direkt anslutning till planområdet finns tillgång till förskola och högstadie (årskurs 7 – 9, Viktoriaskolan). Gymnasieskola (Katedralskolan) finns cirka 600 meter i nordostlig riktning, nåbart bl.a. via gång och cykel.

I direkt anslutning till planområdet finns ett särskilt boende (Teglagården). Cirka 220 meter från planområdet ligger en busshållplats med avgångar till Skövde och anslutningsbussar till KSS (Kärnsjukhuset Skövde, 27 km)

Privat service Cirka 300 meter öster om planområdet ligger en vårdcentral. Dagligvaruhandel finns cirka 700 meter nordost om planområdet. Även stadskärnan, cirka 850 meter från planområdet, erbjuder dagligvaruhandel och annan sällanköpshandel.

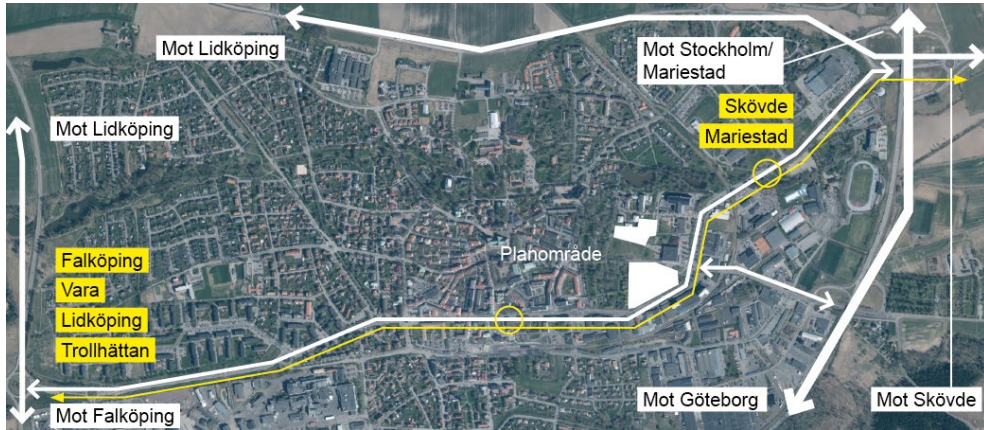


Överblick över diverse service i närområdet

5.12 Trafik

Planområdet ansluter till ett välutbyggt vägnät som ansluter till det övergripande vägnätet. Via Skaraborgsgatan och Axvallagatan nås E 20 (mot Stockholm/ Mariestad och Göteborg), väg 184 (mot Lidköping och Falköping) samt väg 49 (via väg 184 mot Lidköping och Skövde). Hållplats finns vid Viktoriaskolan där buss angör med destination Skövde samt Lidköping. Närmaste hållplats för expressbussar med mål Lidköping, Skövde och Trollhättan finns vid Katedralskolan, cirka 600 meter från planområdet. Buss mot bl.a. Vara avgår från busstation (cirka 750 meter från planområdet). Planområdet kan angöras och angörs med biltrafik.

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportagärdet"



Kollektivtrafik regionalt: gula pilar; övergripande vägnät och anslutande vägar: vita pilar

Flertalet gång- och cykelvägar leder förbi/ till planområdet, samt i delar även igenom detsamma. Viktiga målpunkter nås från planområdet, så som i illustrationen utpekade skolor, Vilans fritidsområde och busstationen. De centrala delarna, med exempelvis målpunkterna domkyrkan och biblioteket, och såmed även stadskärnan, nås inte via en gen gång- och cykelväg. Cyklister behöver då dela gatuutrymmet med bilister.

I Botan och Kyrkogården finns flera mindre gångstigar och stråk som såväl bjuder in till promenader, men som även utgör gena förbindelser mellan olika målpunkter. Nämnvärd är ombyggnaden av Skolgatan i höjd med Botan och kyrkogården, som bl.a. syftade till att öka trivsamtheten och tryggheten i området, men även allmänt den rumsliga upplevelsen av grönområdet. Oskyddade trafikanters (sådana som inte rör sig genom området med bil eller andra motorfordon) är god, men uppvisar brister utifrån att det utpekade cykelvägnätet inte är sammanhängande.

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportagärdet"



*Gång- och cykelvägar, gångvägar, stigar och stråk. Kartan är ofullständig
beträffande gångvägar och stigar beträffande valt kartutsnitt.*

6 PLANERINGSUNDERLAG

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning. Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning, Skara kommun, 2024-05-08
- Plankarta, Skara kommun, 2024-05-07
- Fastighetsförteckning, xx - xx - xxxx

6.1 Kommunala

6.1.1 Detaljplan

- Detaljplan B341, Skara kommun, laga kraft 1995-11-21
- Detaljplan B144, Skara kommun, laga kraft 1957-11-08
- Detaljplan B289, Skara kommun, laga kraft 1985-03-29
- Detaljplan B302, Skara kommun, laga kraft 1988-07-07

6.1.2 Planprogram

- Planprogram Tullportagärdet, godkänd augusti 2016

6.1.3 Grundkarta

- Grundkarta, upprättad 2022-03-07

Grundkartan är ajourhållen och fastighetsgränser är utredda av kommunens mätingenjör. Gränser i grundkartan stämmer överens med registerkartan och verkligheten

6.1.4 Översiktsplan

- Översiktsplan 2005, Skara kommun, 2005-12-19
- Översiktsplan 2040, antagandehandling, Skara kommun

6.1.5 Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Vid framtagande av detaljplanen har ett undersökningssamråd genomförts för att undersöka betydande miljöpåverkan och huruvida det fanns behov av att ta fram en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning. Undersökningssamrådet resulterade i att planförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportagärdet"

6.1.6 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Skara kommun bedömer att genomförande av detaljplaneförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Enligt undesökningssamrådet delar Länsstyrelsen i Västra Götalands län kommunens bedömning.

6.2 Utredningar

6.2.1 Dagvattenutredning

"Dagvattenutredning inför detaljplan för Tullportagärdet – Skara kommun", 2022-11-11, upprättad av Pontarius AB genom Karisma Patel och Dirk Rössger

6.2.2 Påverkan Fladdermöss

"Bedömd påverkan på fladdermöss av detaljplaner vid Tullportagärdet, Skara", 2022-02-22, upprättad av Naturcentrum AB genom Petter Bohman

6.2.3 Geoteknisk utredning

"Tullportagärdet, Skara Kommun Geoteknisk undersökning" samt "PM Geoteknik", 2022-06-10, upprättad av Mitta genom Ali Reza Sadeghi, Ehsan Elhami och Håkan Rosén

6.2.4 Markmiljöutredning

"Miljöteknisk markundersökning av Tullportagärdet", 2022-07-06, Upprättad av ENSUCON genom Niclas Eneberg, Miguel Cabrera och Mattias Letellier

6.2.5 Bullerutredning

"Bullerutredning för Tullportagärdet", 2022-05-17, Upprättad av Akustikverkstan Konsult AB genom Staffan Andersson och Henrik Olausson

6.2.6 Barnkonsekvensanalys

Utgör en del av planbeskrivningen.

7 KONSEKVENSER

7.1 Natur

7.1.1 Fladdermöss

Planförslaget innebär inga negativa konsekvenser för fladdermuspopulationen, men måttligt positiva. Se även 5.4.1. Fladdermöss samt bilagan "Bedömd påverkan på fladdermöss av detaljplaner vid Tullportagärdet, Skara", upprättad 2022-02-22.

Med hänsyn till hur man bedömer fladdermössens flygväg mellan Viktoriasjön, Botan och kyrkogården i förhållande till grönytans relativt monotona karaktär, anses planförslaget inte påverka fladdermuspopulationen negativt.

Däremot föreslås åtgärder för att förbättra förutsättningar för fladdermössen, varav kommunen väljer att säkertsälla en lövträdsplantering om cirka 12 meters bredd i norr som kan fungera som en flygkorridor för fladdermöss. Vägledning för hur planteringen bör utformas finns i bilagd bedömning av konsult.

I vägledningen föreslås en korridor om 20 meter, men då detta inte anses som en nödvändig åtgärd, väljer kommunen en bredd i avvägning mot intresset att skapa förutsättningar för större, öppna mångsidigt utnyttjbara grönytor för allmänheten. Detta utesluter inte att en bredare lövträdsplantering uppförs.

Övriga föreslagna åtgärder, särskild rörande belysning som även inkluderar belysning av gångstråk, anser kommunen inte lämpligt då detta skulle påverka den upplevda tryggheten för mycket.

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportagärdet"



Gul linje visar den antagna flygvägen mellan de olika, för fladdermössen relevanta grönområden. Grön pil/ linje— visar schematiskt var trädplantering lämpligen uppförs.

7.1.2 Grönområde

Planförslaget innebär sammantaget en ytmässig förlust av rekreativ och potentiellt rekreativ grönyta. Botan och Kyrkogården påverkas inte. I den norra delen ("Teglagärdet") kan sammanlagt cirka 2 300 m² mark komma att ianspråkats för bostadsändamål (byggnadsavtryck på mark, friytor för boende, angöring, etc.). I den södra delen ("Tullportagärdet") kan sammanlagt cirka 9 250 m² mark (6 450 + 2 800) komma att ianspråkats för bostadsändamål, gata och annan verksamhet.

Såväl i den norra som södra delen riskerar träd att fällas. Återplantering i den norra delen blir nödvändig för att säkerställa skydd av fladdermöss flygvägar, och bör över tid kunna motsvara befintligt kronomfång/ biomassa på träd som riskerar att försvinna. I den södra delen finns inget återplanteringskrav som antas kunna motsvara möjlig förlust av befintliga träd. Om större yta ianspråkats för parkering ställs krav på plantering av träd, dock inte med kronomfång eller biomassa som riskerar att försvinna vid anläggande. Detsamma gäller vid byggnation, bortsett från att inget återplanteringsbehov finns. Förlorad grönska kommer mest sannolikt att ersättas med trädgårdar och grönska i innergårdar.

Bedömning Kommunen anser att förlust av grönområden är acceptabla

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportgärdet"



Ytor med vit rand visar områden som idag utgör rekreativa eller potentiellt rekreativa ytor som kan komma ianspråkats för bebyggelse eller bebyggs.

7.1.3 Stadsbild

Stadsbilden påverkas av planförslaget. Kommunen anser dock att denna förändring inte innebär en negativ påverkan av densamma, utan över lag gynnar dess upplevelse.

Planförslaget innebär att Skaraborgsgatan får ett slutet och mera balanserat uttryck genom bebyggelse på ömse sidor av gatan.

I detta sammanhang att beakta är särskilt de framtida visioner som finns i området kring Glasbacken, uttryckta i översiktsplanen (Översiktsplan 2040 – SO04). Glasbacken utgör ett strategiskt område, där omvandling inte är aktuell i nuläget, men som "med hänsyn till deras läge och relation till omgivningen (är) intressanta för tätorternas framtid och i delar även viktiga för att nå de övergripande mål kommunen har satt. Aktuell markanvändning fortgår i de utpekade områden, men man ser goda förutsättningar eller värden för en utveckling bort från dagens markanvändning i en nära framtid eller på sikt då behoven ändras." (ur Skara - Översiktsplan 2040). Aktuellt planförslag knyter an till visionen för

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportagärdet"

området kring Glasbacken och den huvudsakliga markanvändningen övergår till att bli bostäder och centrum.

Påverkan på Skolgatan och grönområdet anses även den positiv. Förtätning med bebyggelse i detta läge anses kunna ske på ett naturligt sätt, där ny bebyggelse inte framträder på ett extraordinärt sätt eller påverkar den sammanhängande upplevelsen av grönstrukturen. Den positiva upplevelsen av grönområdet sker främst genom den upplevda tryggheten ny bostadsbebyggelse innebär, men även den inramade effekten ny bebyggelse har, och hur den särskiljer grönområdet från Skaraborgsgatans trafikflöden och Glasbackens industriområde är att lyfta i detta sammanhang.



Vy mot byggnadsvolymer på den södra planområdesdelen ("Tullportagärdet") sett från Skolgatan. Illustrationen är schematisk och avvikelser är möjliga.



Vy mot byggnadsvolymer på den norra planområdesdelen ("Teglaagärdet") sett från Skolgatan. Illustrationen är schematisk och avvikelser är möjliga.

7.2 Miljö

7.2.1 Miljöbedömning

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan, en miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva upprättas. Den begränsade miljöpåverkan som kan uppstå hanteras inom ramen för detaljplanearbetet.

7.2.2 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

I enlighet med Miljöbalken (1998:808) 6 kap. 5 § har en undersökning om betydande miljöpåverkan genomförts. Undersökningen visar att det finns lagstöd för att detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

7.2.3 Dagvatten

En dagvattenutredning har upprättats för att utreda konsekvenser för planerad markanvändning med hänsyn till dagvatten och skyfall. Utredningen "Dagvattenutredning inför detaljplan för Tullportagärdet – Skara kommun./ Revideringsdatum 2022-11-11" biläggs planförslaget i sin helhet.



De olika delområden

Flöden i dagsläget

- Dimensionerande befintliga flöden för **Teglagärdet** för ett 10-års regn med en 30 minuters varaktighet är 9,75 l/s (liter per sekund).
- Dimensionerande befintliga flöden för **Tullportagärdet** för ett 10-års regn med en 30 minuters varaktighet är 124 l/s.

Dagvattenflöden efter exploatering

För Tullportagärdet beräknas framtida flöden för både med underjordiskt garage och med parkering ovan mark.

- Dimensionerande framtida flöden för **Teglagärdet** för ett 10-års regn med en 30 minuters varaktighet och en klimatfaktor på 1,25 är 31,1 l/s
- Dimensionerande framtida flöden för **Tullportagärdet med enplans garage** för ett 10-års regn med en 30 minuters varaktighet och en klimatfaktor på 1,25 är 166 l/s
- Dimensionerande framtida flöden för **Tullportagärdet med markparkering** för ett 10-års regn med en 30 minuters varaktighet och en klimatfaktor på 1,25 är 186 l/s

Kommunen ställer inga krav på volymen dagvatten som ska fördröjas, men kravställer att fördröjning skall ske. Generellt bör

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportagärdet"

samtliga tillkommande dagvattenflöden efter exploatering fördröjas för att inte belasta området ytterligare.

Fördröjning och magasinering

Teglagärdet: Om samtliga tillkommande dagvattenflöden efter exploatering fördröjs, resulterar detta i att ca 21 l/s måste fördröjas för ett 10 års regn med en varaktighet på 30 minuter och en klimatfaktor på 1,25. Resulterande fördröjningsvolym uppskattas till **ca 17m³**.

Tullportagärdet: Om samtliga tillkommande dagvattenflöden efter exploatering ökar med ca 43 l/s för ett 10 års regn med en varaktighet på 30 minuter och en klimatfaktor på 1,25, för fallet med enplans garage under mark. Om planområdet istället har markparkering ökar flödet till 62 l/s. Resulterande erforderlig fördröjningsvolym för Tullportagärdet uppskattas till **67 m³ respektive 75 m³**.

Förslag på dagvattenhantering

Teglagärdet: Då Teglagärdet ligger i angränsning till både Botaniska trädgården i väst samt en större grön yta i sydost som i framtiden planeras bli en park föreslås en öppen dagvattenlösning som kompletterar grönområdet. Dagvatten och skyfall ansamlas idag vid den grusade gångvägen mellan grundskolan och Botaniska trädgården, detta stråk föreslås behållas men fördröjande åtgärder vidtas för att bromsa tillkommande flöden från de takytor och hårdgjorda ytor som tillkommer.

