



# Detaljplan för Granen

Granen 1, 2 och 3 samt del av Gamla staden 2:1, Skara, Skara kommun

Planskede: Samråd

Planens beteckning: BXX

Påbörjad: 2022-04-06

Antagen av kommunfullmäktige: ÅÅÅÅ-MM-DD

Laga kraft: ÅÅÅÅ-MM-DD

Diarienummer: SKA-SAM 2023/23

Förfarande: Standardförfarande

Lag: Plan- och bygglagen (2010:900)

Senast reviderad: 2024-12-05



**SKARA**

## Innehåll

<b>1 Detaljplanens syfte .....</b>	<b>6</b>
1.1 Syfte .....	6
<b>2 Beskrivning av detaljplanen .....</b>	<b>7</b>
2.1 Hela detaljplanen.....	7
2.2 Genomförandetid .....	7
2.3 Allmän plats .....	7
2.3.1 Huvudmannaskap.....	8
2.4 Kvartersmark.....	8
2.5 Befintligt.....	8
2.6 Ärendeinformation .....	11
2.7 Annat .....	12
2.7.1 Medverkande tjänstepersoner.....	12
<b>3 Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>13</b>
3.1 Motiv till regleringar .....	13
Användningsbestämmelser för allmän plats .....	13
Användningsbestämmelser för kvartersmark .....	13
Egenskapsbestämmelser för allmän plats .....	14
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	15
<b>4 Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>22</b>
4.1 Kommunala .....	22
4.1.1 Detaljplan.....	22
4.1.2 Översiktsplan .....	24
4.2 Riksintressen.....	24
4.2.1 Kulturmiljövård .....	24
4.2.2 Totalförsvaret.....	25
4.3 Miljö kvalitetsnormer .....	25

4.3.1 Luft .....	25
4.3.2 Vatten .....	26
4.3.3 Buller .....	26
4.4 Miljö.....	26
4.4.1 Dagvatten.....	26
4.5 Hälsa och säkerhet.....	27
4.5.1 Omgivningsbuller .....	27
4.5.2 Risk för översvämning.....	29
4.5.3 Risk för olyckor .....	29
4.5.4 Föroreningar.....	29
4.5.5 Elektromagnetiska fält .....	30
4.6 Geotekniska förhållanden.....	30
4.7 Hydrologiska förhållanden .....	30
4.8 Kulturmiljö .....	30
4.8.1 Fornlämningar.....	30
4.9 Fysisk miljö .....	30
4.9.1 Befintliga byggnader.....	30
4.10 Sociala.....	48
4.10.1 Friyta förskola .....	48
4.10.2 Friyta grundskola.....	49
4.10.3 Trygghet.....	49
4.10.4 Befintliga bostäder.....	50
4.11 Teknik.....	50
4.11.1 Fiber .....	50
4.11.2 El.....	50
4.11.3 Vatten och avlopp (VA) .....	50
4.11.4 Avfallshantering.....	50
4.12 Service .....	50
4.13 Trafik .....	50
4.13.1 Trafikbedömning S:ta Katarinagatan.....	51

<b>5 Planeringsunderlag .....</b>	<b>54</b>
5.1 Kommunala .....	54
5.1.1 Detaljplan.....	54
5.1.2 Grundkarta .....	54
5.1.3 Översiktsplan .....	54
5.1.4 Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	54
5.1.5 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan .....	55
<b>6 Konsekvenser .....</b>	<b>56</b>
6.1 Fastigheter och rättigheter.....	56
6.2 Natur.....	56
6.2.1 Landskapsbild .....	56
6.3 Miljö.....	56
6.3.1 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900).....	56
6.3.2 Dagvatten.....	57
6.4 Miljö kvalitetsnormer .....	57
6.4.1 Luft .....	57
6.4.2 Vatten .....	57
6.4.3 Buller .....	58
6.5 Hälsa och säkerhet.....	58
6.5.1 Beräkning av omgivningsbuller .....	58
6.5.2 Översvämning.....	58
6.5.3 Elektromagnetiska fält .....	58
6.6 Sociala.....	59
6.6.1 Barn .....	59
6.6.2 Bostäder .....	59
6.7 Riksintressen.....	59
6.7.1 Kulturmiljövård .....	59
6.7.2 Totalförsvaret.....	60
6.8 Trafik .....	60
6.8.1 Motortrafik .....	60

6.8.2 Gång- och cykeltrafik.....	60
<b>7 Genomförandefrågor.....</b>	<b>61</b>
7.1 Fastighetsrättsliga frågor.....	61
7.1.1 Förändrad fastighetsindelning .....	61
7.1.2 Rättigheter .....	61
7.2 Tekniska frågor .....	61
7.2.1 Tekniska åtgärder.....	61
7.2.2 Utbyggnad allmän plats .....	61
7.2.3 Utbyggnad vatten och avlopp.....	62
7.3 Ekonomiska frågor.....	62
7.3.1 Planekonomisk bedömning.....	62
7.3.2 Planavgift .....	62
7.3.3 Ersättningsanspråk.....	62
7.3.4 Drift allmän plats.....	62
7.3.5 Drift vatten och avlopp .....	63
7.3.6 Gatukostnader.....	63
7.3.7 Fastighetsbildning.....	63
7.4 Organisatoriska frågor.....	63
7.4.1 Tidplan .....	63
7.5 Kulturvärden .....	63
7.5.1 Rivningsförbud .....	63
7.5.2 Bevarandekrav.....	64
7.6 Upplysningar.....	64
7.6.1 Friyta.....	64
7.6.2 Planavgift vid planavtal.....	64

# 1 Detaljplanens syfte

## 1.1 Syfte

Detaljplanens syfte är att säkerställa att befintliga verksamheter och byggnader tillåts inom kvarteret Granen såväl som att möjliggöra ytterligare användningar. Detaljplanen syftar även till att säkerställa att kulturhistoriska värden bevaras i kvarteret.



## 2 Beskrivning av detaljplanen

### 2.1 Hela detaljplanen

Inom planområdet finns idag skolverksamhet, ett större privat garage, en förskola samt bostäder. Detaljplanen ämnar säkerställa att byggnader är planenliga samt att verksamheterna tillåts enligt detaljplan. Utöver det möjliggör planen även för ytterligare användningar än de som finns inom planområdet idag. Detta gör planen och markanvändningen flexibel.



Figur 1. Drönarfoto över planområdet.

Inom planområdet finns det flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Detaljplanen säkerställer att dessa byggnader och karaktären inom området bevaras.

Slutligen ämnar detaljplanen inte primärt generera ny bebyggelse eller exploatering utan befintlig struktur, utförande och omfattning på exploatering anses lämplig som det ser ut idag. Se figur 1 för foto över området.

### 2.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från det datum som detaljplanen vinner laga kraft.

### 2.3 Allmän plats

Allmän plats inom planområdet utgörs av de områden som betecknas som Gata. Sammanlagt omfattas detaljplanen av nästan 4 480 kvadratmeter allmän plats.

Läs mer om motiv till användning under avsnittet *3.1 Motiv till regleringar*.

### 2.3.1 Huvudmannaskap

Skara kommun är huvudman för all allmän plats inom planområdet. Således finns inget enskilt huvudmannaskap inom planområdet.

## 2.4 Kvartersmark

Med kvartersmark menas all mark inom planområdet som inte utgörs av allmän plats. Planområdet utgörs av cirka 9 730 kvadratmeter kvartersmark. Användningsbestämmelserna på kvartersmarken är Bostäder, Transformatorstation, Kontor, Skola, Mindre verksamhet, Parkering samt Kulturverksamhet.