För de planerade gångvägarna rekommenderas långsgående gräsdike med kupolbrunnar, dessa ansluts till befintliga dagvattenledningar. Avledning över mark till gräsdike sker via naturlig höjdsättning samt med avledande stråk eller rännor. Gräsdiket behöver endast ha en fördröjande funktion. Kring punkthusen föreslås anläggning av växtbäddar som kan omhänderta nederbörd från taket.

De nedsänkta växtbäddarna behöver omhänderta ett flöde på ca 4 l/s per punkthus under ett 10 års regn med 30 min varaktighet, vilket resulterar i **ca 7,2 m³** per punkthus. Fördröjningsytan i en växtbädd kan ha ett djup på mellan 0,1–0,5 m, detta medför regnbäddarna behöver totalt ta minst 35 m² yta i anspråk, beroende på bäddens valda djup. Eftersom det finns gott om yta rekommenderas ett djup mellan 0,3–0,5 m, då kan växtbäddarna även bistå med fördröjning vid mer intensiva regn. Regnbäddarna bör hantera samtligt vatten från tak.

Gräsdiket bör dimensioneras för att kunna fördröja minst 10 m³ för ett 10 års regn med 30 min varaktighet, om möjligt bör gräsdiket

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportgärdet"

dimensioneras för en något högre volym för att fördröja dagvatten vid mer intensivare regn. Detta hade minskat mängden dagvatten som ansamlas i Botaniska trädgården vid extrem nederbörd. Fördröjningsbehovet är som störst vid parkeringsytan i norra delen av området. Tanken med den föreslagna placeringen av gräsdiket är att dagvatten som rinner mot den grusade vägen "fångas" upp av gräsdiket och hinner fördröjas innan det rinner mot Botaniska trädgården.

I detaljplanen säkerställs ytor för dagvattenhantering för området "Teglagärdet", vilket inte utesluter andra lösningar för att hantera dagvatten och som kan integreras bättre i den framtida byggda miljön och skapa bättre kvalitéer för de boende och allmänheten. Även underjordiska dagvattenlösningar är möjliga, även om sådana ovan mark är att föredra av estetiska, pedagogiska och driftstekniska skäl.



Mark som avsätts för dagvattenhantering inom "Teglagärdet" markerat med blått.

Tullportagärdet: Likt Teglagärdet föreslås huvudsakligen växtbäddar. Tidigare undantogs underjordiska lösningar för hantering av dagvatten med hänsyn till att garage under mark skulle anläggas, men optionen finns om garage under mark inte anläggs.

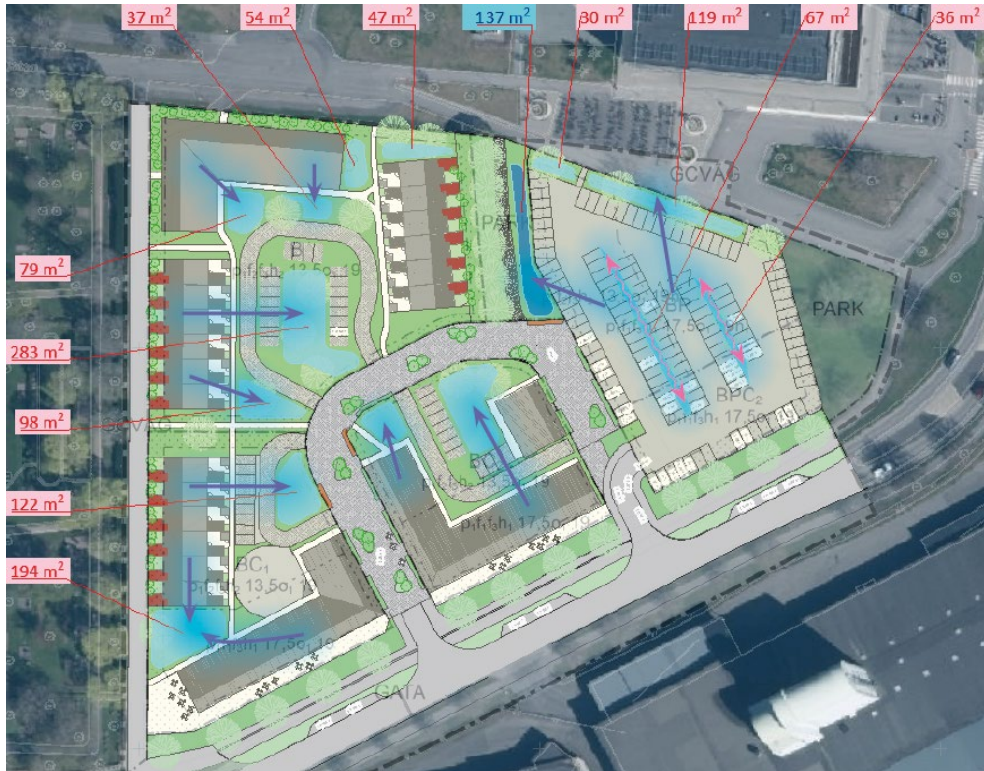
Växtbäddar föreslås särskilt inom bostadsgårdarna, däremot pekas det i motsats till området "Teglagärdet" inte ut specifika ytor reserverade för dagvattenhantering. Anledningen är att ytorna är stora och man önskar behålla friheten att anordna framtida bostadshus. Dagvattenbestämmelser är således av allmän karaktär, och de förslag på hur dagvatten kan hanteras möjligheter som visar att fördröjning och rening är möjlig.

Vatten från tak kan via stuprör försedda med vattenutkastare avledas till växtbäddarna, som i motsats för växtbäddar i anslutning till parkeringsplatser inte behöver förmå att rena dagvatten. De gräsbelagda ytorna inom bostadsgårdarna bör höjdsättas så att dagvattnet kan avledas naturligt över mark till dagvattenbrunnar anslutna till ledningsnätet. Då inga särskilda ytor pekas ut för hantering av dagvatten, behöver framtida exploatör redovisa för

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportagärdet"

bygglov hur ytor för dagvattenhantering förhåller sig till omkringliggande bebyggelse.

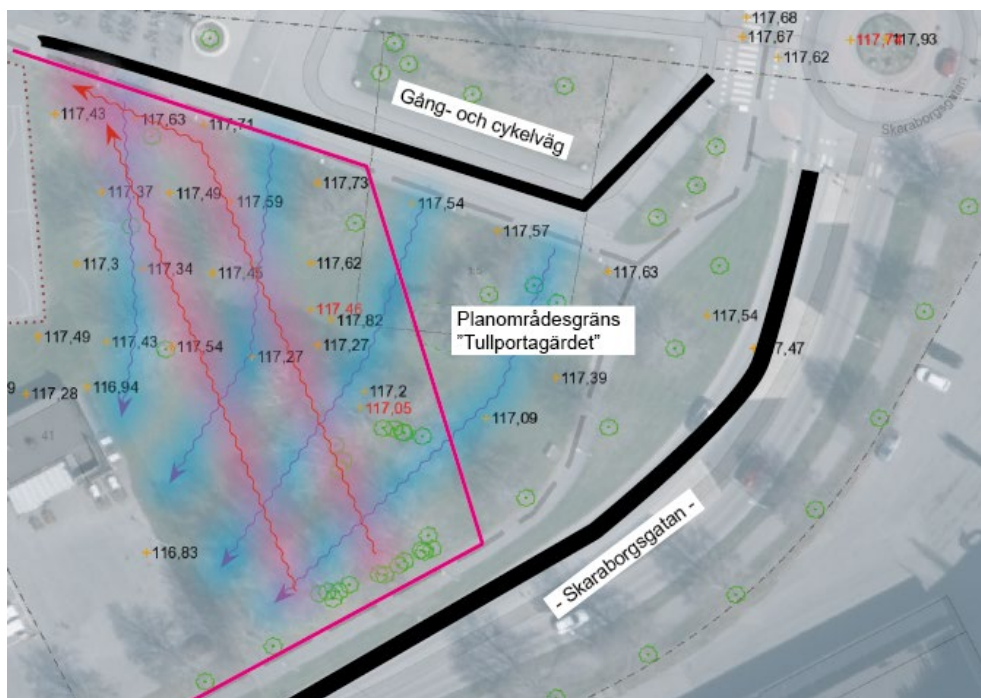
Dagvatten från samtliga tak beräknas bidra med ett flöde på ca 50 l/s under ett 10 års regn med 30 min varaktighet. Detta resulterar i ca 90 m³ vatten från takytorna under 30 min, utan hänsyn till rinntid. Regnbäddarna behöver ta ca 200 m² i anspråk om de ska kunna fördröja allt vatten från tak. Med rätt utformning kan dagvattnet börja infiltrera medan regnet fortfarande faller, därmed kan mindre yta tas i anspråk.



Förslag på anläggande av regnbäddar.

En enklare studie, baserat på förslag på bebyggelse utifrån planbestämmelser, visar att cirka 1 300 m² mark kan användas för fördröjning av dagvatten i form av regnbäddar och svackdiken. Dagvatten från vägar samt övrigt dagvatten från tak kan fördröjas via svackdike och avrinning över gräsbelagda ytor (regnbäddar). Om utrymme för regnbäddar inte kan hittas inom området kan ett avsättningsmagasin anläggas under markparkeringen i nordöstra delen av området. Anläggs en större, sammanhängande parkering i den nordöstra delen kan det vara lämpligt att avleda vatten mot norr, dvs i samband med projektering anpassa markhöjder så att fallet går från norr mot söder och befintlig gång- och cykelväg.

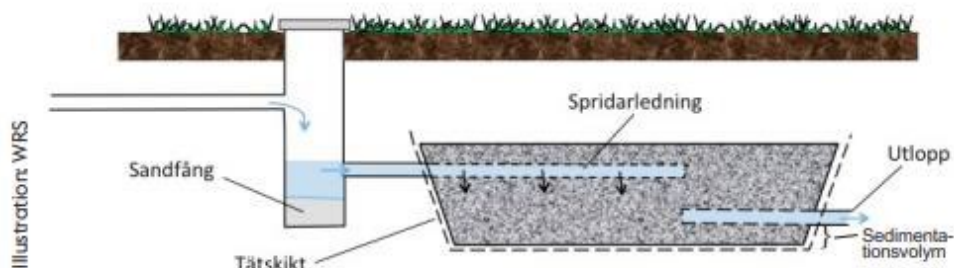
Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort "Tullportagärdet"



Markförhållanden i den östra delen av "Tullportagärdet". Blå pilar visar avrinning idag. Rosa pilar visar hur avrinning kan anordnas om större sammanhängande parkeringsyta anläggs.

Avsättningsmagasin inom sammanhängande parkeringsyta

En annan möjlighet att hantera dagvatten inom en potentiell, sammanhängande parkeringsyta är att anlägga avsättningsmagasin. Denna typ av anläggning är ett underjordiskt magasin som både renar och fördröjer dagvattnet, anläggningarna är optimala för områden som har ont om ytor för större anläggningar. Vattnet renas genom att suspenderat material och andra föroreningar sedimenteras. Dessa typer av anläggningar kräver dock kontinuerlig drift och underhåll, vilket innefattar bl.a. rening av ledningar och brunnar. Vidare kan magasinets material komma att behöva bytas ut när den passerat sin tekniska livslängd. Brunnen bör även utformas med en bräddfunktion. Ett avsättningsmagasin har båda en fördröjande och renande funktion.



Principskiss på avsättningsmagasin

Föroreningsbelastning och rening

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportagärdet"

Föreslagna reningsanläggningar - i form av svackdike och växtbädd
- redovisade ovan har matats in i programmet StormTac.
Programmet används för beräkning av föroreningstransport med
möjlighet för dimensionering av dagvattenanläggningar.

Teglagärdet: Dagvattnet efter exploatering och rening uppnår
Riktvärdesgruppens och Göteborg Stads samtliga riktvärden.
Därmed bedöms MKN för recipienten inte försämrats till följd av
exploateringen.

Det bör noteras att Skara kommuns VA-policy inte krävställer
någon behandling av dagvattnet från Teglagärdet då områden som
avrinner till Dofsan bestående av flerbostadshus inte bidrar med hög
föroreningsbelastning. Dock föreligger behov av
fördröjningsåtgärder. Behov av oljeavskiljare för parkeringsområdet
föreligger inte enligt VA-strategin.

Ämne	Föroreningsmängder [kg/år]			Föroreningskoncentration [$\mu\text{g/l}$]				
	Innan exploatering	Efter exploatering - utan rening	Efter exploatering - med rening	Innan exploatering	Efter exploatering - utan rening	Efter exploatering - med rening	Riktvärde GBG	Riktvärde Sthm 1M
P	0.18	0.23	0.14	120	100	62	50	160
N	1.5	3.0	2.4	1000	1300	910	1250	2000

Pb	0,004	0,012	0,0064	2.7	5.4	1.7	14	8
Cu	0,012	0,033	0,023	8.0	15	8.6	10	18
Zn	0,029	0,093	0,031	20	42	12	30	75
Cd	0,0002	0,00061	0,00016	0.14	0.28	0,058	0,4	0,4
Cr	0,0023	0,012	0,0082	1.6	5.6	3.1	15	10
Ni	0,0016	0,006	0,0025	1.1	2.7	0.93	40	15
Hg	0,000013	0,00005	0,00003	0,0088	0,023	0,012	0,05	0,03
SS	26	64	33	18 000	29 000	13 000	25 000	40 000
Oil	0.19	0.66	0,31	130	230	120	1000	4000
BaP	0,000006	0,000026	0,000009	0,0045	0,012	0,0035	-	0,03

Föroreningsbelastning innan och efter exploatering för Teglagärdet.

Tullportagärdet: Dagvattnet efter exploatering och rening uppnår
Riktvärdesgruppens och Göteborg Stads samtliga riktvärden, detta
gäller både för scenariot med ett möjligt enplansgarage och
scenariot med markparkering. Därmed bedöms MKN för recipienten
inte försämrats till följd av exploateringen.

Skara kommuns VA-policy krävställer inte någon behandling av
dagvattnet från Tullportagärdet heller då områden som avrinner till
Dofsan bestående av flerbostadshus inte bidrar med hög
föroreningsbelastning och därmed inte kräver någon rening.

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
 "Tullportagärdet"

Beräkningarna som redovisas i Tabell 15 nedan har genomförts med enplans garage under mark som utgångspunkt, detta innebär att om kommunen istället anlägger markparkeringar (fler än 25 st) måste oljeavskiljare med bypass funktion anläggas enligt kommunens VA-policy. Föroreningsbelastning för Tullportagärdet med markparkering redovisas i den nedre tabellen.

Ämne	Föroreningsmängder [kg/år]			Föroreningskoncentration [$\mu\text{g/l}$]				
	Innan exploatering	Efter exploatering - utan rening	Efter exploatering - med rening	Innan exploatering	Efter exploatering - utan rening	Efter exploatering - med rening	Riktvärde GBG	Riktvärde Sthm 1M
P	1.1	0.83	0.38	120	88	41	50	160
N	13	14	6.7	1500	1500	710	1250	2000
Pb	0,10	0,052	0,0071	11	5.6	0.76	14	8
Cu	0,23	0,16	0,048	25	17	5.1	10	18
Zn	0,75	0,44	0,053	84	47	5.6	30	75
Cd	0,0032	0,0037	0,00047	0.35	0.39	0.05	0,4	0,4
Cr	0,087	0,084	0,02	9.7	9.0	2.1	15	10
Ni	0,038	0,04	0,0068	4.2	4.3	0.72	40	15
Hg	0,00042	0,00030	0,00013	0,047	0,032	0,014	0,05	0,03
SS	660	300	63	74 000	32 000	6700	25 000	40 000
Oil	4.8	3.9	0,34	540	410	36	1000	4000
BaP	0,00028	0,00019	0,000033	0,032	0,020	0,0035	-	0,03

Föroreningsbelastning innan och efter exploatering för Tullportagärdet, med en garageparkering under mark.