Planområdets kvartersmark kommer att domineras av skola. Det begränsas inte i detaljplanen vilken sorts skola som tillåts, men det kommer inom den närmaste framtiden fortsatt vara Friskolan Metis som i större delen av kvarteret bedriver skolverksamhet för årskurserna F-9.

Föreslagna användningsbestämmelser på kvartersmark är desamma som befintliga användningar inom planområdet, men detaljplanen tillåter även fler användningar, vilket öppnar upp för fler möjligheter än vad som finns inom området idag.

Motiv till användnings- och egenskapsbestämmelser på kvartersmark finns i avsnittet *3.1 Motiv till regleringar*.

## 2.5 Befintligt

Planområdet ligger i stadsdelen Brinkagärdet i centrala Skara, cirka 100 meter väster om domkyrkan (se figur 2 och 3).





Figur 1. Planområdets läge i tätorten Skara.



Figur 3. Planområdets läge i förhållande till närliggande målpunkter.

Kvarteret som utgör den största delen av planområdet består idag av tre fastigheter, Granen 1, 2 och 3. Se figur 4. Fastigheterna är i privat ägo.





Figur 4. Befintliga fastigheter inom planområdet.

Utöver fastigheterna Granen 1, 2 och 3 består planområdet även av tre gator, S:ta Katarinagatan, Gunnar Wennerbergsgatan och S:ta Annagatan, vilka ligger på fastigheten Gamla Staden 2:1. Fastigheten är i kommunal ägo.

## 2.6 Ärendelinformation

Kommunstyrelsen gav den 4 juni 2022 (KS 2022-06-04 § 89) uppdrag att inleda planläggning för kvarteret Granen i Skara, Skara kommun.

Detaljplanen har tidigare haft diarienummer KS 2022/64 men har numera diarienummer SAM 2023/23 efter att ha flyttat över från kommunstyrelsen till samhällsbyggnadsnämnden i januari 2023.

Detaljplanen benämns som ”Granen” och kommer vid antagande att få en planbeteckning. Då Skaras tätortsbokstav är B kommer detaljplanen få en planbeteckning som börjar på B, följt av nästa lediga nummer.

Planen genomförs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under 2025.

## 2.7 Annat

### 2.7.1 Medverkande tjänstepersoner

Maja Skarbäck, planarkitekt

Axel Demker, plan- och byggstrateg samt stadsantikvarie

Åsa Wirgonsson, plan- och byggchef

Vid framtagandet av detaljplanen har även följande tjänstepersoner medverkat:

Abbe Sahli (miljöstrateg), Mattias Ellström (trafikingenjör), Pär Almén (gatuingenjör), Thomas Hassel (elnät, Skara Energi) och Olle Sims Naeve (planeringsingenjör, Skara Energi).

## 3 Motiv till detaljplanens regleringar

### 3.1 Motiv till regleringar

#### ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

##### GATA – Gata

2 kap. 5 § 1 st. 3 p. och 4 kap. 5 § 1 och 2 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Användningen syftar till att säkerställa framkomlighet. På gatan möjliggörs även separat väg för gång- och cykeltrafikanter.

#### ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

##### B – Bostäder

4 kap. 5 § 1 och 3 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bostäder syftar till boende med varaktig karaktär. Detta innebär att de byggnader som idag nyttjas för bostäder såväl som bebyggelse som tidigare nyttjas för bostäder även fortsatt kan göra det.

##### E – Transformatorstation

2 kap. 5 § 1 st. 3 p. och 4 kap. 5 § 1 och 3 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Transformatorstationen syftar till att tillgodose elbehov i området, såväl befintligt som framtida behov kopplat till planområdet.

##### K – Kontor

4 kap. 5 § 1 och 3 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra att området kan nyttjas för kontor. Detta kan kombineras med annan användning genom att till exempel ha kontor på en våning och bostäder på en annan våning.

##### S – Skola

2 kap. 6 § 1 st. 8 p. och 4 kap. 5 § 1 och 3 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Användningen säkerställer att de områden som idag nyttjas för skolverksamhet fortsatt ska kunna nyttjas för detta såväl som att utveckla denna befintliga användning, genom att möjliggöra skolverksamhet på en större geografisk yta än vad tidigare gällande detaljplan tillät.

##### Z – Mindre verksamhet

4 kap. 5 § 1 och 3 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra att området ska kunna nyttjas för mindre verksamheter med hänsyn taget till egenskapsbestämmelse *m* – *Verksamhet får inte vara störande för omgivningen*

(se nedan). Exempel på mindre verksamhet som skulle kunna vara lämplig är snickeri, ateljé, tryckeri, fotostudio, utställningslokal, museum eller småskalig handel. Denna typ av verksamhet kan komplettera övrig användning i kvarteret väl.

Ur ett stadsmiljöperspektiv är det önskvärt med småskaliga och lämpliga verksamheter för variation i områden som i övrigt domineras av bostäder.

Verksamhetens omgivningspåverkan behöver förhållas till kringliggande bostäders behov, avseende buller och trafik.

### **R – Kulturverksamhet**

4 kap. 5 § 1 och 3 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra att området kan nyttjas för kulturverksamhet. Då området tidigare nyttjats för kulturverksamhet i form av bland annat musikskola anses markanvändningen lämplig. Ytterligare kulturverksamhet som skulle kunna vara lämplig är till exempel kulturskola, teater, dans, bibliotek, konst och studieförbund. Kulturverksamheten bör visa hänsyn till och vara lämplig utifrån sin omgivningspåverkan och med avseende på den kulturhistoriska miljön som planområdet ligger inom såväl som omkringliggande bebyggelse.

### **P – Parkering**

4 kap. 5 § 1 och 3 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen säkerställer att befintlig användning av garagebyggnaden är lämplig och att den även fortsatt ska kunna nyttjas på samma sätt. Bestämmelsen syftar till att tillåta parkering i byggnad, såsom garage, likt dagens användning.

## **EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS**

**trädd - Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Marklov krävs. Fällt träd ska ersättas med nytt.**

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

Bestämmelsen syftar till att bevara de träd som står längs med Granen 2/ Gunnar Wennerbergsgatan samt på S:ta Annagatan.

Träden längs med Gunnar Wennerbergsgatan bildar nästan en allé och det bidrar till områdets karaktär och markerar visuellt gatans krökning. Fälls ett träd ska det ersättas med ett nytt på lämplig plats som upprätthåller den alléliknande karaktären. Då träden ligger nära fastighetsgräns mellan allmän plats och kvartersmark är det godtagbart att nytt träd planteras antingen på kvartersmark eller på allmän plats. Ägaren av fastigheten där fällt träd stått ansvarar för och bekostar ersättning av nytt träd.

S:ta Annagatan har en sällsynt karaktär där träd planterats mellan trottoar och körbana, på gatans båda sidor. Träden skapar en alléliknande karaktär, vilken bör bevaras då den utmärker gatan. Fälls ett träd ska detta ersättas med nytt på lämplig plats som upprätthåller karaktären.

Innan ett träd tas ned, särskilt om trädet är gammalt eller grovt, är det lämpligt att den som ska utföra åtgärden kontaktar länsstyrelsen.

## **EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

⋯⋯⋯ – **Marken får inte förses med byggnad.**

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

Regleringen syftar framför allt till att säkerställa avstånd mellan bebyggelse på Granen 3 och Gunnar Wennerbergsgatan. Detta med avseende på områdets karaktär där befintlig bebyggelse är utmärkande med dess placering nära gatorna. Bredden på bestämmelsen är därför bestämd utifrån befintliga byggnaders placering för att undvika att eventuell ny bebyggelse placeras närmare gatan än befintlig bebyggelse.

I plankartan illustreras bestämmelsen med prickar och kan därför även kallas för prickmark.

+ + + + – **Marken får endast förses med komplementbyggnad.**

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

Planbestämmelsen syftar till att begränsa uppförandet av huvudbyggnad nära Sturegatan, men öppnar för att komplementbyggnader kan placeras nära gatan i enlighet med områdets karaktär.

I plankartan illustreras bestämmelsen med kors och kan därför även kallas för korsmark.

**u – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.**

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

Bestämmelsen, som även kallas u-område, säkerställer ytor för såväl befintliga som framtida allmännyttiga ledningar. Genom att reglera markreservat säkerställs det att ledningarna går att komma åt för anläggning och drift.

**n<sub>1</sub> - Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Marklov krävs. Fällt träd ska ersättas med nytt.**

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

Bestämmelsen syftar till att bevara de träd som står längs med Granen 2/ Gunnar Wennerbergsgatan. Träden bildar nästan en allé och det bidrar till områdets karaktär och markerar visuellt gatans krökning. Fälls ett träd ska detta ersättas med ett nytt, på lämplig plats som upprätthåller den alléliknande karaktären. Då träden ligger nära fastighetsgräns mellan allmän plats och kvartersmark är det godtagbart att nytt träd planteras antingen på kvartersmark eller på allmän plats. Ägaren av fastigheten där fällt träd stått ansvarar för och bekostar ersättning av nytt träd.

Innan ett träd tas ned, särskilt om trädet är gammalt eller grovt, är det lämpligt att den som ska utföra åtgärden kontaktar länsstyrelsen.



**n<sub>2</sub> – Bok får endast fällas om den är sjuk eller utgör en säkerhetsrisk. Marklov krävs. Fällt träd ska ersättas med nytt.**

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

Planbestämmelsen finns för att bevara bokarna mot Gunnar Wennerbergsgatan. Bokarna bidrar till områdets karaktär och att visuellt markera krökningen av gatan. Träden bidrar även med skugga, vilket är särskilt värdefullt vid användningen Skola eftersom friyta på skolor bör ha goda skuggförhållanden, gärna genom uppvuxen växtlighet.

Om en bok måste fällas ska den ersättas med en ny på en plats som bedöms lämplig inom egenskapsområdet.

Innan ett träd tas ned, särskilt om trädet är gammalt eller grovt, är det lämpligt att den som ska utföra åtgärden kontaktar länsstyrelsen.

**n<sub>3</sub> – Ek får endast fällas om den är sjuk eller utgör en säkerhetsrisk. Marklov krävs.**

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

Planbestämmelsen syftar till att bevara ekarna som finns vid S:ta Katarinagatan. Ekarna bidrar till områdets karaktär. Träden bidrar även med skugga, vilket är särskilt värdefullt vid användningen Skola eftersom friyta på skolor bör ha goda skuggförhållanden, gärna genom uppvuxen växtlighet.

Innan ett träd tas ned, särskilt om trädet är gammalt eller grovt, är det lämpligt att den som ska utföra åtgärden kontaktar länsstyrelsen.

**e<sub>1</sub> 33 – Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet**

4 kap. 11 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att områdets befintliga karaktär och relativa öppenhet bevaras. Siktlinjer genom kvarteret och väl avskilda huskroppar är väsentligt för karaktären. Avsikten är att endast mycket begränsad nybyggnad ska ske och att befintliga byggnader bibehålls som idag. Med tanke på behovet av friyta (se 4.10.1 *Friyta förskola* och 4.10.2 *Friyta grundskola*) gäller detta särskilt om för- eller grundskola bedrivs inom användningsområdet. Ska skola bedrivs bör lämplig friyta räknas in i bedömningen (se 7.7.1 *Friyta*).

Bestämmelsen tillåter viss flexibilitet då storleken på byggrätten varierar beroende på fastighetens storlek.

**e<sub>1</sub> 20 – Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet**

4 kap. 11 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att områdets befintliga karaktär och relativa öppenhet bevaras. Siktlinjer genom kvarteret och väl avskilda huskroppar är väsentligt för karaktären.

Avsikten är att endast mycket begränsad nybyggnad ska ske och att befintliga byggnader bibehålls som idag. Med tanke på behovet av friyta (se 4.10.1 *Friyta förskola* och 4.10.2 *Friyta grundskola*) gäller detta särskilt om för- eller grundskola bedrivs inom användningsområdet. Ska skola bedrivs bör lämplig friyta räknas in i bedömningen (se 7.7.1 *Friyta*).

Bestämmelsen tillåter viss flexibilitet då storleken på byggrätten varierar beroende på fastighetens storlek.

**r – Byggnad får inte rivas.**

4 kap. 16 § 4 p. och 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen gäller fyra byggnader (se figur 5) som är särskilt värdefulla i plan- och bygglagens mening. Syftet med bestämmelsen är att hindra att byggnaderna rivs.

Beskrivningar om respektive byggnad och dess värden kan läsas under 4.9.1 *Befintliga byggnader*.

**q – Byggnadens exteriör, inklusive fasadmaterial, takform och fönsterindelning, ska bevaras. Uttjänta byggnadsdelar får ersättas med likvärdiga material och utföranden som bibehåller byggnadens ursprungliga karaktär.**

4 kap. 16 § 4 p. och 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900)

Byggnaderna markerade i figur 5 betraktas som särskilt värdefulla i plan- och bygglagens mening, enligt 8 kap. 13 §. Bestämmelsen syftar därmed till att skydda dessa byggnader och dess karaktär och utseende. Ändringar som är nödvändiga ska utföras på ett sådant sätt att byggnadens karaktär bevaras och förvanskning av byggnadens karaktär undviks. Detta innebär att underhåll och ombyggnader utvändigt bör ske med ursprungliga material, kulörer och tekniker.

Beskrivningar om respektive byggnad och dess värden kan läsas under 4.9.1 *Befintliga byggnader*.



Figur 5. Byggnaderna som är markerade med en röd stjärna omfattas av planbestämmelserna "Byggnad får inte rivras" och "Byggnadens exteriör, inklusive fasadmateriäl, takform och fönsterindelning, ska bevaras. Uttjänta byggnadsdelar får ersättas med likvärdiga materiäl och utföranden som bibehåller byggnadens ursprungliga karaktär."

**Högsta nockhöjd är 13 meter.**

4 kap. 11 § 1 p. och 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen syftar till att bevara området's karaktär. Detta innebär således att befintlig såväl som eventuell ny bebyggelse ska ha en nockhöjd om högst 13 meter. Den högsta byggnaden inom området idag är knappt 13 meter hög.

**Takvinkel för ny bebyggelse om minst 4 meter nockhöjd ska vara mellan 15 och 40 grader.**

4 kap. 11 § 1 p. och 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ny bebyggelse samspelar med befintlig bebyggelse. Bestämmelsen tillåter samtidigt viss flexibilitet då takvinkeln inte är exakt bestämd.

Bestämmelsen gäller bebyggelse med en nockhöjd om minst 4 meter. Detta innebär att lägre bebyggelse, såsom en förrådsbyggnad eller en transformatorstation, inte omfattas av bestämmelsen.

**m – Verksamhet får inte vara störande för omgivningen.**

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

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att om verksamhet bedrivs inom området ska denna inte vara störande för omgivningen. Detta innebär bland annat att verksamheten ska visa hänsyn till omkringliggande bostäder och skolverksamheter med avseende på till exempel ljus och buller.