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportagärdet"

Ämne	Föroreningsmängder [kg/år]			Föroreningskoncentration [µg/l]				
	Innan exploatering	Efter exploatering - utan rening	Efter exploatering - med rening	Innan exploatering	Efter exploatering - utan rening	Efter exploatering - med rening	Riktvärde GBG	Riktvärde Sthm 1M
P	1.1	0.44	0.38	120	94	43	50	160
N	13	7.4	6.7	1500	1500	720	1250	2000
Pb	0,10	0,009	0,0071	11	7.1	0.88	14	8
Cu	0,23	0,057	0,048	25	20	5.6	10	18
Zn	0,75	0,067	0,053	84	57	6.6	30	75
Cd	0,0032	0,00051	0,00047	0.35	0.40	0.05	0,4	0,4
Cr	0,087	0,023	0,02	9.7	9.8	2.3	15	10
Ni	0,038	0,0076	0,0068	4.2	4.5	0.74	40	15
Hg	0,00042	0,00017	0,00013	0,047	0,037	0,017	0,05	0,03
SS	660	79	63	74 000	43 000	7700	25 000	40 000
Oil	4.8	0.41	0,34	540	470	41	1000	4000
BaP	0,00028	0,000036	0,000033	0,032	0,025	0,0035	-	0,03

Föroreningsbelastning innan och efter exploatering för Tullportagärdet, med markparkering.

Konsekvenser vid skyfall

Skyfall avleds ytligt, t.ex. längs så kallade skyfallsvägar genom anpassad höjdsättning, detta då ledningsnätet anses vara överbelastat vid ett skyfall. Förslagen som redovisas i tidigare kapitel tar hänsyn till behovet av fria skyfallsvägar. Det finns goda förutsättningar för avledning av dagvatten på mark vid skyfall inom planområdet – föreslagna dagvattenhantering har baserats på befintliga höjder samt befintliga skyfallsvägar.

Fördröjningsanläggningar placeras på ytor där det finns goda förutsättningar för överdimensionering, om anläggningarna överdimensioneras något kan dagvatten från mer intensiva regn även fördröjas.

För dagvattenanläggningar bör kontroll däremot ske för regn med återkomsttiderna 50–100 år beroende på hur allvarliga effekter som en översvämning kan orsaka (t.ex. maximal flödes hastighet genom anläggningen vid ett extremt regn för att kunna bedöma risk för erosion i svackdike och regnbädd). Risk för erosion av svackdike finns vid flödes hastigheter högre än 0,5 m/s.

Byggnader bör höjas och placeras så att dessa inte är i direkt angränsning till diken, detta är i synnerhet viktigt vid extrema regn då dagvattnet i diket står mycket högre. Detta är speciellt viktigt för Tullportagärdet där flerbostadshusen är långa och vinklade, risk för ansamling av vatten vid huskropparna bör minimeras via naturlig höjdsättning.

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
 "Tullportagärdet"

Markanvändning	Area [ha]	Avr. koefficient [-]	Klimatfaktor	100 års regn, 30 min [l/s]
Hårdgjord asfalterad yta	0,08	0,8	1,25	19,1
Grönyta	0,65	0,9	1,25	20,0
Parkering	0,04	0,1	1,25	10,4
Tak	0,06	0,8	1,25	16,8
Totalt	0,83	-	-	66,4

Dimensionerande framtida flöden för **Teglagärdet** för ett 100-års regn med en 30 minuters varaktighet

Markanvändning	Area [ha]	Avr. koefficient [-]	Klimatfaktor [-]	100 års regn, 30 min [l/s]
Hårdgjord asfalterad yta	0,34	0,8	1,25	169,9
Grönyta inkl. park och gårdar	1,10	0,1	1,25	34,23
Parkering över mark	0,097	0,8	1,25	23,9
Tak	0,48	0,9	1,25	132,2
Trafikerad väg	0,32	0,8	1,25	79,3
Totalt	2,35	-	-	439,6

Dimensionerande framtida flöden för **Tullportagärdet** för ett 100-års regn med en 30 minuters varaktighet

7.3 Miljökvalitetsnormer

7.3.1 Luft

Den oobjektiva skattningen av luftkvaliteten i Skara kommun (år 2022) anger sammanfattningsvis som risk att halten av bens(a)pyren bedöms riskera överstiga ÖUT i Skara kommun baserat på att resultat från en kartläggning gjord av SMHI 2015. Resultatet är dock mycket osäkert. Kommunen har identifierat några potentiella riskområden för vedeldning i kommunen i form av värmeverken. Sammanfattningen anger vidare att halterna av kvävedioxid bedöms understiga NUT (nedre utvärderingströskel) i Skara kommun. Planområdet ligger nära en (Skaraborgsgatan) av de tre vägar där VOSS-beräkningar i detta sammanhang har gjorts. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna.

7.3.2 Vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna. Se även bilaga "Dagvattenutredning inför

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportagärdet"

detaljplan för Tullportagärdet – Skara kommun" samt punkt 7.3.3.
DAGVATTEN.

7.3.3 Buller

En bullerutredning har upprättats för att utreda påverkan på människors hälsa och möjligheten att följa mkn för buller. Se även punkt 7.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER och bilagan "Bullerutredning för Tullportagärdet".

7.4 Hälsa och säkerhet

7.4.1 Beräkning av omgivningsbuller

Ljudnivåer från industri och trafik har beräknats inför planering av flerbostadshus vid Tullportagärdet i Skara. En bedömning av buller från närliggande industri och trafikbullerutredning från närliggande väg Skaraborgsgatan har gjorts i samband med bullerutredning.

Ingen bullerdata finns i dagsläget från närliggande industrier. Industribuller har kontrollerats på plats nattetid. Bullernivåer från industri kan även skilja sig dag och kvällstid. Utifrån kontrollen kan inga tydliga slutsatser dras, följande framkom av kontrollen:

- Antydning om urskiljbara tonkomponenter finns vilket kan innebära sänkt riktvärde och överskridande.
- Svårigheter i uppskattning av bullernivån vid högre höjd.

Beroende på dessa faktorer går det inte att avgöra vilken zon flerbostadshuset hamnar i. För att säkerställa resultat vore noggrannare utredning av bullerkällorna lämpligt med eventuell industribullersimulering.

Ur trafikbullerberäkningen framgår det att riktvärden om 60 dBA på frifältsvärden för trafikbuller vid bostadshusens fasad närmast väg överskrids. Vid de fasadsidor som överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå behöver bostäder utformas så att minst hälften av bostadsrummen har ljuddämpad sida eller vara mindre än 35 m². Detta ska säkerställas i samband med att bygglov prövas.

Möjlighet finns att utföra uteplats med uppfyllda riktvärden där bostadsbyggnader skärmar från trafikbullret och möjliga områden presenteras i bilaga. Om flera uteplatser anordnas till bostaden behöver minst en uteplats uppfylla riktvärde.

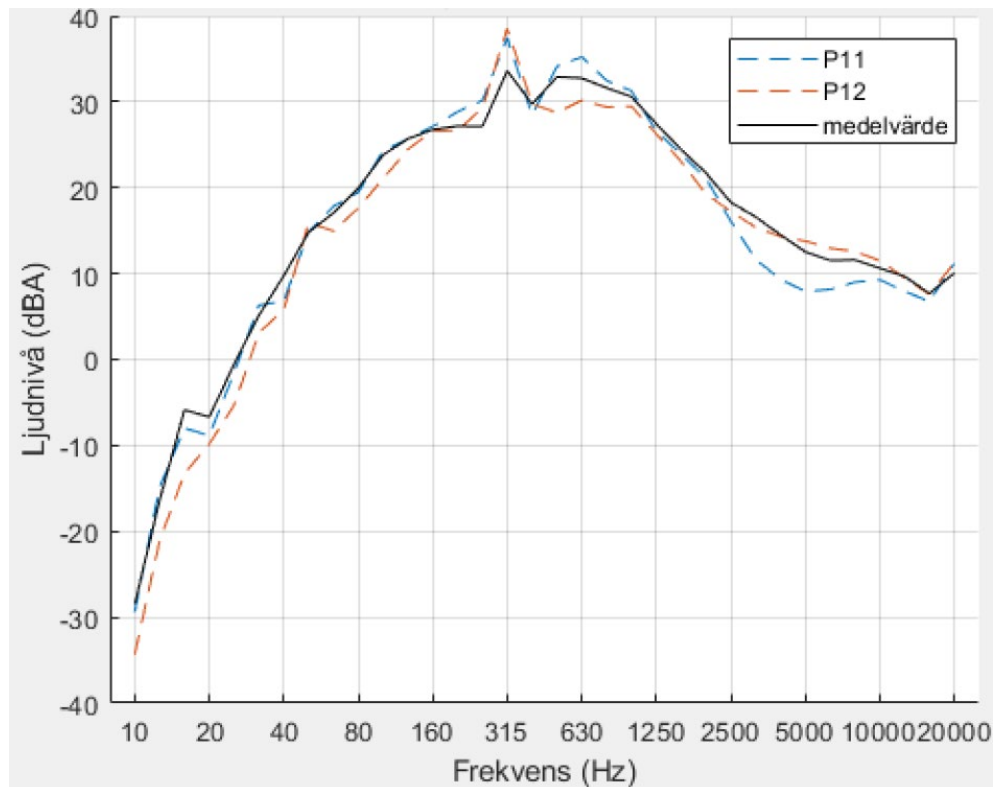
Resultat och analys industribuller

Flertalet punkter mättes inom området för planförslaget och visar på ekvivalenta ljudnivåer mellan 38 – 42 dBA vid höjden 1,5 m,

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort "Tullportgärdet"

mätpunkter inom planområdet och specifika mätvärden presenteras i Bilaga 2: *Mätresultat*.

En frekvensanalys av samtliga mätvärdens tersband indikerar på tonalitet som är en form av urskiljbara tonkomponenter. Figuren nedan visar ett logaritmiskt medelvärde för samtliga mätpunkter och de mätpunkter med de mest urskiljbara tonkomponenter (P11 och P12) där ljud i frekvensbandet 315 Hz urskiljer sig från närliggande frekvensband. Några punkter visade inte på tonalitet, punkter där tonalitet framgår av frekvensanalys har mätvärden med en asterisk i Bilaga 2.



Frekvensanalys mätpunkter i planområde

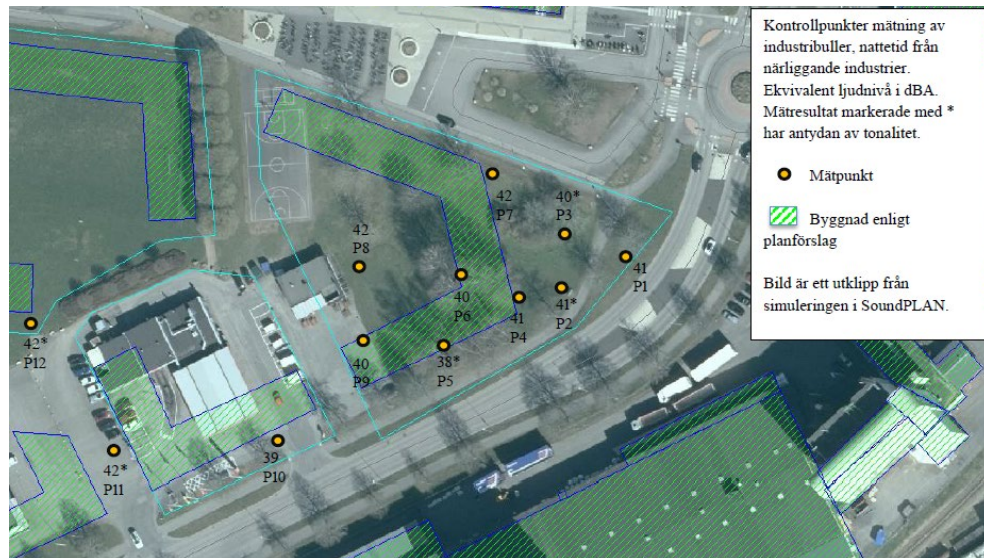
Mätning av industribuller har bara varit möjlig nattetid. Dag och kvällstid anses Skaraborgsgatan och övrig verksamhet runt området vara så pass störande att det är svårt att göra tillförlitliga mätningar av industribuller inom planområdet. Det kan finnas skillnader i bullernivå och ljudkaraktär för dag och kvällstid ifrån industri, exempelvis transporter, godlastning, bullerkällor som bara är aktiva under del av dygn.

För att uppnå Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller från industriell verksamhet för zon A vid planområdet bör riktvärdet nattetid om 45 dB(A) råda, då verksamhet bullrar på natten.

På Tullportagärdet finns det indikationer om tonalitet vilket går under särskilt störande ljudkaraktärer enligt frekvensanalysen och kan innebära sänkt riktvärde med 5 dB. Denna tonalitet noterades

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort "Tullportgärdet"

dock inte vid alla mätpunkter. För att säkerställa bullrets karaktär bör en noggrannare undersökning göras av industrierna.



Mätpunkter industribuller och dBA

Samtliga mätpunkter är gjorda 1,5 m ovan mark och att högre ljudnivåer uppmättes längre ifrån närliggande industrier kan innebära att vissa bullerkällor är skärmade mot delar av planområdet. Vid mättillfället noterades en skillnad i ljudkaraktären av bullret mellan P3 och P7, vilket också indikerar på skärmade bullerkällor. Utifrån dessa två argument är det svårt att uppskatta vilka ljudnivåer som finns på högre höjder från mark, exempelvis på fjärde våningen av en bostadsfasad. En högre höjd kan innebära att skärmningen av vissa ljudkällor uteblir och att ljudnivån kan bli högre än vid marknivå.

Samtliga resonemang kommer troligtvis gälla för fasader som vetter direkt mot industrier. Övriga fasader kommer troligtvis att skärmas av den egna byggnaden, men höjd på och infallsvinkel från bullerkälla kan ge effekter på bakomliggande fasader, exempelvis kanske översta våningsplanet på bakomvarande bostadshus inte skärmas och ljudnivåer vid fasad som överskrider riktvärden för verksamhetsbuller enligt zon A.

För att kunna utreda vilken zon för verksamhetsbuller som bör råda för flerbostadshusen bör en noggrannare undersökning av industribuller göras. En undersökning av industribuller kan även visa på åtgärdsalternativ som kan ge större frihet gällande bostadsbyggnadernas utformning.

Vindförhållanden behandlas ej i bullerutredningen, förutsättningar kan uppstå då ljudnivåer blir högre eller lägre på grund av väderförhållanden.

Resultat och analys trafikbuller

Vägtrafikdata som ligger till grund för beräkningarna kommer från Skara kommuns senaste trafikräkning. 2 scenarion undersöks i beräkningen, scenario 1 med dagens hastighet och prognos för år 2040 samt scenario 2 med hastighet på Skaraborgsgatan sänkt till 40 km/h med prognos för år 2040. Trafikfördelning av mellan dag och natt har antagits till 5% för natt.

Samtliga beräkningsresultat går att finna i bilaga 5 och 9 i *Trafikbullerutredningen*. I resultaten presenteras även ljudutbredningskartor på 1,5 m höjd. Ljudnivå i ljudutbredningskartor kan skilja sig från fasadvärden, vid skillnad bör fasadvärde gälla. Skillnad kan uppstå eftersom ljudutbredningskartorna beräknas med fasadreflexer från egna byggnaden. Bilaga 11 visar på områden där en uteplats är möjlig för att uppnå riktvärden.