**Nya byggnaders fasader ska vara putsade, i tegel eller med stående träpanel, alternativt med träpanel utförd i så kallad panelarkitektur.**

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

Bestämmelsen syftar till att ny bebyggelse, eller återuppbyggande av bebyggelse, görs med hänsyn till övriga byggnaders och bebyggelseområdet särskilda kulturhistoriska värden. Genom att ny bebyggelse anpassas avseende fasadmateriell kan ny bebyggelse bidra till att bevara områdets karaktär.

Bestämmelsen anger att fasad också kan utföras i så kallad panelarkitektur. Träindustrin hade vid sekelskiftet 1900 industrialiserats och försåg husbyggandet med färdiga sågade och hyvlade brädor i en omfattning som inte varit möjlig tidigare, även om panelarkitektur funnits i mindre omfattning sedan 1700-talet. Mer eller mindre oregelbundna och dekorativa träfasader och så kallad snickarglädje blev en del av den svenska nationalromantiken.

Huvuddragen i panelarkitekturen är taklisterna och knutarna som kläddes in till pilastrar eller lisener, fönstren och deras omfattningar som kunde vara mer eller mindre utsmyckade. Genom att skickligt leka med proportioner och spelet mellan horisontella och vertikala linjer kunde man göra byggnader mycket uttrycksfulla. Herrgårdsliknande byggnader framhövdes av frontespiser och frontoner. Konsoler och tandsnitt var mycket vanliga. Panelarkitekturen lånade stilelement från stenarkitekturen men omvandlade den på ett sätt som skulle passa timmerhusens konstruktion (*Källa: Karlstad kommuns webbplats om panelarkitektur 2024*).

**Nya byggnader ska utformas i samklang med befintliga byggnaders karaktärsdrag vad gäller volym, material, kulörer och takutformning.**

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

Bestämmelsen syftar till att ny bebyggelse, eller återuppbyggande av bebyggelse, görs med hänsyn till övriga byggnaders och bebyggelseområdet särskilda kulturhistoriska värden. Genom att ny bebyggelse anpassas i volym, material, kulörer och takutformning kan ny bebyggelse bidra till att bevara områdets karaktär.

**Tak ska vara av falsad plåt eller tegel på ny bebyggelse.**

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

Bestämmelsen syftar till att ny, eller återuppbyggd bebyggelse, ges takmaterial som harmonierar med befintlig bebyggelse och bebyggelseområdet, vilket utgör en särskilt värdefull bebyggelsemiljö. Genom att ny bebyggelse anpassas avseende takmaterial kan ny bebyggelse bidra till att bevara områdets karaktär.

**Nya byggnadsverk med över 4 meter i nockhöjd ska utformas med valmat tak eller sadeltak.**

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

Planbestämmelsen syftar till att hela kvarteret ska ha en liknande takutformning på byggnader.

Bestämmelsen gäller bebyggelse med en nockhöjd om minst 4 meter. Detta innebär att lägre bebyggelse, såsom en förrådsbyggnad eller en transformatorstation, inte omfattas av bestämmelsen.

**Tak på befintliga byggnader ska vara av tegel eller falsad plåt lika befintliga eller ursprungliga utföranden.**

4 kap. 16 § 2-3 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen syftar till att befintlig bebyggelse får behålla utformning och utförande på tak, eller att de återställs till ett ursprungligt utförande. Utifrån byggnadsvårdande principer ska tak vid behov i första hand lagas eller bara bytas ut i så hög utsträckning som krävs. Tillvägagångssättet och materialen behöver vara traditionella och inte involvera moderna material som riskerar att skapa underhållsproblem eller konflikter med befintliga, äldre material i byggnaden. I andra hand ska hela taket bytas, men även det ska göras hantverksmässigt och bibehålla takets nuvarande eller ursprungliga utförande.

**Fasader på befintliga byggnader ska vara av trä, tegel eller puts lika befintliga eller ursprungliga utföranden, vilket också gäller för fasadkulörer.**

4 kap. 16 § 2-3 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen syftar till att befintlig bebyggelse får behålla utformning och utförande på fasader och dess fasadkulör, eller att de återställs till ett ursprungligt utförande. Utifrån byggnadsvårdande principer ska fasader vid behov i första hand lagas eller bara göras ny i så

hög utsträckning som krävs. Tillvägagångssättet och materialen behöver vara traditionella och inte involvera moderna material som riskerar att skapa underhållsproblem eller konflikter med befintliga, äldre material i byggnaden. I andra hand ska hela fasaden göras om, men även det ska göras hantverksmässigt och bibehålla fasadens nuvarande eller ursprungliga utförande. Kalkbruk vid putsning ska vara av traditionell typ.

**Befintliga byggnadsdetaljer i plåt, trä och puts (takfotsfris, takutsprång, snickerier, fönsteromfattningar, takryttare och torn) ska bevaras och vid behov återskapas lika befintligt eller ursprungligt utförande.**

4 kap. 16 § 2-3 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen syftar till att befintlig bebyggelse får behålla sin detaljutformning och utförande på takfotsfris, takutsprång, snickerier, fönsteromfattningar, takryttare och torn, eller att de återställs till ett ursprungligt utförande. Utifrån byggnadsvårdande principer ska fasad- och byggnadsdetaljer vid behov i första hand lagas eller bara göras nya i så hög utsträckning som krävs. Tillvägagångssättet och materialen behöver vara traditionella och inte involvera moderna material som riskerar att skapa underhållsproblem eller konflikter med befintliga, äldre material i byggnaden. I andra hand ska hela fasad- eller takdetaljen eller fasaden göras om, men även det ska göras hantverksmässigt och bibehålla detaljernas nuvarande kvalitet och konstnärliga integritet och efterlikna det ursprungliga utförandet så långt det är möjligt.

↳ ○ ○ † – **Utfartsförbud.**

4 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900)

Utfartsförbudet finns med hänsyn till trafiksäkerhet och säkerställer att inga utfarter från Granen 2 anläggs mot Gunnar Wennerbergsgatan, östra delen av Sturegatan eller östra delen av S:ta Katarinagatan.

I plankartan illustreras utfartsförbud med cirklar över den användningsgräns det gäller.



## 4 Planeringsförutsättningar

### 4.1 Kommunala

#### 4.1.1 Detaljplan

Hela det föreslagna planområdet är idag planlagt. Den östra delen av planområdet omfattas av detaljplanen B364, vilken antogs år 2000. Planområdets västra del ligger inom B99 (Stadsplan för Skara), vilken antogs år 1926. Se figur 6.