Av resultaten framgår med dagens hastighet för trafik, att riktvärde för trafikbuller vid fasad inte uppfyller riktvärde enligt 3§ om 60 dBA. Däremot kan man uppfylla 4§ genom att låta minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en så kallad tyst sida med en ekvivalent ljudnivå lika med eller lägre än 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid lika med eller lägre än 70 dBA. Bostäder om högst 35 kvadratmeter kan även användas.

Om hastigheten för trafiken sänks till 40 km/h kommer riktvärdet om ekvivalentnivå vid fasad om 60dBA uppfyllas.

Uteplatser är möjligt, enligt trafikförordningen skall boende ha tillgång till minst en uteplats i anslutning till byggnaden som uppfyller riktvärden om från trafik understiger ekvivalentnivån 50 dBA och maximalnivån 70 dBA. Dessa områden är möjliga där byggnader skärmar från trafikbullret och kan utvärderas i bilagorna.

Utifrån trafikförordningen och från Boverket kan det tolkas att så länge riktvärden uppfylls för minst en godkänd uteplats i anslutning till bostadsbyggnader är det möjligt att upprätta andra uteplatser på övriga ytor. Områden där riktvärden uppnås för uteplatser visas i bilaga 11.

Maximalnivåerna mellan vid olika trafikhastigheter är oförändrade enligt simuleringen. Detta beror på ett antagande om att trafikbullret från lastbilar från hastigheten 50 km/h och lägre är konstant.

7.4.2 Översvämning

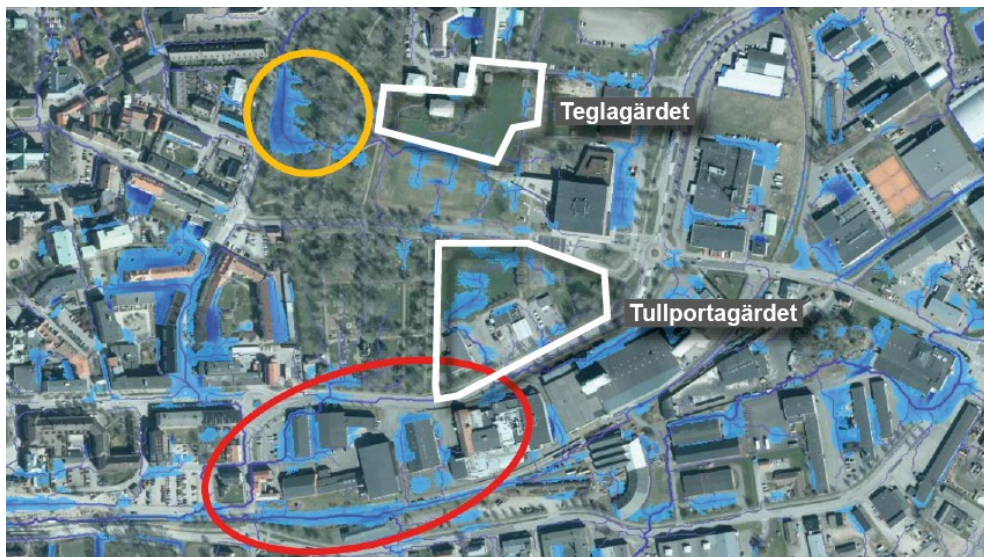
Nedströms från Teglagärdet finns risker för översvämningssproblematik, vid skyfall bedöms vatten ansamlas i Botaniska trädgården (se orange cirkel) där det idag finns en

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportagärdet"

lågpunkt. Kommunen har börjat utreda möjligheter till att anlägga en damm i trädgården.

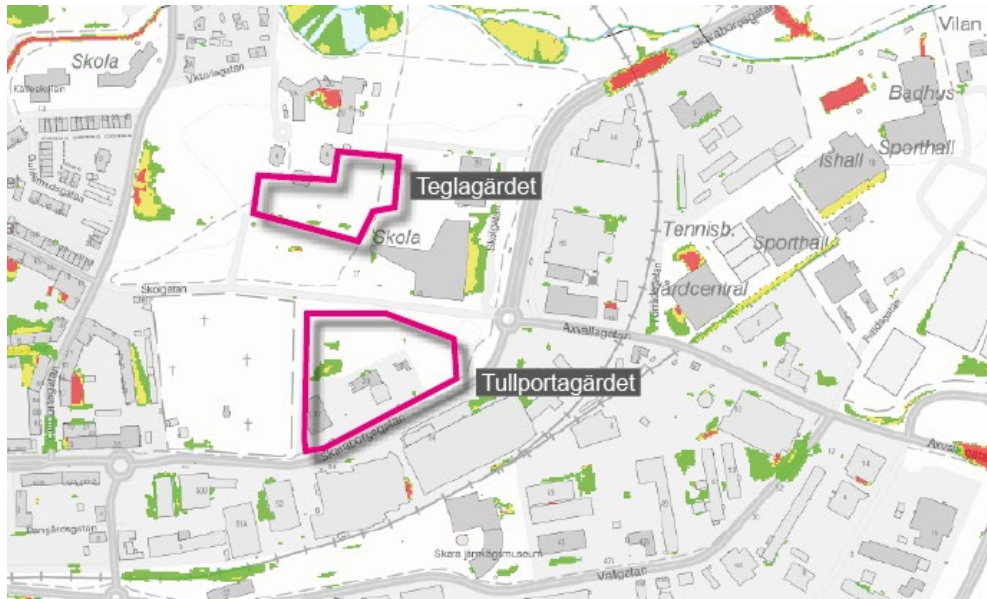
Pontarius har gjort en preliminär och översiktlig bedömning avseende möjligheterna till att anlägga en damm i trädgården. Pontarius anser att tillräckligt med dagvatten inte ansamlas från planområdet under "normala" regn, alltså mer frekventa och mindre intensiva regn. Detta innebär svårigheter med att naturligt fylla dammen med vatten. Det är vid mer intensiva och mindre frekventa regn, vid skyfall, som dagvattnet ansamlas som mest, det är även vid dessa regn då Teglagärdet bedöms bidra med dagvatten till lågpunkten. Pontarius rekommenderar en fördjupad utredning för att fastställa förutsättningarna för att anlägga en damm i Botaniska trädgården.

Nedströms från Tullportagärdet finns vissa översvämningsrisker, se röd cirkel i figuren nedan. Avseende Tullportagärdet är det i synnerhet av vikt att så mycket som möjligt av dagvattnet från planområdet fördröjs för att minska ansamling av dagvatten nedströms och därav minimera risker till skador på byggnaderna.



Översvämningsrisker nedströms från planområdet.

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
 "Tullportagärdet"



Lågpunktskartering (Ur "Skyfallsplan")

7.4.3 Olyckor

I planområdet södra del, inom fastigheten ORION 3, finns idag en drivmedelsstation, vilket innebär hantering av brandfarliga gaser och vätskor av klass 1.

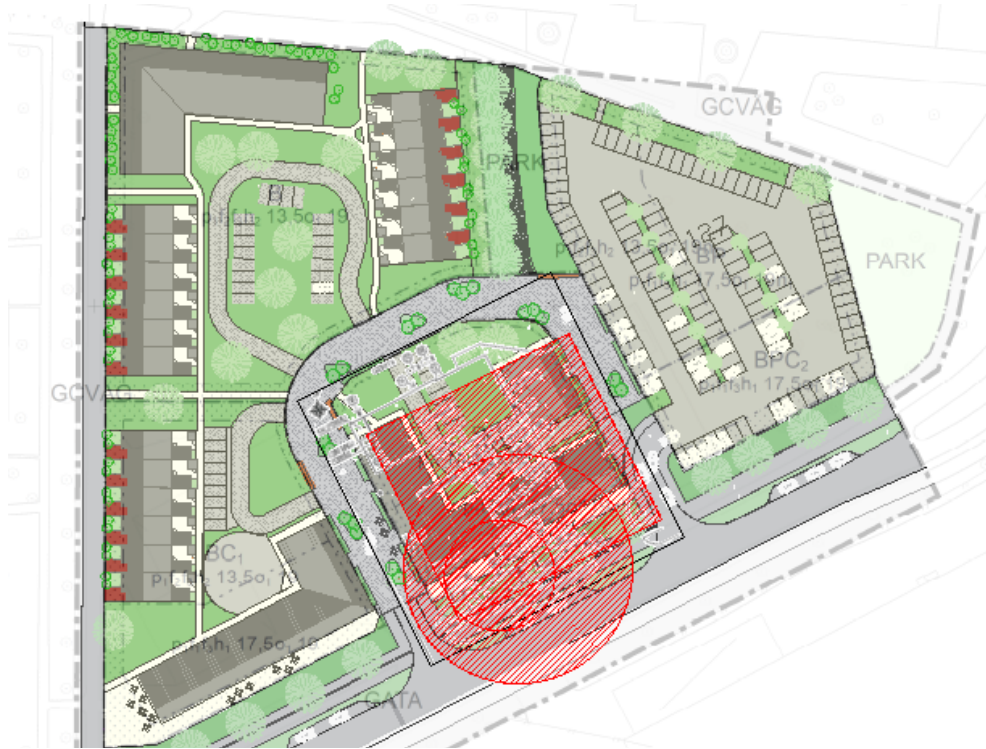
Kommunen anser att det inte är nödvändigt med en särskild riskbedömning, utan använder sig av MSB:s handbok "Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer" för att utforma detaljplanen så att risken för olyckor kan hanteras på en acceptabel nivå.

Objekt	Lossningsplats för tankfordon	Mätarskåp	Pejförskruvning	Avluftningsrörs mynning till cistern
Plats där människor vanligen vistas, t.ex. bostad, kontor, stationsbyggnad (A-byggnad), gatukök, butik, servering eller andra objekt med stor brandbelastning eller lokal där öppen eld förekommer	25	18	6	12
Parkeringsplatser	6	3	3	6

Tabell 1 (1.5 Avstånd) visar riktvärden för avstånd mellan olika objekt och utrustning (angivet i meter) vid hantering av brandfarliga vätskor klass 1 på en bensinstation. Särskilda omständigheter kan motivera avvikelser från riktvärdena.

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort "Tullportgärdet"

Avstånden i tabellen får minskas om betryggande säkerhet kan uppnås på annat sätt.



Rött skrafferat är sådana ytor som undantas från nybyggnation till dess att drivmedelstation är borttagen.

MSB: riktlinjer leder till att vissa områden inom detaljplanen undantas från nybyggnation av bl.a. bostäder tills dess att drivmedelsstationen har flyttats.

7.4.4 Stabilitet

Mitta AB har på uppdrag av Skara kommun utfört en geoteknisk utredning inför nybyggnation av nya bostäder. Syftet med detta PM Geoteknik är att utifrån rådande geotekniska förhållanden, redogjorda i tillhörande markteknisk undersökningsrapport (MUR), dat. 2022-05-20, ge rekommendationer inför upprättandet av detaljpaneläggande av området där nya bostäder och verksamheter ska byggas. Resultat från detta PM kan även användas som underlag för fortsatt detaljprojektering. Utredningen *PM Geoteknik* biläggs planhandlingarna.

Slutsatser och rekommendationer:

Grundläggning: Baserat på utförd översiktlig undersökning bedöms för de båda delområdena att flervåningshus kan grundläggas med platta på mark. Denna rekommendation bygger på att alla förekommande fyllningar utskiftas, d v s schaktas bort och

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportagärdet"

ersätts med fyllning ner till underliggande fastare naturliga jordarter.

Lättare byggnader i t.ex. ett plan, exv. parkeringsgarage, kan sannolikt grundläggas med platta på mark efter partiell utskiftning och packning av befintlig fyllning eller förbelastning av marken.

Utförda översiktliga sättningsberäkningar med antagna laster och belastningsytor visar på sättningar som är lika med ca 20 mm utbildade i undergrunden som kan anses vara små och inom rimliga nivåer. Sättningsdifferenser mellan olika konstruktionsdelar blir därmed också små, än mindre än de beräknade totala sättningarna. Grundläggning med kantförstyvad platta på mark bedöms därmed vara lämpligast för nybyggnationer. Som vägledande information kan grundpåkänningar upp till 75 kPa anbringas undergrunden.

Allt organiskt material måste grävas bort och återfyllas innan grundläggning utförs. Det gäller bland annat mulljord på den översta 0,1 – 0,3 metern över hela området. Samråd i detaljprojekteringskedje bör ske med geotekniker och konstruktör inför slutgiltigt val av grundläggningssätt och geoteknisk grundläggningsdesign.

Schakt och fyllning: All fyllning och återfyllning som utförs under byggnader ska läggas ut och packas i lager enligt Anl. AMA 17 avseende lagertjocklek, materialtyp och antal överfarter. Massorna ska vara tjälfria. Fyllningar (under grundsulor) rekommenderas utföras med krossmaterial eller motsvarande med jämförbar friktionsvinkel/bärighet egenskaper. Fördelar med ett lager krossmaterial är att det sprider lasten på ett jämnt sätt samt ger en bra bädd under den projekterade grundkonstruktionen. Schakt under grundvattennivån bedöms inte sannolik för planerade nybyggnationer i förhållande till färdiggolv- samt bedömda grundvattennivåer.

Tjälsäkring: Området är mycket känsligt med avseende på tjäle eftersom undergrunden bedöms ha hög tjälfarlighet (se kapitel 3.2). Eventuella tjälskyddande åtgärder med isolering samt med väl dimensionerade överbyggnader bör beaktats för fortsatt projektering av byggnationer och markanläggningar.

7.4.5 Föroreningar

Miljötekniska undersökningar har utförts av Ensucon AB i samband med geotekniska fältundersökningar. Utredningen *Miljöteknisk Markundersökning av tullportagärdet* biläggs planhandlingarna.

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportgärdet"

Utvärderingen av analysresultaten säger följande om de två planområdesdelarna:

Teglagärdet: Analysresultat från två jordprover som uttogs i provpunkterna 22M001 och 22M002 (ca 0,2 – 1 m) påvisade inga halter som överskred KM. I tidigare provtagning utförd i norra delen av undersökningsområdet (Jordnära Miljökonsult AB, 2015) i provpunkterna 1511 och 1512 överskreds KM enbart för kopparhalten, riktvärdet för koppar styrs av skydd av markmiljö. Norra delen av undersökningsområdet bedöms ha låg föroreningsnivå vilket inte utgör en risk för planerad markanvändning.

Nickelhalten i grundvattenprovet från 22M001GW överskred klass 5, "Stark påverkan" enligt SGU:s Tillståndklassning (SGU, 2013). Klass 5 innebär mycket hög halt och otjänligt som dricksvatten.

Di-(2-etylhexyl) ftalat påträffades i samma grundvattenrör, ftalater används framför allt som mjukgörare i PVC-plast men har en mängd andra användningsområden. Di-(2-etylhexyl)-ftalat (DEHP) och dinbutylftalat klassificeras inom EU som reproduktionstoxiska.

Påträffat Di-(2-etylhexyl) ftalatförorening och mycket höga nickelhalter bör tas i åtanke gällande grundvattenhanteringsfrågor.

Tullportagärdet:

Analysresultat från 29 jordprover som uttogs från 12 provpunkter från södra delen påvisade att riktvärdet MKM överskreds i fyra provpunkter och riktvärdet KM överskreds i 10 provpunkter på olika djup.

Föreningskällorna bedöms vara drivmedelstationen och äldre fyllnadsmassor av okänt ursprung som använts för att fylla upp en gammal lertäkt härrörande från tegelbrukets produktionsår.

I provpunkterna 22M014 och 22M015 som placerades inom fastigheten Orion 3 (Bensinstationen) påvisades föroreningar över MKM och KM för alifater, aromater och PAH:er. I provpunkten 22M014 har en petroleumförorening noterats under jordprovtagningen. I provpunkten 22M007 i nära anslutning till bensinstationen påträffades metaller och PAH:er över KM.

I provpunkterna 22M003, 33M004, 22M005, 22M010, 22M011 och 22M012 som placerades i gröna ytorna norr om fastigheterna Orion 3 och Orion 4 påträffades metaller och PAH:er över MKM och KM. Fyllnadsmassorna i det området har en mäktighet på ca 2 – 3,6 m och bedöms vara förorenade med metaller och PAH:er. I provpunkten 22M012 påträffades PAH:er över MKM i ett jordprov från 3 - 3,6 meter djup.

Nickelhalten i grundvattenprovet från 22M013GW överskred klass 3, "Måttlig påverkan" enligt SGU:s Tillståndklassning. För övriga

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportgärdet"

metaller uppmättes liten påverkan eller ingen påverkan. Di-n-butylftalatftalat och PAH med låg molekylvikt påträffades i samma grundvattenrör dock i låg halt.

Slutsatser och rekommendationer:

Utifrån planerad markanvändning för området med bostäder och verksamheter bedöms åtgärds målet motsvara Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM. Inom södra delen av undersökningsområdet har det påvisats föroreningshalter som överskrider MKM och KM i nio av 14 provpunkter.

Föroreningar påträffats i fyllnadsmassor, källorna bedöms vara drivmedelstationen och äldre fyllnadsmassor av okänt ursprung som använts för att fylla upp en gammal lertäkt. Fyllnadsmassor på fastigheten Orion 3 (drivmedelstation) är förorenade med Alifater, Aromater, PAH:er och metaller och har en mäktighet på ca 2 – 3 meter. I dessa fyllnadsmassor har riktvärden MKM och KM för alifater, aromater och PAH:er överskridits. Avhjälpan åtgärder (schaktsanering) bedöms nödvändigt med avseende på uppmätta halter.

Fyllnadsmassor på grönytor norr om fastigheterna Orion 3 och Orion 4 är förorenade med metaller och PAH:er där riktvärden KM och MKM överskridits för båda parametrar. Fyllnadsmassorna har en mäktighet som varierar mellan ca 2 – 3,6 meter.

Grundvatten i norra delen påvisade höga nickelhalter samt ftalater påträffats i både norra och södra delen. Dessutom hade ftalater påträffats i grundvatten i samband med tidigare undersökning utförd av Jordnära Miljökonsult AB (Jordnära Miljökonsult AB, 2015) vilket indikerar att både norra och södra området bedöms vara påverkad. Det bedöms att föroreningar påträffade i grundvattnet kan utgöra en risk för framtida markanvändning och bör vidare utredas.

De påvisade halterna i jord och grundvatten innebär en risk för planerad markanvändning. Därmed bedöms riskreducerande åtgärder nödvändiga för att säkerställa skydd av människors hälsa och miljö. Antingen via efterbehandling eller riskbedömning av föroreningshalterna. Oavsett metod bedöms vidare undersökningar inom främst södra området vara nödvändiga för att både avgränsa påvisade föroreningarna och bedöma riskerna vidare.

Rekommendation från den geotekniska undersökningen menar att byggnader kan anläggas, men baseras på att alla förekommande fyllningar utskiftas, d v s schaktas bort och ersätts med fyllning (exempelvis bergkross) ner till underliggande fastare naturliga jordarter. En fördjupad markundersökning ger således ett underlag nödvändigt för masshantering av förorenade massor och tillmötesgår krav gällande provtäthet för korrekt klassificering av jordmassor samt möter de geotekniska kraven för anläggandet av bostäder.

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort "Tullportgärdet"

Då halter överskridande KM har påträffats får inga schaktarbeten påbörjas innan en anmälan om avhjälpande åtgärder enligt 28 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd har upprättats och även godkänts av tillsynsmyndigheten.

7.4.6 Farligt gods

Bedömning

Med hänsyn till den begränsade trafikmängden i anslutning till området och att det endast levereras drivmedel till stationerna, anses det tillräckligt med ett bebyggelsefritt område om 25 meter för bostäder och centrumverksamheter tills dess att del av Skaraborgsgatan inte längre utgör sekundär led för farligt gods.

Bebyggelsefritt område säkras i plankartan.

Allmänt

Strax söder om planområdet ligger sekundär väg för farligt gods. Sekundär transportled för farlig gods betyder att vägen endast bör användas av farligtgodstransporter som ska till eller från lokala målpunkter.

Farligtgodsleden syftar till att kunna försörja de två drivmedelsstationerna som ligger i direkt anslutning och inom planområdet



Farligt gods led idag markerad med blå-gul linje. Röd linje visar hur farligt gods leden kan ändras då drivmedelsstationen inom planområdet försvinner.

Transporter av farligt gods på väg regleras i ett Europeiskt regelverk benämnt ADR, i Sverige infört av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, som ADR-S. Utifrån godsets egenskaper delas det in i nio olika ämnesklasser, så kallade ADR-klasser. Godset kan innehålla en mängd olika ämnen vars fysikaliska och kemiska egenskaper varierar.

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportgärdet"

De farligtgodstransporter som passerar området bär på ämnen tillhörande ADR-klass 3, dvs brandfarliga vätskor så som bensin, diesel- och eldningsolja, mm.

Begränsning av sekundär led för farligt gods

I samband med att området exploateras kommer drivmedelsstation inom planområdet att försvinna. I samband med detta ska kommunen tillsammans med trafikverket verka för att området som utgör sekundär led för farligt gods längs med Skaraborgsgatan minskas i enlighet med illsutartionen ovan.

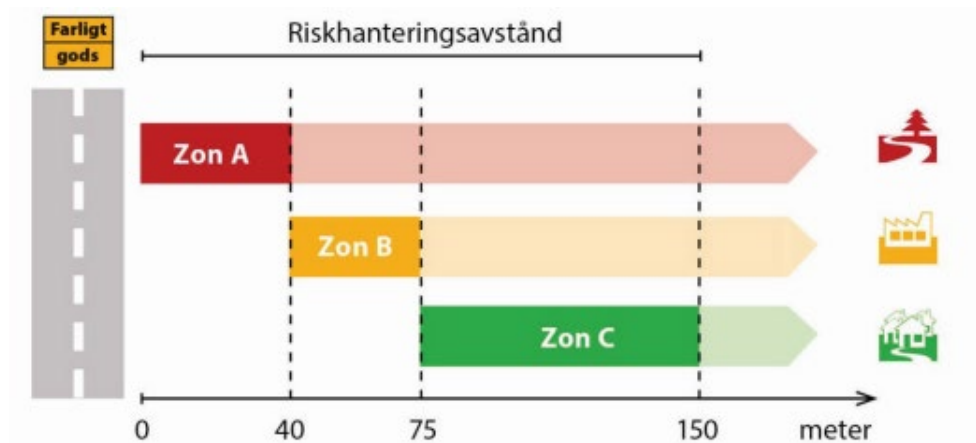
Riktlinjer

Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, anger att länsstyrelsen ska verka för att bebyggelse inte blir olämplig med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor (3 kap. 10 § samt 5 kap. 14 § PBL). Enligt 11 kap. 11 § PBL ska länsstyrelsen upphäva kommunens beslut att anta en detaljplan om beslutet kan antas innebära att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor.

Länsstyrelserna Stockholm, Skåne och Västra Götaland har tagit fram riktlinjerna "Riskhantering i detaljplaneprocessen - riskpolicy för mark-användning intill transportleder för farligt gods". I riktlinjerna rekommenderas att risker inom 150 meters avstånd från en transportled för farligt gods bör beaktas.

Länsstyrelsen i Stockholm har även tagit fram riktlinjen "Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods". Detta dokument beskriver bland annat de skyddsavstånd som Länsstyrelsen rekommenderar, för att uppnå en god samhällsplanering utifrån ett riskperspektiv. För det fall det inte är möjligt att uppnå rekommenderade avstånd anges även de skyddsavstånd och skyddsåtgärder som Länsstyrelsen anser vara ett minimum för att uppfylla kraven i PBL, vid bebyggelse intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods.

Skyddsavstånd och åtgärder



Zon A	Zon B	Zon C
G – drivmedelsförsörjning (obemannad) L – odling och djurhållning P – parkering (ytparkering) T – trafik	E – tekniska anläggningar G – drivmedelsförsörjning (bemannad) J – industri K – kontor N – friluftsliv och camping P – parkering (övrig parkering) Z – verksamheter	B – bostäder C – centrum D – vård H – detaljhandel O – tillfällig vistelse R – besöksanläggningar S – skola

Rekommenderade skyddsavstånd mellan transportleder för farligt gods och olika typer av markanvändning. Länsstyrelsen anser att kommunen bör lokalisera bebyggelse enligt dessa rekommendationer för att uppnå en god samhällsplanering.

I grafiken ovan anges lämpliga avstånd för olika typer av markanvändning vid primära leder för farligt gods.

För sekundära leder är det svårt att göra en allmängiltig vägledning, eftersom riskbilden kan variera väldigt mycket mellan olika leder – både beträffande sannolikheten för en olycka med farligt gods samt vilka konsekvenser som kan inträffa.

Länsstyrelsen anser att det, för de flesta sekundära leder, behöver finnas ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på minst 25 meter mellan vägen och markanvändning bostäder (B), centrum (C), vård (D), handel (H), friluftsliv och camping (N), tillfällig vistelse (O), besöksanläggningar (R), skola (S) och kontor (K). I en del fall kommer det vara möjligt att bygga närmare än 25 meter, även om det sannolikt inte blir aktuellt med ett skyddsavstånd på mindre än 15-20 meter. Detta gäller i de fall där det går få transporter och/eller där de olyckor som kan inträffa endast kan få allvarliga konsekvenser inom ett kort avstånd.

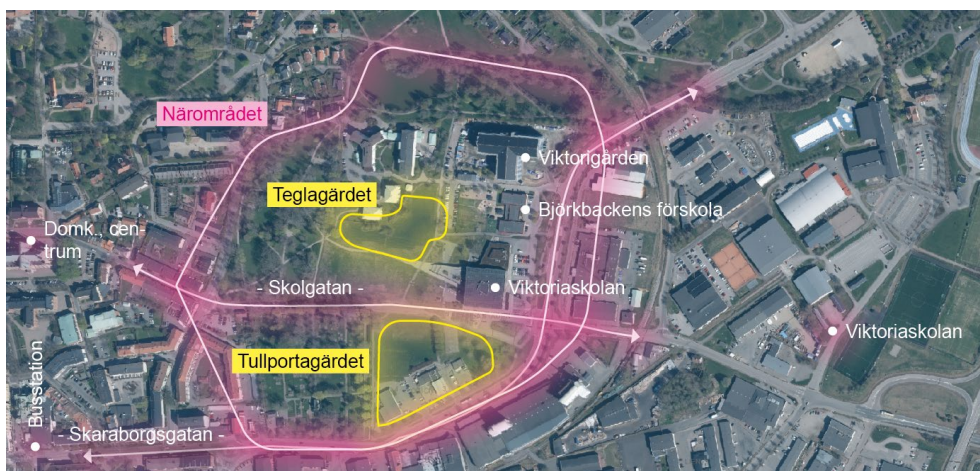
7.5 Sociala

7.5.1 Barn

För att utvärdera planförslagets konsekvenser för barn har en barnkonsekvensanalys (BKA) upprättats. Som stöd i processen lutar sig kommunen mot Göteborgs modell för genomförande av BKA. Planförslaget och platsen har undersökts utifrån fem grundläggande begrepp som är av betydelse för barn i den fysiska miljön. Undersökningen studerar utifrån de fem begreppen **Byggnaden och platsen** vilket motsvarar planområdet och tänkt gestaltning enligt skissförslag, samt **närområdet**, vilket bland annat innefattar skolmiljön, det angränsade gatunätet och grönområdet.

Sammanfattad bedömning

Kommunen anser att planförslaget har positiva effekter för barn och ungdomar i allmänhet, men även innebär en god levnadsmiljö för de barn som kan komma att bo inom tänkt, ny bostadsbebyggelse. Ny bebyggelse innebär att viss mark för rekreation tas i anspråk, men deras funktion kan återskapas. Planförslaget kan innebära att mark fredas



Ungefärlig avgränsning av undersökningsområdet för analys med "Tullportagärdet" och "Teglagärdet" definerade som "byggnad och plats".

Sammanhållen stad Barriärer kan vara både fysiska och mentala och de kan vara helt andra för barn än för vuxna. Yngre barn behöver bilfria eller bilsäkra stråk för att kunna vidga sina cirklar. Trygga stråk och en väl fungerande kollektivtrafik hela dygnet behövs för att unga ska våga och kunna ta sig till stadens olika delar. Hur kan mångfald och jämlikhet främjas och en variation av skala, upplåtelseformer och funktioner skapas i alla barns närmiljö? Hur kan barriärer undvikas eller överbryggas? Hur kan kopplingar och samband stärkas?

Samspel Människan behöver samspela för att överleva. Barn lär sig samspel i leken. Barn och unga behöver platser för möten och samspel där det inte förutsätts att de kan betala eller att de är i en vuxens sällskap. Var finns platser för samspel, möten, lek, lärande, kultur och idrott för barn och unga? Kan platser utformas så att trygga, jämställda och jämlika förutsättningar för samspel skapas?

Vardagsliv Barn tar staden i anspråk steg för steg. Fordonstrafiken utgör ett stort hinder för barns rörelsefrihet. Barn och unga behöver ha närhet och tillgång till service och platser för lek och rekreation. Möjlighet att gå, cykla och åka kollektivt till de funktioner som behövs i vardagen är viktigt. Barn lever stora delar av sina vardagsliv i förskole- och skolmiljöer. Vilka kvaliteter behöver dessa miljöer ha?

Identitet Begreppet identitet kan här ha flera betydelser. Det kan handla om en plats karaktär, om människans identitet kopplad till platsen och om samspelet där emellan. Den tillhörighet man känner till en plats hänger samman med att miljön är väl omhändertagen och med möjlighet att få vara medskapande. Det hänger också samman med trygghet, förankring och att det går att läsa platsens historia och förstå dess sammanhang. Kan den lokala identiteten samtidigt både stärkas och överbryggas så att den ger plats för fler?

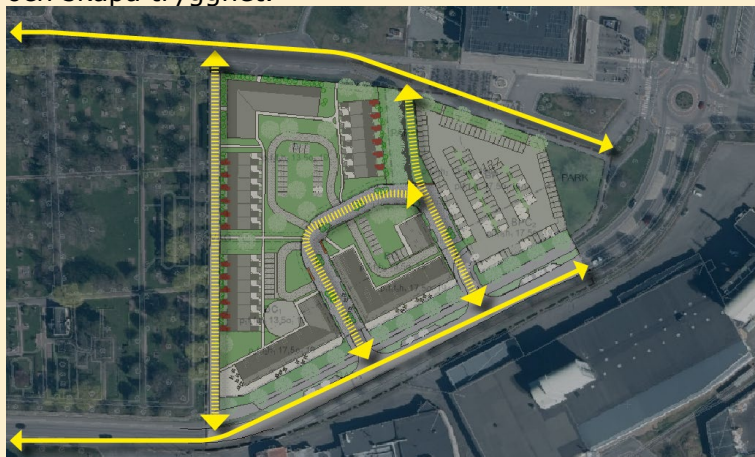
Hälsa och säkerhet Barn är mer känsliga för buller och luftföroreningar. För att barns närmiljö ska vara säker har separering från biltrafik och hastighetssäkring av korsningspunkter med bilnätet stor betydelse. Barn som har tillgång till varierade och stimulerande utemiljöer har bättre förutsättningar att utvecklas psykiskt, fysiskt och socialt. Hur kan dessa faktorer påverka hur vi planerar stadens utveckling?