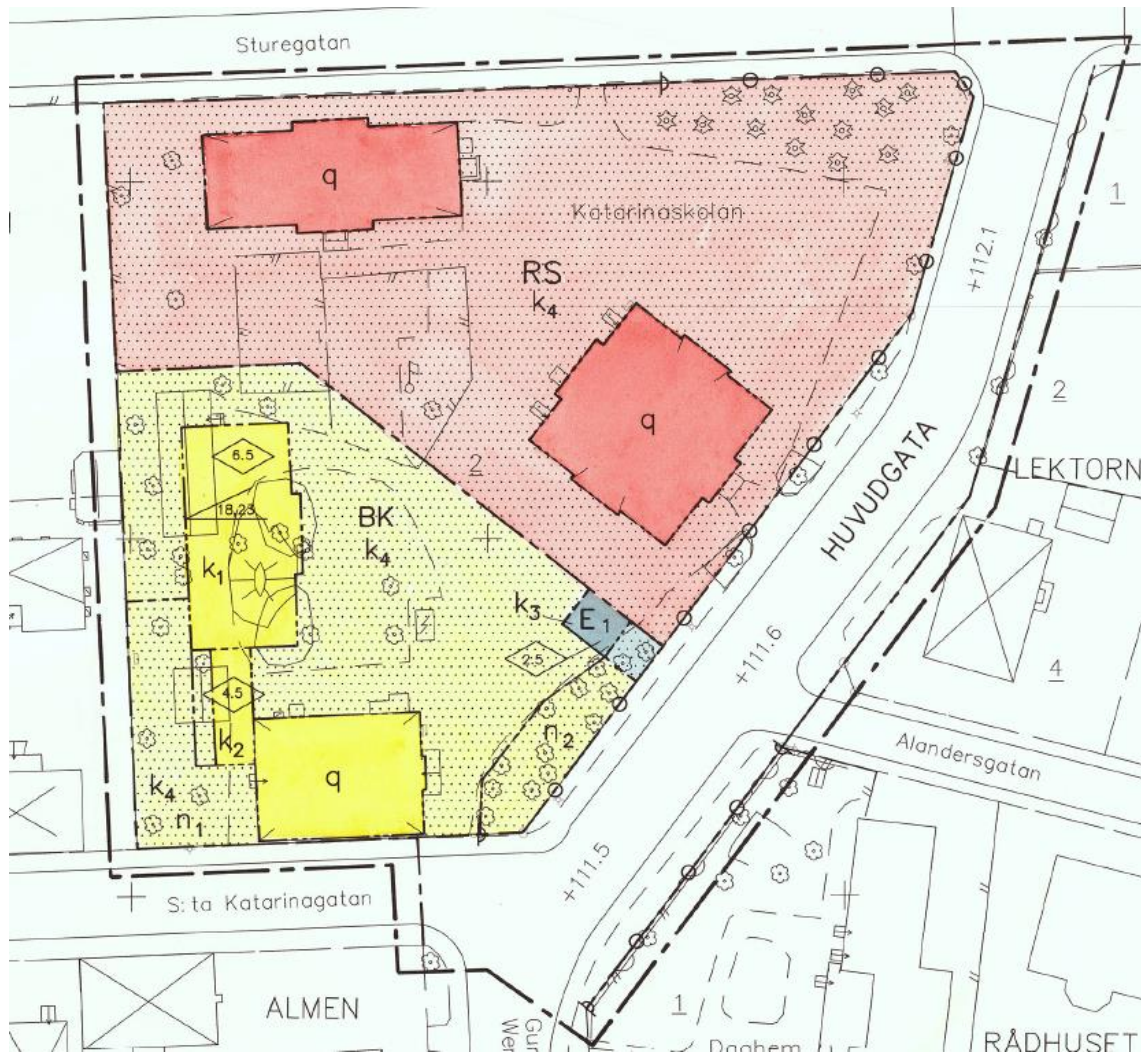


Figur 6. Gällande detaljplaner för berört planområde.

I B364 (se figur 7) är den norra delen av Granen 2 planlagd för *Kultur och skola* (rosa). Den södra delen av fastigheten är planlagd för *Bostäder och kontor* (gult). I östra delen av fastigheten finns även bestämmelsen *Transformator* (blått). Detaljplanen har även bestämmelser för markens anordnande, värdefull bebyggelsemiljö, utformning, utseende och skyddsbestämmelse. Detaljer kring respektive bestämmelse finns att läsa i detaljplanen B364.

Det finns bebyggelse och verksamhet inom B364 som idag inte överensstämmer med detaljplanen, vilket är ett av skälen till att en ny detaljplan tas fram.





Figur 7. Utdrag ur plankartan för B364.

I B99 omfattas nuvarande Granen 1 och 3 av bestämmelsen E. Detta innebär att följande gäller:

”Bostadshus må icke uppföras intill gränslinje mot granntomt, där icke å angränsande tomt byggnad uppföres intill samma gränslinje på sådant sätt, att byggnaderna verka som en sammanhängande byggnad. Från gränslinje mot granntomt indragen byggnad ska förläggas minst fyra och en halv (4,5) m. från gränslinjen, därest hushöjden ej överstiger sex (6) m. och i annat fall minst sex (6) m. från gränsen. Bostadshus må icke uppföras till större höjd än åtta (8) m. med undantag av gavelpartier o.dyl. och få ej innehålla flera än två våningar förutom vindsvåning. I byggnad av sten eller annat därmed jämförligt material må högst hälften av vinden inredas till boningsrum, i annat fall blott en tredjedel. Uthus må ej uppföras till större höjd än två och en halv (2,5) m. med undantag för gavelpartier o.dyl. I sådan byggnad får ej inredas boningsrum. Lägges bottenvåningens golv högre än en och en halv (1,5) m. över

omgivande markens nivå, räknas källaren som våning. Sammanlagda arealen av å tomt uppförda byggnader må ej uppgå mer än en tredjedel av hela tomtens areal.”

Detaljplanen kommer att ersätta hela befintliga B364 och den del av B99 som detaljplanen Granen omfattar.

#### **4.1.2 Översiktsplan**

Detaljplanen syftar delvis till att detaljplanens bestämmelser ska stämma överens med det som idag finns och bedrivs på Granen 2. Således är detaljplanens syfte inte omvandling av området och därmed finns det inte utpekade i förslaget till Översiktsplan 2040 som antogs 2023. Den översiktsplanen har överklagats och gäller således inte ännu.

Utifrån ovan anses det lämpligt att utföra detaljplanen Granen enligt standardförfarande eftersom gällande detaljplaner ska vara utgångspunkten och syftet med detaljplanen Granen är att så långt det är möjligt fortsättningsvis ha samma bestämmelser som befintliga planer anger. Detta utifrån gällande riktlinjer och lagar samt att planlägga på ett sätt som innebär att befintlig byggnation och användning inte är planstridig.

### **4.2 Riksintressen**

#### **4.2.1 Kulturmiljövård**

Planområdet ligger delvis inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, Skara KR25. Se figur 8.



Figur 8. Skärmklipp från Skara kommuns markanvändningskarta för Översiktsplan 2040. Rött lager visar riksintresse för kulturmiljövården.

## 4.2.2 Totalförsvaret

Hela Skara kommun ligger inom påverkansområde för totalförsvaret, MSA-området Råda övningsflygplats. Inom planområdet finns det inga höga objekt, det vill säga över 45 meter ovan mark, inom sammanhållna bebyggelse.

## 4.3 Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer 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.

### 4.3.1 Luft

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

I Skara tätort bedöms halterna av luftföroreningar vara som högst på Skaraborgsgatan och det har därför under en längre tid gjorts mätningar där. På Skaraborgsgatan ligger värdena under gränsvärdena för miljö kvalitetsnormer och de bedöms därmed ligga under gränsvärdena även inom och i närheten av planområdet.

### 4.3.2 Vatten

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

Inom planområdet, som är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet under förvaltning av Skara Energi, förväntas inga negativa effekter på grundvattenkvaliteten till följd av befintliga eller eventuella framtida byggnader. Eftersom glacial lerjord dominerar området, kan naturlig infiltration av vatten vara begränsad, och stora hårdgjorda ytor bidrar ytterligare till detta.

### 4.3.3 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 eftersträvar att buller begränsas.

Den huvudsakliga ljudkällan i kvarteret Granen är idag trafikbuller från omkringliggande gator samt skolverksamheternas rast under skoldagar.