Barnkonsekvensanalys

Sammanhållen stad	Byggnad och plats
	Planförslaget innebär att offentlig plats i form av delvis grönyta, och även sådan som tom har parkliknande karaktär kommer att ianspråkta för bebyggelse. Således minskas ytan tillgänglig för sociala kontakter för ungdomar. Planläggning, särskild i den södra delen (Tullportagärdet), bidrar till en fysisk barriär. Samtidigt utgör befintliga verksamheter och biltrafik att rörelse i området delvis är inskränkt, särskild dagtid. Av denna anledning läggs stor vikt på infrastruktur som riktar sig mot de mjuka trafikslagen (gående, cyklister och andra oskyddade trafikdeltagare) i form av två stråk som skär genom "Tullportagärdet" i nord- sydlig riktning, samtidigt som utrymme säkerställs för en omgestaltning av Skolgatan som ger utrymme för en välgestaltad och trygg gång- och cykelväg. En aspekt ny bebyggelse bidrar till som kommer att kunna öka tryggheten är den mänskliga närvaro ny bostadsbebyggelse innebär. Planförslaget försöker med bestämmelser om exempelvis entréer att leda ut denna närvaro i det offentliga rummet

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportgärdet"

och skapa trygghet.



Befintliga gång- och cykelstråk heldragen linje, och gc- samt gångstråk som tillkommer eller säkras genom planförslag med streckad linje i anslutning till Tullportgärdet.

Sammanhållen stad

Närområdet

Möjligheten att röra sig igenom och till närområdet för unga anses allmänt gott om man avser gång- och cykel. Möjligheten att ta sig till området med kollektivtrafik bedöms måttlig, men anses inte vara kritisk med hänsyn till stadens sammanhållna struktur och begränsade storlek. I närtid har flera åtgärder vidtagits för att höja upplevelsen av grönområdet samt tillgängligheten vilket bedöms som positivt. Däremot finns det luckor i det mera övergripande gång- och cykelvägnätet som minskar tillgängligheten för unga att ta sig till området. Särskild satsningar på belysning i anslutning till gc- vägar som skapar en jämn ljusbild anses positiva i sammanhanget. Samtidigt som grönytorna är en offentlig plats med höga kvalitéer har det framförts i andra sammanhang att just botan och kyrkogården upplevs otrygga under dygnets mörka och sena timmar. Bostadsbebyggelse utgör endast en liten andel av befintlig bebyggelse inom området, och ny bostadsbebyggelse kommer förhoppningsvis leda till ökad trygghet att vistas och röra sig igenom området.

Samspel, lek och lärande

Byggnad och plats

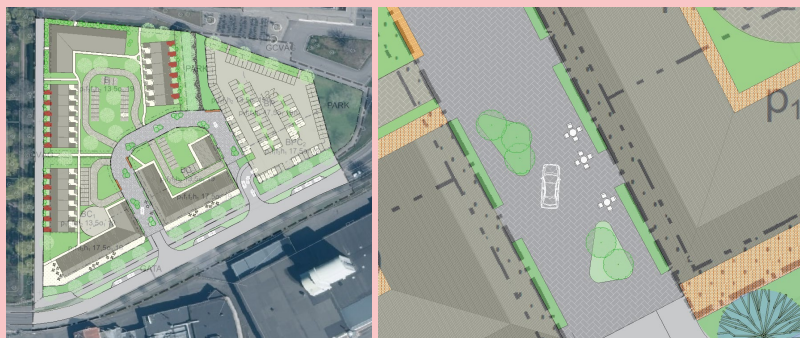
Planförslaget dikterar inte hur grönytor och andra ytor för socialt samspel inom kvartersmark ska anordnas eller i vilket omfång de ska anläggas. Däremot har kommunen relativt tydliga idéer om hur dessa ytor generellt ska disponeras i förhållande till byggnation och hur dessa kan samspela, och avser att bevaka och lyfta frågan i samband med markanvisning. Samspel och lek, liksom vistelse för alla åldergrupper kommer att finnas i skyddade innergårdar i direkt anslutning till bostadshusen. Detta ska förhoppningsvis ge föräldrar tryggheten att kunna låta sina barn leka självständigt i tidig ålder, och att miljöerna upplevs likadant av barn. För trevnads, men framförallt trygghetens skull, är den långsiktiga visionen, dvs när området i stora delar eller sin helhet är exploaterat, angörs via ett välgestaltad gångfartsområde.

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportgärdet"

Bilars hastighet till de olika områden ska på ett naturligt vis sänkas till gånghastighet med element som inte upplevs som fartsänkande hinder, utan inslag. Inom området bedöms möjligheterna till idrott och upplevelse av kultur begränsade. Fokus kommer mest sannolikt att ligga på att uppfylla de krav som ställs i översiktsplanen med hänsyn till den eftersträvade tätheten i kvarteret

Den bostadsnära grönskan bör innehålla

- en grön oas.
- möjlighet till lek.
- möjlighet till enkel utevistelse för alla åldrar.



Bebyggelse inom "Tullportagärdet" med gröna innergårdaar som ansluter till ett gångfartsområde, samt gångfartsområde med gröna öar till vänster.

**Samspel, lek
och lärande**

Närområdet

Förutsättningarna för samspel, möten, lek, lärande, kultur och idrott (spontan samt organiserat) är mycket bra i området, trots att yta som delvis har varit ämnat för idrott tas i anspråk. Planförslaget har särskilt i den norra delen ("Teglagärdet") anpassats för att undvika att viktig friyta för allmänheten tas i anspråk.

Av betydelse är att befintliga planer och ytor för idrott (baskeplan och fotbollsplan) återskapas i närområdet. För att undvika konflikter med boende bör deras placering övervägas noga. Ny bebyggelse innebär en risk för att det blir svårt att finna lämpliga ytor

Botan och kyrkogården bär i dagsläget på en "identitet", vilket däremot den sammanhängande grönytan inte gör. Det bör övervägas att betrakta denna yta som en park och ge den en identitet där jämställdhet blir ett tema, utan att de öppna ytorna med dess fördelar planeras bort.

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
 "Tullportgärdet"



Förslag på vart yta för bollek (bl.a. fotboll) och basketplan kan flyttas. Placering bör övervägas noga då bollek kan vara störande för boende, och såldes skapa konflikter.

Vardagsliv

Byggnad och plats

Framtida bebyggelse, om den i princip utförs i enlighet med kommunens tankar, med halvt omslutna gårdar vid flerbostadshusen som avskärmar friytor mot Skaraborgsgatan och öppnar sig mot en gångfartsgata, bör vara ett gott stöd för barn och unga att kunna röra sig fritt inom platsen tryggt, uppmuntra rörelse och sociala kontakter.

Vardagsliv

Närområdet

Närområdet anses väl gestaltad för barn och unga att kunna ta i anspråk staden och föra ett självständigt och rikt vardagsliv även i de yngre åldrarna. Området ansluter till gång- och cykelvägar och busslinjer med målpunkter av intresse för unga, och närområdet erbjuder ytor för lek för barn och unga. Området är i stora drag avskärmat och fredat från större bilstråk och fort körande fordon.



Identitet

Byggnad och plats

Planförslaget innebär fullt genomförd att helt ny bebyggelse uppförs inom planområdet. Stjärngrillen (gatukök) har funnits på plats sedan 1990 i den södra delen av planområdet och kommer med stor

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportgärdet"

sannolikhet att behöva flytta i samband med byggnation, även om planförslaget medger att restaurang får finnas inom planområdet. Detta bör betraktas som en förlust i detta perspektiv, då gatuköket är välbekant för flera skarabor och en social mötesplats.

I den södra delen försvinner även ytor för såväl lek och spontanidrott, vilka även de utgör en social mötesplats som försvinner i samband med planförslaget

Dessa förluster av identitetskapande platser bör dock ses i ett större sammanhang vilka beskrivs nedan. Framtida förutsättningarna att kunna röra sig inom platsen är goda och tillåter barn och unga att upptäcka och ta till sig platsen, och på så vis skapa en relation med sin omgivning



Ytor (Park och allé) och stråk inom planområdet som bevaras

Identitet

Närområdet

Planområdet utgör i söder ("Tullportagärdet") ett tydligt avskild fragment, avgränsat genom Kyrkogården, Skaraborgsgatan och Skolgatan. I norr ligger planområdet inom ett område (Grönyta), vars gränser är flytande och i rörelse, och som sedan nybyggnad av Viktoriaskolans samt LSS-boendet ännu inte funnit sin form eller definition. I motsats till de större städerna i landet är förändringstakten lägre i Skara och planerade ingrepp varsamma. Utöver det finns flertalet kulturhistoriskt värdefulla områden i anslutning till planområdet som är värda att bevara och åtminstone i sin grund skyddade från förändring.

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
 "Tullportagärdet"



Urval av identitetsskapande platser och stråk i närområdet som består, och sådana som kan komma att ändras (röda områden).

Möjligheten att röra sig i en bekanta och historiska miljöer som är "framtidssäkrade" är stora. Med Botan, grönytan och skolmiljön är detta även områden där barn och unga interagerar med, såväl i form av lärande och på fritiden. Framtida förändringar kommer i närområdet mest sannolikt ske i de västra delarna och som beskrivet tidigare ("Identitet - byggnad och plats") inom planområdets gränser.

<p>Hälsa och säkerhet</p>	<p>Byggnad och plats</p>
	<p>I såväl de norra samt södra delarna av planområdet finns goda förutsättningar och planer på en bebyggelsemiljö som innebär sunda och säkra livsmiljöer för barn och unga. Barn och unga kan ta sig säkert till målpunkter och rekreativa miljöer. I söder innebär bebyggelse att framtida friytor avskärmas från Skaraborgsgatan, och såmed även från buller och luftföroreningar i större omfattning än i dagsläget. Trafik avses att ledas långsamt genom bostadsområdet på de mjuka trafiklagens villkor.</p>
<p>Hälsa och säkerhet</p>	<p>Närområdet</p>
	<p>Närområdet utgör en del av Skaras gröna lunga där biltrafik succesivt har flyttats ut. Skolgatan har tidigare utgjort angöring till Tegllaskolan, men angöring sker nu via områdets yttre gräns. Grönområdets totala yta har minskat under tidens gång, dock har man under åren förmått att freda ytan från biltrafik och skapa mera sammanhängande ytor.</p>

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportagärdet"



Grön, heldragen linje visar grönområdet med Viktoriasjöarna längst i norr. Gula ytor är sådana som kan komma att bebyggas. Vita streckade visar angöring till de olika områden som omgärdar grönområdet samt större stråk som Skaraborgsgatan. Tjockare ljusgul linje visar del av Skolgatan som idag är gc-väg, men tidigare varit tillgänglig för biltrafik.



Flygfoto över området från 2012 med biltrafik genom grönområdet. Grön, heldragen linje visar grönområdet med Viktoriasjöarna längst i norr.

7.6 Riksintresse

Riksintresse påverkas inte av planförslaget.

7.7 Trafik

7.7.1 Motortrafik

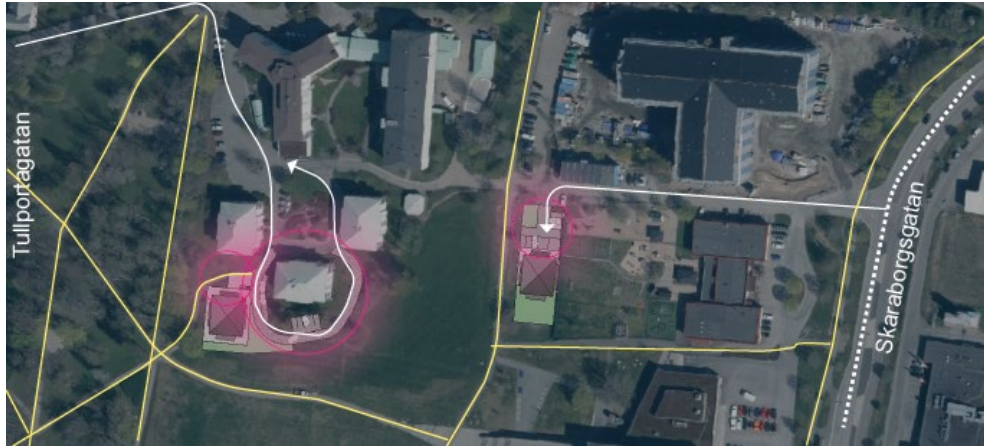
Teglagärdet

I den norra (Teglagärdet) delen kommer byggbar mark att angöras från olika håll. Angöring kommer i huvudsak att ske via befintligt vägnät. Endast i den västra delen kommer en ny slinga att dras runt befintlig bebyggelse för att säkerställa angöring till det nya bostadshuset. Vägen är tänkt att bli enkelriktad och leda till såväl bostäderna och ytor för parkering. Tänkt markanvändning i den östra delen är inte fastslagen och detaljplanen lämnar utrymme för

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort "Tullportagärdet"

flertalet alternativ, däremot kan all tänkt markanvändning angöras via befintliga vägar om så är nödvändigt.

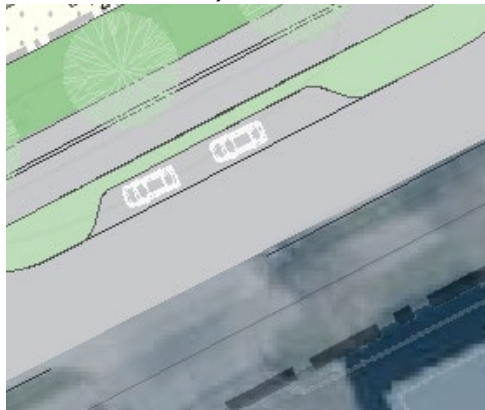
Konsekvenserna på trafikapparaten är låga, såväl vad som beträffar ökade flöden och nödvändiga åtgärder.