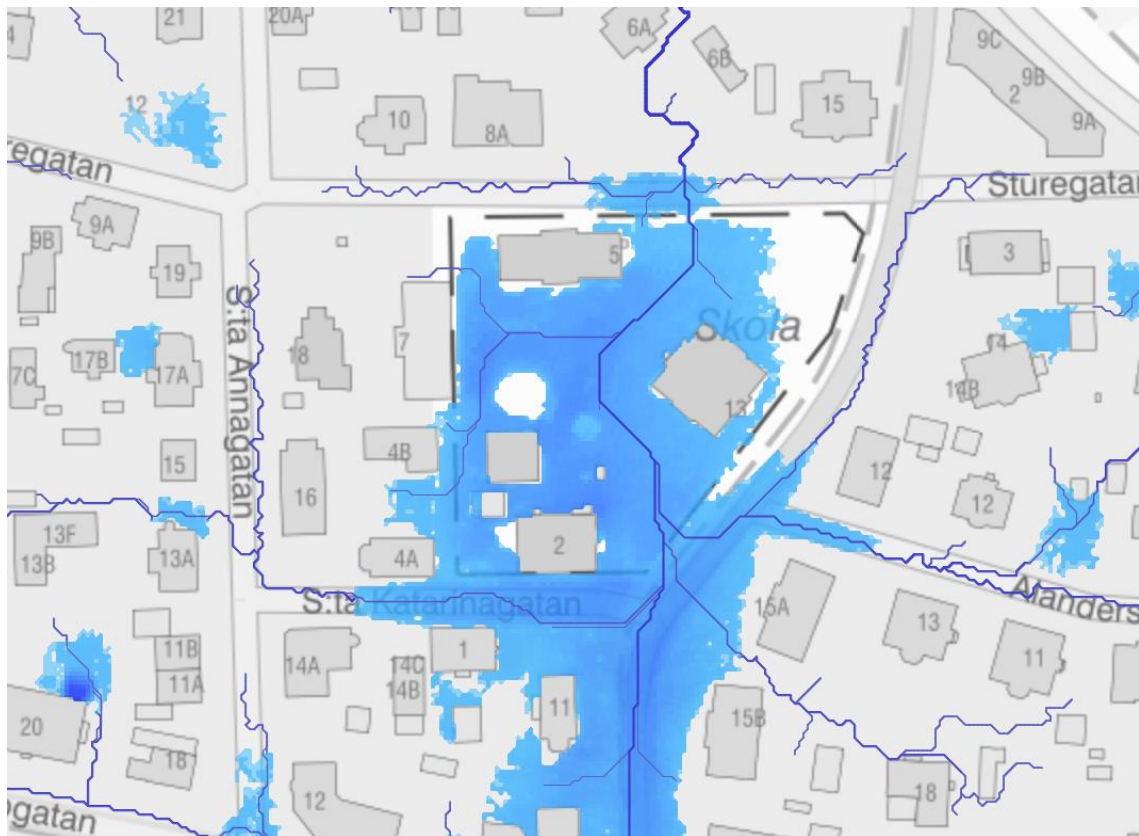
Se vidare under *4.5.1 Omgivningsbuller*.

## 4.4 Miljö

### 4.4.1 Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). Området domineras av hårdgjorda ytor, vilket försvårar naturlig infiltration av dagvatten. Enligt kommunens VA-policy ska vattenflöden inom verksamhetsområdet fördröjas och renas lokalt på kvartersmark och allmän mark så långt det är möjligt innan det går vidare till samlad avledning från platsen.

Genom planområdet går det idag en skyfallsked och delar av planområdet, framför allt Granen 2, ligger i en lågpunkt. Se figur 9.



Figur 9. Skärmklipp från SCALGO Live. Blå linjer visar främsta skyfallsleder och blå ytor visar lågpunkter. Analysen tar inte hänsyn till befintligt ledningsnät eller eventuella infiltrationsmöjligheter, men ger en uppfattning om var vatten samlas och rinner.

Dagvattenanläggningar ska dimensioneras för ett 10-årsregn med 30 minuters varaktighet, motsvarande cirka 20 millimeter regn, i enlighet med kommunens policy och riktlinjer för dagvatten.

Det finns dagvattenledningar under mark, men dessa kan vara otillräckliga för att hantera dagens och framtidens regnmängder. Det saknas dokumentation som visar att planområdet har varit särskilt utsatt vid tidigare skyfall under de senaste åren.

## 4.5 Hälsa och säkerhet

### 4.5.1 Omgivningsbuller

Bullernivåer har uppskattats genom trafikmätningar som har genomförts längs Gunnar Wennerbergsgatan samt Tyréns applikation Road Noise. Den genomsnittliga bullernivån (LPAeq) på tio meters avstånd från gatan uppgår till 59 dBA under hela dygnet, medan motsvarande nivå 45 meter in på skolgården, vid dess ungefärliga mittpunkt, uppgår till 53 dBA. De uppmätta maximala bullernivåerna (Lpaf max) är 82 dBA vid 10 meter från vägen och

70 dBA vid skolgårdens mittpunkt. Detta innebär att bullernivån avtar markant med avstånd från gatan. Skolgården är utformad så att delar av dess ytor erbjuder skydd mot direkt trafikbuller, både genom avstånd till gatan och skyddande byggnader. Trafikmätningarna visar också att skolraster inte sammanfaller med trafikens rusningstid, vilket minskar den faktiska bullerexponeringen under tider då barn vistas på skolgården.

Plan- och bygglagen ställer krav på att bebyggelse ska utformas och lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Flera omständigheter talar för att skolverksamhet är lämplig på denna plats. Bullernivån på skolgårdens mittpunkt (53 dBA) är under Naturvårdsverkets riktvärde på 55 dBA för buller från vägtrafik vid skolor. Även den maximala bullernivån (70 dBA) vid skolgårdens mitt ligger inom accepterade riktvärden. Trafikens högsta intensitet inträffar under rusningstid (07:00–09:00 och 15:00–18:00), medan skolans raster ligger utanför dessa tider. Den faktiska bullerexponeringen för barn under raster är därför lägre än genomsnittet för dygnet. Skolgården erbjuder ytor med lägre bullernivåer tack vare naturliga avstånd och skyddande byggnader. Dessa områden möjliggör aktiviteter utan betydande störningar. Skolverksamhet bedrivs dessutom endast under dagtid på vardagar, vilket innebär att påverkan från trafikbuller på verksamheten är begränsad. Utifrån dessa faktorer bedöms skolverksamhet på denna plats uppfylla plan- och bygglagens krav på lämplighet och hälsa.

Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från vägtrafik inte överskrida följande gränsvärden: 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplatser i anslutning till byggnader. För bostadsområden i närheten av skolor anger Naturvårdsverket och Boverket att riktvärdet för buller från vägtrafik är 55 dBA som ekvivalentnivå (Leq, dygn) och 70 dBA som maxnivå (Lmax). I detta fall uppfyller bullernivåerna på skolgården och dess omgivning riktvärdena för både ekvivalentnivå och maximal ljudnivå. Detta innebär att bullernivåerna från vägtrafiken inte utgör något hinder för skolans verksamhet enligt gällande regler och riktlinjer.

Kommunen har också genomfört mätningar av buller från barns lek på skolgårdar. Buller från barns lek under rast på Metis skolgård genererar cirka 66 dBA, medan motsvarande nivå på Athenas skolgård är cirka 61 dBA. Vid närliggande bostadsfasader, cirka 10–20 meter från Metis skolgård, reduceras ljudnivån till 40–45 dBA under raster. Dessa nivåer är långt under riktvärdena för buller från vägtrafik och buller vid bostadsfasader enligt förordningen om trafikbuller. Viktigt att notera är att buller från barns lek är kortvarigt och nästan uteslutande förekommer under raster, vilka utgör en begränsad del av skoldagen, medan större delen av dagen präglas av tystare verksamhet inomhus. Lekbullret bedöms därför inte påverka omgivande bostäder negativt.