Angöring till bebyggelse från öst och väst i den norra delen (Teglagärdet). Vita linjer = Angöringsvägar ; gula pilar =

Tullportagärdet

Angöring sker via Skolgatan. Två befintliga in- och utfarter kommer även fortsättningsvis att kunna nyttjas (se illustration nedan, INFART 1 och 2). Den nordöstra infarten (INFART 2) närmast

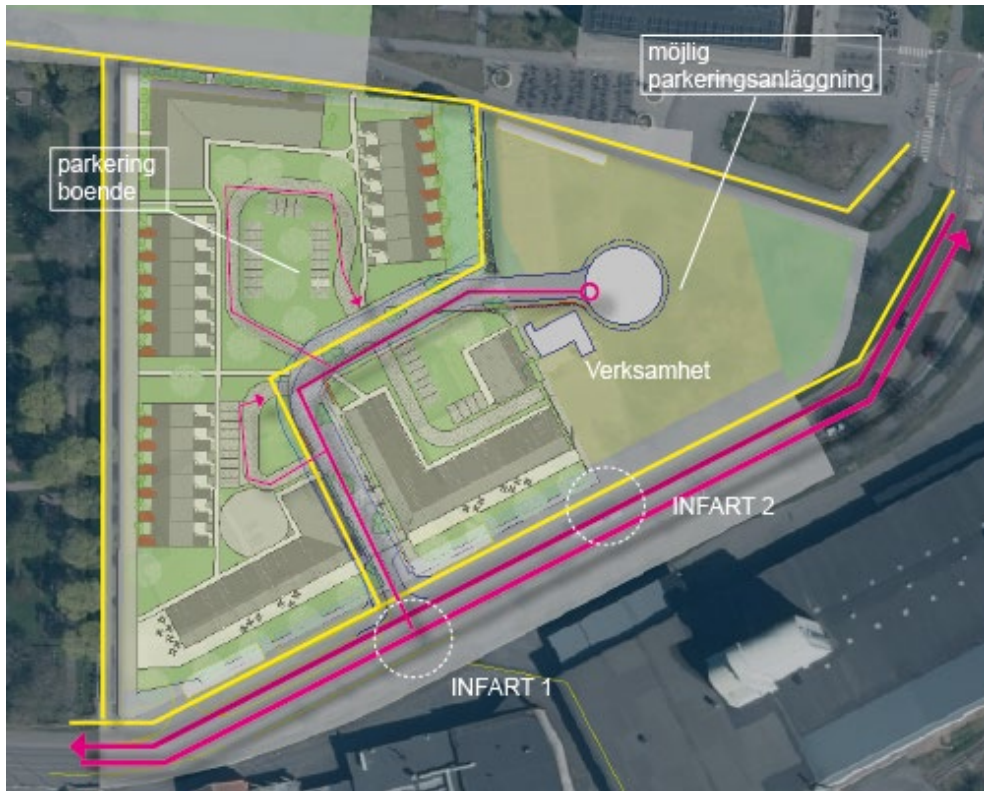


*Skaraborgsgatan med angörings/
parkeringsfickor, samt separat gc-
väg*

Viktoriaskolan kommer att ligga kvar i befintligt läge och i första hand tjäna som angöring till befintliga verksamheter. I andra hand kan denna in- och utfart att nyttjas för angöring av framtida bostäder eller parkeringyta. Planförslaget innebär att det är möjligt att ändra vägprofilen på Skaraborgsgatan så att det blir möjligt med parkeringsfickor vid behov eller önskvärt från kommunens sida.

Angöring till bostadsområdet kommer i huvudsak att ske via den östra infarten i framtiden (INFART 1). Hur angöring sker är även beroende av hur området bebyggs och används, men mest sannolikt kommer vägen att byggas ut i samma takt som området bebyggs. Tanken är idag att det anläggs ett körfält för bilar med en bredd om 6.5 meter, och en gång- och cykelväg om totalt 3.5 – 3.6 meter

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportagärdet"



Förslag på exploatering med tillhörande angöring. Rosa, tjocka linjer = huvudstråk Skaraborgsgatan. Övriga rosa linjer bilvägar och angöring bil. Gula linjer = cykelvägar och stråk

7.7.2 Gång- och cykeltrafik

Teglagärdet

Vägnätet för de mjuka trafikslagen är väl utbyggt, och endast mindre åtgärder krävs för att angöra de framtida bostadshusen. En del av gång- och cykelvägnätet i den västra delen kommer att ligga på kvartersmark, men det säkerställs att även allmänheten kommer att få tillgång till denna, alternativt att åtminstone angränsande bostads- och kontorshus får tillgång till denna väg.



Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort "Tullportgärdet"

Angöring till området för gående och cyklister. Vita linjer = vägar för de mjuka trafikslagen som är allmänt tillgängliga. Rosa linjer = vägar på kvartersmark. Blå linjer = vägar på kvartersmark men som avses vara allmänt tillgängliga

Tullportagärdet

Även tillgängligheten till området som kallas Tullportagärdet är god i dagsläget, och endast mindre åtgärder är nödvändiga, samtidigt som detaljplanen tillåter att större åtgärder kan genomföras som höjer kvalitén på bland annat Skaraborgsgatan.

Allmänt tillgängliga gång- och cykelvägar finns till området. Inom själva planområdet behöver vissa gång- och cykelvägar anläggas, vilket dock kan ske sukksesivt då tillgängligheten till och kring området är säkerställd.

8 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

8.1 Mark- och utrymmesförvärv

8.1.1 Skyldighet inlösen, huvudman

I den södra planområdeshalvan planeras för en allmän gata som delvis kommer att ligga inom ORION 4 fastighetsgränser. Ytan uppgår till cirka 570 kvm.

8.2 Fastighetsrättsliga frågor

8.2.1 Förändrad fastighetsindelning

För ett effektivt nyttjande av i detaljplanen utpekad kvartersmark kommer det att krävas fastighetsreglering, dock är det inte säkert hur sådan kommer att se ut.

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportagärdet"

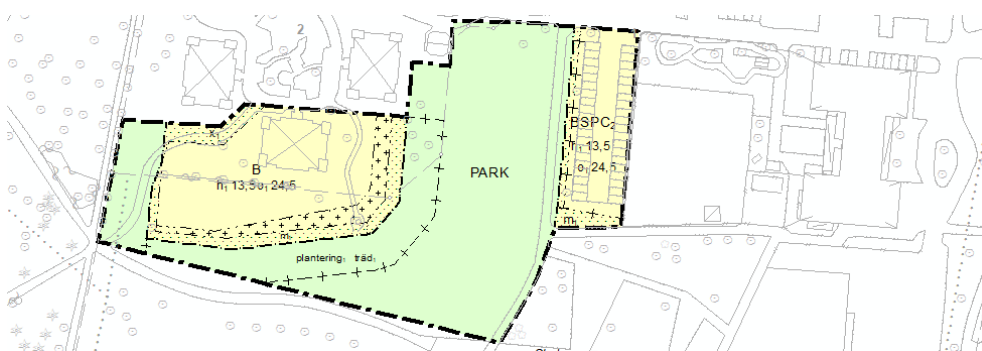


De två planområdeshalvorna

Den norra planområdeshalvan (Teglagärdet)

I den nordvästra delen av planområdet är det sannolikt att delar av fastigheten TEGLAGÄRDET 1 övergår i fastigheten TEGLAGÄRDET 2 för att kunna uppföra ett nytt punkthus. Alternativt kommer det att bli en egen fastighet. Behov att låta upprätta servitut för tillfart och möjligtvis även parkering kan bli nödvändigt för att bilda en fungerande bostadsfastighet.

I den nordöstra delen, marken som idag utgörs av parkering, motiverar endast användningen [B] (bostäder) att en ny fastighet bildas.



Den nordvästra delen av planområdet kallad Teglagärdet

Den södra planområdeshalvan (Tullportagärdet)

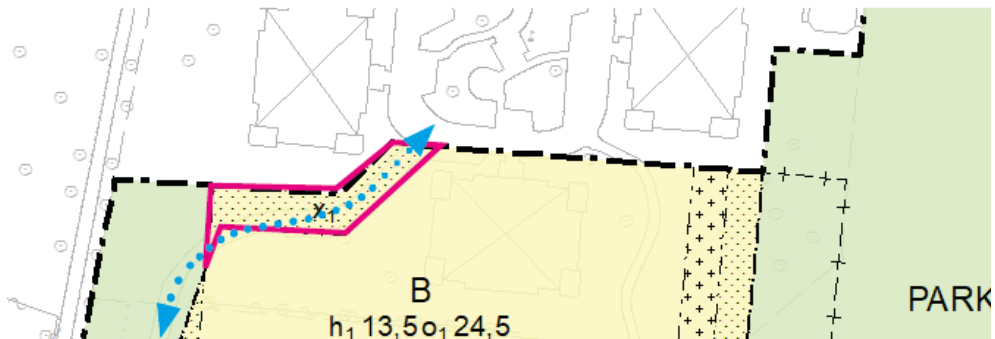
För ett effektivt nyttjande av kvartermarken är det lämpligt och sannolikt att de delar av fastigheten TULLPORTAGÄRDET 1:3 och

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportgärdet"

1:5 som utgör kvartermark i aktuell detaljplan tillsammans med ORION 3 bildar en ny fastighet som ägs av kommunen. Mest sannolikt kommer denna fastighet att utgöra stamfastighet för fler avstyckningar i samband med att det blir aktuellt för exploatering och marken säljs. Troligtvis kommer stamfastigheten utgöra ursprung för tre nya fastigheter.

8.2.2 Rättigheter

I den nordvästra delen av detaljplanen, i anslutning till Botan och bostadsbebyggelse inom fastigheten TEGLAGÄRDET 2, finns idag en mindre gång- och cykelväg som har karaktär av en bredare stig. Denna möjliggör att man gent rör sig mellan bostadsbebyggelse och kontor inom fastigheten TEGLAGÄRDET 2. Detaljplanen möjliggör att bostadshus kan uppföras strax söder om befintliga punkthus. Till det nya bostadshuset behöver angöring och parkering ordnas, vilket kan komma att sammanfalla med aktuell gång- och cykelväg. För gående och cyklister finns andra möjligheter att angöra befintliga bostäder och kontor, men kommunen anser att det är av stort värde att detta stråk förblir i samma läge, samtidigt som man kan ordna med exempelvis angöring till ett nytt bostadshus. Kommunen anser att hantera gång- och cykelvägen på kvartersmark är legitimt då det rör sig om en begränsad sträcka som inte är nödvändig för att angöra området, samtidigt som det ger goda förutsättningar för att ordna en funktionell bostadstomt.



Område som avser att utgöra markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik

Kommunen avser att bekosta anläggande av gång- och cykelvägen och ansvara för dess drift och underhåll.

8.3 Tekniska frågor

8.3.1 Tekniska åtgärder

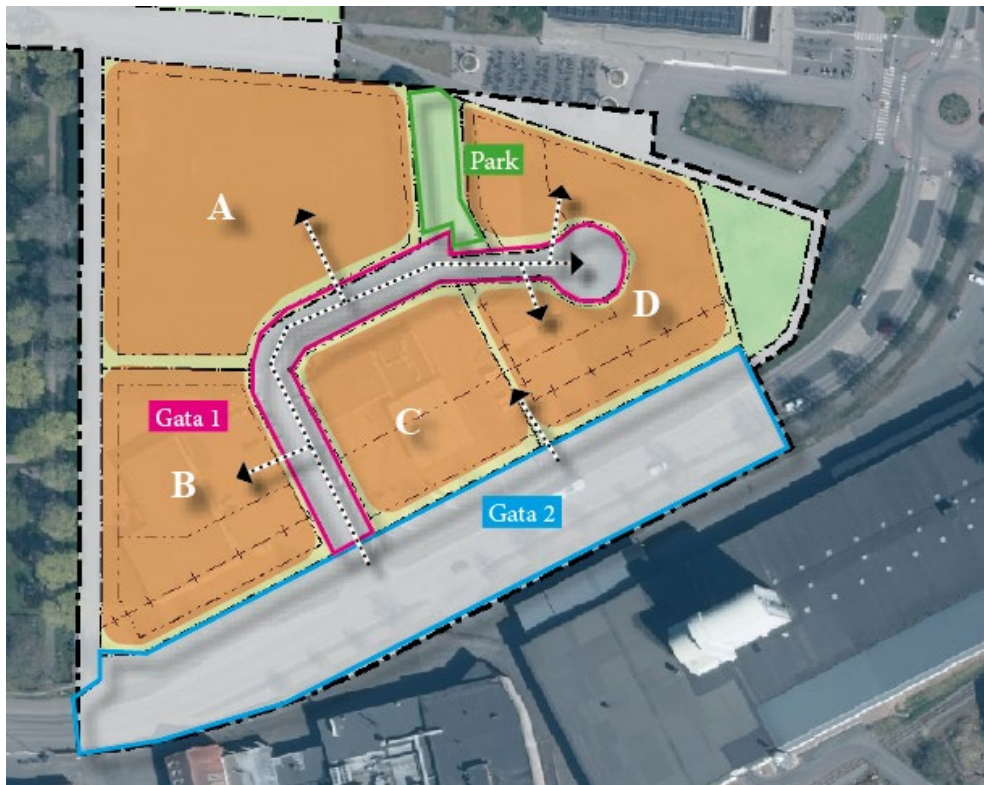
För genomförande av detaljplanen krävs att anläggningar för dagvattenhantering uppförs. Detta gäller såväl i den norra som södra planområdeshalvan. I dagvattenutredningen (som biläggs planhandlingarna) samt planbeskrivningen beskrivs hur dessa kan

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort "Tullportgärdet"

utföras för att nå tillfredställande fördröjning och rening. I den norra planområdeshälften är specifika ytor utpekade för dagvattenhantering, då alternativ för hur bebyggelse kan placeras är begränsade. I den södra delen är placering av dagvattenanläggningar inte utpekade. Detta sker till förmån för en fri placering av byggnader, men kräver samtidigt en planbestämmelse som säkerställer att 20% av marken i den södra planområdeshalvan ska förbli genomsläpplig.

I den södra delen, i anslutning till drivmedelsstationen har föroreningar upptäckts som behöver avhjälpas innan marken anses lämplig för bostadsbebyggelse.

8.3.2 Utbyggnad allmän plats



Orienteringskarta

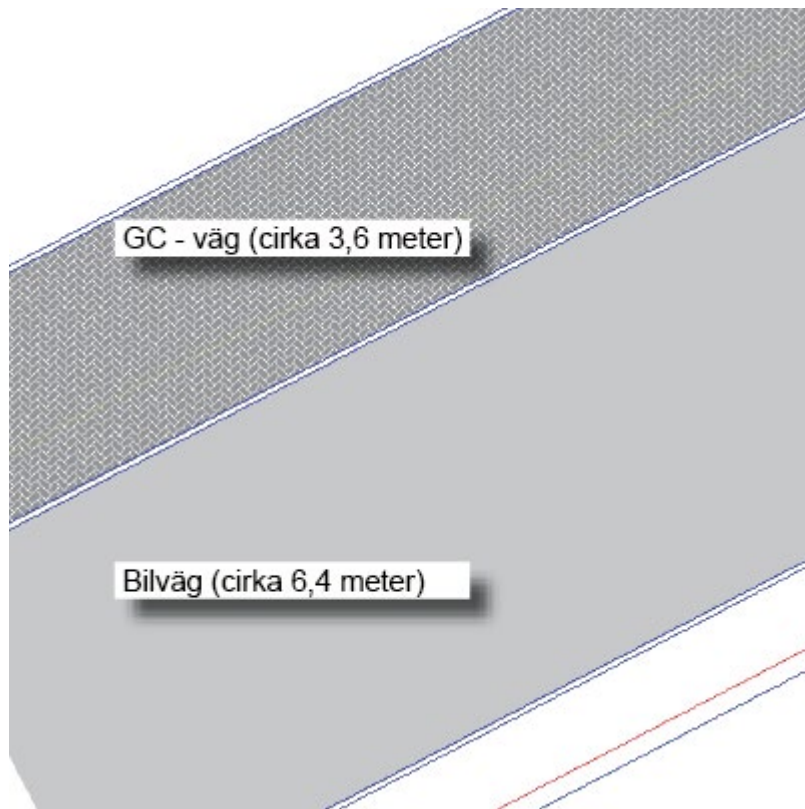
Sammanlagt tre områden som utpekats som allmän plats (gata 1 och 2 samt park) kräver att åtgärder vidtas för att kunna genomföra detaljplanen, alternativt är det sådana områden där man anser att det vore lämpligt med åtgärder i närtid. Övriga ytor utpekade som allmän plats bekräftar befintliga förhållanden där inga ändringar är tänkta eller nödvändiga.