Med hänsyn till uppmätta trafikbullernivåer och förmildrande omständigheter, såsom skolgårdens utformning, avstånd till gatan och tidsbegränsningen av exponering, bedöms skolverksamhet på denna plats vara lämplig. Bullernivåerna ligger inom de riktvärden som anges av Naturvårdsverket, Boverket och förordningen om trafikbuller. Den faktiska exponeringen för trafikbuller under raster är dessutom reducerad tack vare att raster inte sammanfaller med trafikens högsta intensitet. Buller från barns lek på skolgården bedöms inte



heller utgöra ett problem för omgivande bostäder, då ljudnivåerna där är klart under riktvärdena. För att ytterligare minimera påverkan rekommenderas att skyddade lekområden på skolgården prioriteras och att eventuell ytterligare bullerminskning vid vägen övervägs, exempelvis genom hastighetsbegränsningar eller bullerplank.

#### 4.5.2 Risk för översvämning

Planområdet består huvudsakligen av hårdgjord yta, vilket försvårar infiltration av vatten. Vidare finns det i delar av planområdet en lågpunkt, vilket ökar risken för översvämning. Se figur 9.

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA. Området domineras av hårdgjorda ytor, vilket försvårar naturlig infiltration av dagvatten. Enligt kommunens VA-policy ska vattenflöden inom verksamhetsområdet fördröjas och renas lokalt på kvartersmark och allmän mark så långt det är möjligt innan det går vidare till samlad avledning från platsen.

Brinkagärdet, där planområdet är beläget, har identifierats som ett av 18 områden i Skara tätort med hög risk för översvämningar enligt kommunens skyfallskartering, som togs fram i samband med Översiktsplan 2040. Området påverkas av en skyfallsled som rinner ytledes på gator genom tomt- och gatumark, vilket medför risk för översvämning i bostadsområden och kan leda till dålig framkomlighet för uttryckningsfordon.

Lågpunkter inom planområdet riskerar att samla vatten vid intensiva skyfall, vilket kan orsaka översvämningar av både byggnader och infrastruktur. De gamla dagvattenledningarna kan ha begränsad kapacitet att hantera extrema regn, vilket ökar översvämningens risk.

Enligt kommunen ska klimatanpassningsåtgärder studeras specifikt för områden med identifierad översvämningens risk innan detaljplaneläggning sker. Vid planering ska hänsyn tas till klimatförändringar och dess negativa effekter, såsom översvämningar, för att skydda byggnader och samhällsviktig infrastruktur.

Det finns i skyfallskarteringen förslag på åtgärder avseende det riskområde som finns på Gunnar Wennerbergsgatan. Frågan hålls utanför detaljplanen med tanke på lokalisering och att åtgärder inte kan säkras på kvartersmarken inom ramen för detaljplanen.

#### 4.5.3 Risk för olyckor

I förskolor, skolor och en del lokaler gäller referensnivån 200 Bq/m<sup>3</sup> för radon för att skydda eleverna. Det finns idag ingen registrerad långtidsmätning på fastigheterna i kvarteret Granen. Under mätperioden 2024/2025 planeras långtidsmätningar där det finns för- och grundskolor, det vill säga på fastigheterna Granen 1 och 2.

#### 4.5.4 Föroreningar

Det finns inga kända föroreningar inom eller i närheten av planområdet.



#### 4.5.5 Elektromagnetiska fält

Inom planområdet finns en transformatorstation. Stationen ligger på ett avstånd som inte påverkar närboende avseende elektromagnetiska fält.

#### 4.6 Geotekniska förhållanden

Inom kvarteret Granen förekommer inga tydliga höjdskillnader, med undantag för en lekkulle på Metis skolgård. Däremot är delar av Granen 2 och delar av omkringliggande gator särskilt utmärkande som lågpunkter, vilket framför allt påverkar dagvattenhantering och risk för översvämning.

Det bedöms inte föreligga några stabilitetsproblem inom området då marken inom planområdet samt omkringgivande markområden är förhållandevis plant.

Planområdet omfattas, liksom större delen av Skara tätort, av jordarten glacial lera.

Då detaljplanen inte syftar till att möjliggöra ny bebyggelse har en geoteknisk utredning inte tagits fram i samband med planprocessen. Vid nybyggnation rekommenderas att detaljerad geoteknisk undersökning tas fram. Denna bedömning görs i det enskilda fallet.

#### 4.7 Hydrologiska förhållanden

Ytvatten och hydrologiska förutsättningar har tagits upp under *4.3.2 Vatten*, *4.4.1 Dagvatten* och *4.6 Geotekniska förhållanden*.

#### 4.8 Kulturmiljö

##### 4.8.1 Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området. Kvarteret ligger som kortast 70 meter från den bedömda och karterade utbredningen av det så kallade kulturlagret, det vill säga det övre markskikt som innehåller lämningar från medeltidsstaden i Skara stadskärna. Kulturlagret är fast fornlämning.

#### 4.9 Fysisk miljö

##### 4.9.1 Befintliga byggnader

###### Stadsdelsbeskrivning (sammanhang)

Kvarteret Granen ligger i stadsdelen Brinkagärdet i Skara. Järnvägen kom till Skara 1874 vilket blev startpunkten för en kraftig expansion, både söderut och västerut från den gamla staden. Bland de första byggnaderna som uppfördes var bebyggelse utmed Gunnar Wennerbergsgatan och Flickskolan (nuvarande friskolan Metis). I stadsdelen uppfördes flera hus enligt 1876 års stadsplan, vilken föreslog en oval aveny omkring hela den gamla stadskärnan. Denna aveny blev

bara verklighet i en del av Gunnar Wennerbergsgatan och en del av Skaraborgsgatan. I synnerhet är den före detta flickskolans huvudbyggnad (nuvarande Metis) från 1884 orienterad utifrån planens riktlinjer. Stadsplanen ansågs snart besvärlig att använda och en ny stadsplan upprättades 1887, vilken ordnade bebyggelsen i ett rutnät.

Inte heller rutnätsplanen från 1887 vann gehör och skulle kräva för stora förändringar av befintliga gator och bebyggelse. Behovet av ny mark var stort och staden behövde styra upp den alltmer spridda bebyggelse som tog form precis utanför stadsgränsen. Det var först med Fredrik Sundbärgs stadsplaneförslag från 1901, senare fastställt 1909, som staden hittade en lösning som var genomförbar. Sundbärg tog stor hänsyn till befintliga förhållanden och terrängförhållanden enligt den nya tidens ideal. Enligt den här planen bebyggdes bland annat området närmast Sven Hofsgatan och Vasagatan.

I stadsdelen Brinkagärdet finns flera fina exempel på det sena 1800-talets och sekelskiftets (1900) svenska panelarkitektur. Träindustrin hade industrialiserats och försåg husbyggandet med färdiga, sågade och hyvlade brädor, vilka man gärna använde i dekorativa träfasader.

Enligt den nya stadsplanen uppfördes flera större hyreshus i trä och tegel, vilket ger en stadsmässig prägel på de södra delarna av Brinkagärdet, vid Gunnar Wennerbergsgatan och S:ta Katarinagatan. Men stadsdelen Brinkagärdet har ändå i första hand en villaförstadskaraktär.

### Värden och stadsdelens karaktär

På Brinkagärdet idag är det framför allt de varierade uttrycken i bebyggelsen som är slående och den ofta påkostade och anslående arkitekturen i olika stilar och ideal från 1870-tal till 1930-tal. Skalan är däremot väldigt homogen, med undantag för några flerbostadshus och det höga tidigare småskollärarseminariet, ”Lilla seminariet” (norr om planområdet).