Området "Gata1" utgör i detaljplanen markanvändningen [Gata]. Ett genomförande av denna gata är en förutsättning för genomförande av detaljplanen. För att genomföra hela gatan krävs att kommunen förvärvar mark från fastigheten ORION 4. Gatan behöver dock inledningsvis inte genomföras i sin helhet, särskilt

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportagärdet"

som kommunen anser att den södra planområdeshalvan kommer att exploateras successivt. Med hänsyn till befintliga verksamheter på plats, anser kommunen att det är mest sannolikt att område "A" utgör första etappen i exploateringen av området. Beroende på hur man väljer att exploatera området och hanterar parkeringsfrågan, kan det bli aktuellt med att exploatera antingen område "C" och/ eller "D" i nästa etapp. Det är i detta skede "Gata 1" bör genomföras i sin helhet, samtidigt som området "park" genomförs.

"Gata 2" kräver inga förändringar för att genomföra detaljplanen, dock tillhandahåller detaljplanen möjligheten att på sikt ändra vägsektionen av Skaraborgsgatan och ge vägen en mera stadsmässig utformning.



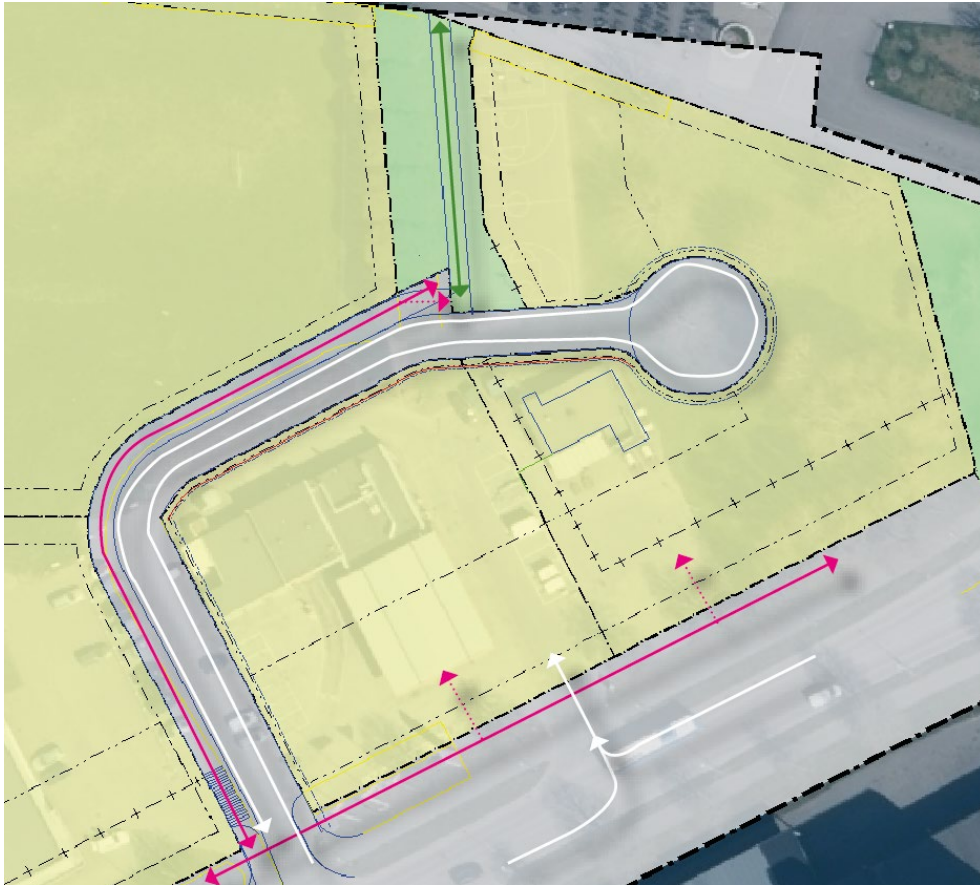
Utformning av "Gata 1"

"Gata 1" är tänkt att genomföras med ett körfält för bilar i vardera riktning med en total körfältsbredd på cirka 6,4 meter, och en gång- och cykelväg med en bredd på cirka 3,6 meter. Bredden på bilvägen krävs för att kunna angöra området med lastbil och klara av svängradierna. Gång- och cykelvägens bredd har valts för att kunna tillåta utplacering av stadsmöbler och säkerställa en fullgod bredd även vintertid då det kan krävas utrymme för snöröjning. GC-vägen är tänkt att placeras västra sidan. Det är inte planerat för en trottoar på den andra sidan av "Gata 1"

"Gata 1" är i huvudsak tänkt för angöring av framtida bostäder. Verksamheter som ryms inom de andra bestämmelserna eller parkering,

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportagärdet"

är tänkt att angöras via skaraborgsgatan och den befintliga infarten längre åt nord-ost.

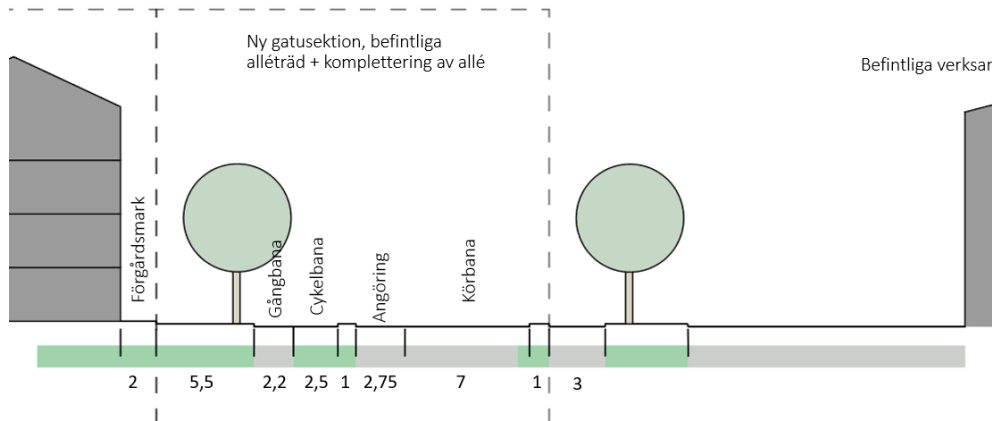
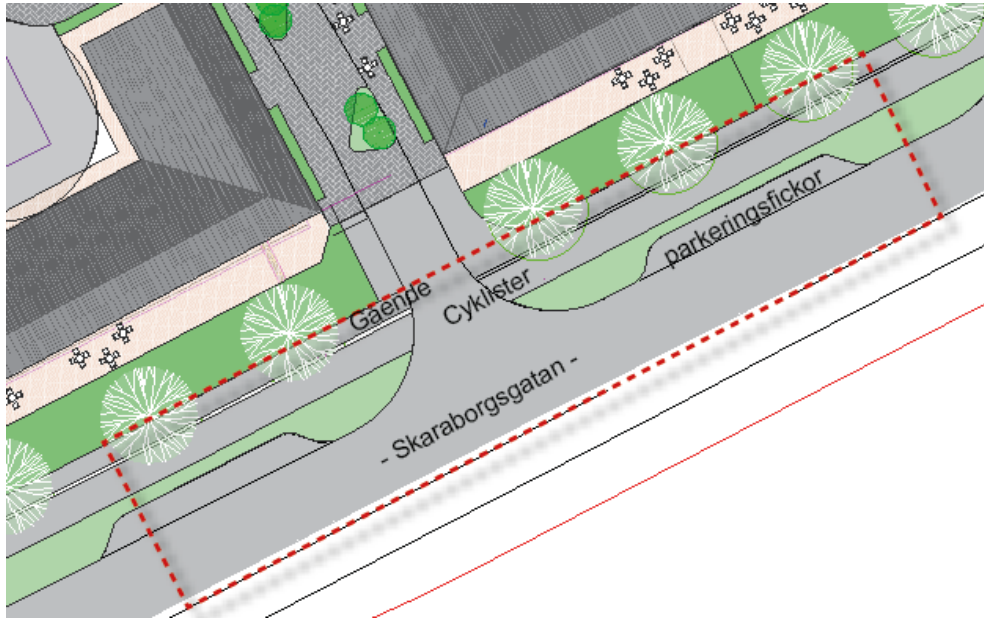


Framtida angöring vid full utbyggnad av området. Rosa linjer = Gång- och cykelväg; Grön linje = gång- och cykelväg inom användningen "park". Vita linjer = angöring för bil

Gång- och cykelvägen inom "Gata 1" övergår i den norra delen i en gång- och cykelväg som ligger inom användningen [park]. Denna gång- och cykelväg kan utföras asfalterad, men en grusad gång- och cykelväg är ett mera lämpligt alternativ. Bredden på gång- och cykelvägen här är lämpligen minst 3 meter, men kan utföras smalare.

För genomförande av detaljplan krävs inga ingrepp i Skaraborgsgatan, dock utökas allmän plats för gata i syfte att kunna omgestalta Skaraborgsgatan. Målet är att kunna ge gående och cyklister bättre förutsättningar att röra sig mellan Skaras östra och västra delar samt in mot centrum i höjd med resecentrum, att tillåta gatuparkering, och för att ge Skaraborgsgatan ett mera stadsmässigt intryck

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportagärdet"



Förslag på gestaltning av Skaraborgsgatan

8.3.3 Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp och ny bebyggelse som verksamheter kommer att anslutas till det kommunala va-nätet.

8.4 Ekonomiska frågor

8.4.1 Planekonomisk bedömning

Skara kommun finansierar framtagandet av detaljplan inklusive tillhörande utredningar, samt de kostnader som genomförandet innebär i form av iordningställande av allmän plats.

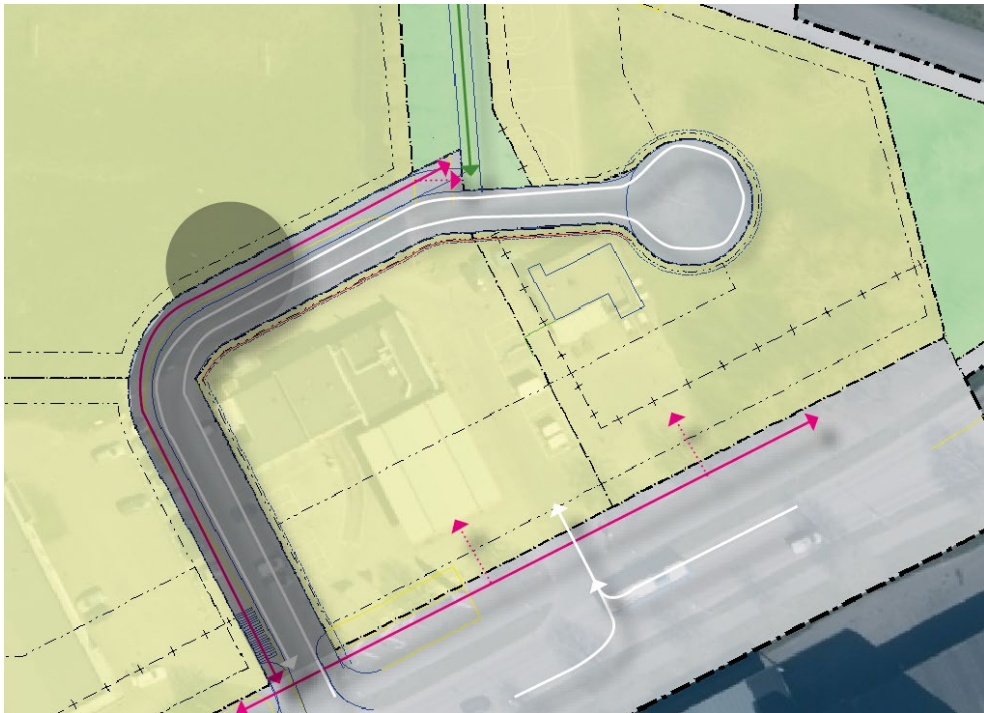
Fastighetsägare ansvarar för kostnader som uppstår på kvartersmark.

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort "Tullportgärdet"

Ska detaljplanen i sin helhet genomföras förutsätts att kommunen förvärvar cirka 570 kvm mark av ägare till fastigheten.

Cirka 1 700 kvm allmän plats i form av väg behöver anläggas vid ett fullt genomförande av detaljplanen. I en första etapp kan det vara tillräckligt med att cirka 850 kvm väg anläggs, men det är även möjligt med endast mindre åtgärder i utbyggnadens inledande fas. Med detta menas att befintliga asfalterade ytor kan utgöra oförändrad grund för anläggande av angöring

I den södra planområdeshalvan planeras för en mindre park. En basketbåll-plan behöver tas ur bruk och ny grönyta anläggs i delar av området. Då basketbåll- planen tas ur bruk bör lämpligen kompensationsåtgärder för förlust av social yta övervägas. Detta kan exempelvis innebära tillskott av lekutrustning i parkområdet eller annat. Störst behov och nytta bör utredas i samband med exploatering. Även ett mindre gång- och cykelstråk (standard ej fastställd) ska anläggas här som har en längd på cirka 45 meter (stråkets bredd bör vara cirka 3m)



Svart yta visar hur ny väg kan anläggas i ett första skede. Vändplan kan behöva anläggas på kvartersmark.

8.4.2 Planavgift

Planavgift tas ut i samband med bygglov i enlighet med kommunens plan- och bygglovstaxa.

8.4.3 Drift allmän plats

Skara kommun är huvudman för allmän plats och ansvarar för dess drift och skötsel

8.4.4 Drift vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vid anslutning för vatten, spillvatten och dagvatten betalar fastighetsägaren en anslutningsavgift i enlighet med den vid tiden gällande taxan

8.4.5 Gatukostnader

Skara kommun kommer att stå för utbyggnad, finansiering och drift av gata på allmän plats.

8.4.6 Fastighetsbildning

Förrättningar så som fastighetsbildningar ska i första hand bekostas av den som initierar åtgärden, alternativt den som har nytta av densamma. Den som äger marken är den som ska initiera förrättningen. Då det är kommunen som äger marken, sker detta via kommunens mark och exploateringsingenjör. I övrigt åligger det den enskilde fastighetsägaren att initiera förrättningen.

8.5 Organisatoriska frågor

8.5.1 Markanvisning

Markanvisning och markanvisningstävling anses troligt. Utvärderingskriterier och omfattning är inte fastställda.

8.5.2 Tidplan

Planprocessen beräknas pågå under 2022 tom början/ mitten av 2024. Detaljplanen beräknas kunna antas under mitten av 2024. Genomförande av detaljplanen kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft.

8.5.3 Medverkande tjänstemän

Detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3 m.fl i Skara tätort
"Tullportgärdet"

Anders Dieter Aubry, planarkitekt

Åsa Wigonsson, plan/ byggchef

Vid framtagandet av detaljplanen har även följande tjänstemän medverkat:

Julia Nedersjö (f.d. planarkitekt Skara kommun), Malin Tell (f.d. planchef Skara kommun) Anton Grönqvist (mark- och exploateringstrateg), Kim Olsson (f.d. mark- och exploateringsingenjör), Abbe Sahli (miljöstrateg), Pernilla Hellström (miljö- och hälsoskyddsinspektör), Mattias Ellström (trafikingenjör) och Hanna Ökvist (planeringsingenjör, Skara Energi).

SAMHÄLLBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Samhällsbyggnadsförvaltningen, Planenheten, 532 88 SKARA

BESÖKSADRESS Södra Kyrkogatan 2, 532 88 SKARA

TELEFON 0511-320 00

E-POST skara.kommun@skara.se

WEBBPLATS skara.se

The logo for Skara, featuring the word "SKARA" in a bold, white, sans-serif font. The letters are stylized with sharp, pointed tops, giving it a modern and distinctive appearance.