Variationen och uttrycksfullheten beror delvis på de många olika stadsplanerna som succesivt ändrade förutsättningarna för byggandet, men också på att de som byggde här hade kapital och ville sätta avtryck. De oftast väl tilltagna husen har i flera fall gått från att vara hyreshus till att bli enfamiljshus, vilket minskat behovet av sentida tillbyggnader som kan påverka områdets karaktär.

De stora byggnaderna sätter också sin prägel på de södra delarna av stadsdelen, i form av både hyreshus och verksamhetsbyggnader. I stadsdelen finns, utöver nedan beskrivna skolbyggnader, tidigare småskollärarseminariet (Lilla seminariet) i tre våningar med tegel, byggt 1903 på Surbrunnsgatan 3A-3D, lågmälda Betaniakyrkan med originell takryttare (Vasagatan 10) och tidigare Blåbandsföreningens samlingslokal (S:ta Annagatan 3).

Stadsdelens närhet till Gamla staden gör också att karaktären på Brinkagärdet i ganska stor utsträckning präglar intrycket av Skara för besökare eller turister, med friliggande hus i lummiga uppvuxna trädgårdar.

Sammantaget har hela Brinkagärdet sådana kvaliteter att den bör betraktas som en särskilt värdefull kulturmiljö i plan- och bygglagens bemärkelse.

Nedan följer beskrivning och kulturhistorisk värdering av bebyggelse i kvarteret Granen inför arbetet med ny detaljplan för kvarteret. Beskrivning och värdering är utförd av stadsantikvarie Axel Demker i februari 2024.

### Flickskolan, "Rosa huset", Gunnar Wennerbergsgatan 13, Granen 2



Figur 10. Flickskolan från Gunnar Wennerbergsgatan.



Figur 11. Flickskolan från baksidan/skolgården.

Byggnadsår: 1884.

Nuvarande skydd: Riksintresse för kulturmiljövården Skara KR25, skyddsbestämmelser i detaljplan.

### Beskrivning

Uppförd som flickskola 1884 (avvecklades 1968), senare musikskola och sedan 2002 friskolan Metis. Byggnaden är känd som Flickskolan, Katarinaskolan eller Rosa huset. Byggnaden är i två våningar och uppförd i italiensk renässansstil, enligt en uppgift med ett florentinskt palats som förebild. Byggnaden har putsad fasad och falsat svart plåttak. Byggnaden innehöll från början

åtta lärosalar, högtidssal, biblioteksrum och dessutom en lägenhet bestående av tre rum och kök för föreståndarinnan.

Skara högre flickskola startade 1878, då tre tidigare privata flickskolor inleddes i den nya flickskolan. Staden upplät en tomt vid Gunnar Wennerbergsgatan på nuvarande Granen 2, efter ritningar av, kaptenen vid Skaraborgs regemente i Axxvall, Svante Tengbom (1842-1938) och benämns därför ibland som ”Tengbomska huset”. Tengbom bodde i Skövde under slutet av 1800-talet och har ritat åtminstone en ytterligare byggnad i Skara, på Hindsbogatan 19.

Flickskolan hyste omkring 50 elever under de första åren för att läsåret 1919/1920 uppgå till 184. Läsåret 1933/1934 var elevantalet nere på 100, vilket var en nivå som kom att bestå in på 1950-talet för att vid decennieskiftet 1960 gå upp till omkring 250. 1962 års riksdagsbeslut om införande av en obligatorisk nioårig grundskola innebar dock att flickskolorna skulle avvecklas och elevantalet minskade igen. Under det sista läsåret 1967/1968 tillhörde flickskoleeleverna i organisatoriskt avseende Skara Katedralskolan.

### **Värdering och rekommendation**

Byggnaden bedöms som en särskilt värdefull byggnad i plan- och bygglagens mening och omfattas därmed av förvanskningförbudet enligt 8 kapitlet 13 §. Då byggnaden ligger inom riksintresse för kulturmiljövården ska även hänsyn till detta tas vid eventuella förändringar av byggnaden.

Byggnaden har arkitektoniska, arkitekturhistoriska, samhällshistoriska, miljöskapande och socialhistoriska värden. Byggnaden har också kontinuitetsvärden eftersom den hela tiden använts för skolverksamhet. Värdena förstärks av hög kvalitet i utförandet, autenticitet och pedagogiska värden. Att byggnadens arkitekt är känd och att denne har historisk koppling till Skaraborgs regemente gör att byggnadens tillkomst också kan sättas i ett personhistoriskt sammanhang.

Byggnaden ska underhållas med ursprungliga material och metoder och exteriöra förändringar utifrån verksamhetens behov måste prövas mycket restriktivt. Byggnaden kan målas i annan färgsättning som bedöms kunna ha varit ursprunglig eller som passar med byggnadens tillkomsttid och stiluttryck. Byggnaden förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser för fasad, fönster, tak och exteriöra detaljer. Även invändigt bör förändringar göras varsamt, men detta regleras inte med detaljplanebestämmelser.

Tematisk tillhörighet enligt Skara ÖP 2040: Stiftsstad, skolstad, herrgårdar och militär närvaro.

## Idrottshall Annexet, Sturegatan 5, Granen 2



Figur 12. Annexet sett från skolgården.



Figur 13. Annexet sett från Sturegatan.

Byggnadsår: 1908-1909.

Nuvarande skydd: Delvis inom Riksintresse för kulturmiljövården Skara KR25, skyddsbestämmelser i detaljplan.

### **Beskrivning**

Flickskolan skulle 1908 eller 1909 (olika uppgifter förekommer) komma att kompletteras med en gymnastikbyggnad tillika samlingslokal, efter boråsarkitekten Lars Kellmans ritningar. Byggnaden är numera del av friskolan Metis. Byggnaden har kallats gymnastiksalen, idrottshallen eller Annexet (ej att förväxla med Skolmatsalen).

Byggnaden har tegeltak, träfasad med panelarkitektur, markerad takfotsfris och klassicistiska stora träfönster. Byggnaden hör hemma inom den klassicistiska och nationalromantiska arkitekturen och har ett välbevarat utförande.

### Värdering och rekommendation

Byggnaden bedöms som en särskilt värdefull byggnad i plan- och bygglagens mening och omfattas därmed av förvanskningförbudet enligt 8 kapitlet 13 §. Då byggnaden delvis ligger inom riksintresse för kulturmiljövården ska även hänsyn till detta tas vid eventuella ändringar av byggnaden.

Byggnaden har arkitektoniska, samhällshistoriska, miljöskapande och socialhistoriska värden. Byggnaden har också kontinuitetsvärden eftersom den under större delen av sin tid använts som skola och gör så också idag. Värdena förstärks av hög kvalitet i utförandet, autenticitet och pedagogiskt värde. Byggnadens nationalromantiska stil återfinns i flera byggnader i närområdet och den bidrar på så sätt till karaktären i denna del av Skara. Att byggnadens arkitekt är känd och att denne har ritat fler byggnader i Skara gör att byggnadens tillkomst också kan sättas i sammanhang med andra byggnader i staden.

Byggnaden ska underhållas med ursprungliga material och metoder och exteriöra förändringar utifrån verksamhetens behov måste prövas mycket restriktivt. Byggnaden kan målas i annan färgsättning som bedöms kunna ha varit ursprunglig eller som passar med byggnadens tillkomsttid och stiluttryck. Byggnaden bör förses med rivningsförbud och skyddsbestämmelser för fasad, fönster, tak och exteriöra detaljer. Även invändigt bör förändringar göras varsamt, men detta regleras inte med detaljplanebestämmelser.

Tematisk tillhörighet enligt Skara ÖP 2040: Stiftsstad, skolstaden, herrgårdar och militär närvaro.

### Skolmatsalen, Skolköket, "Vita huset", S:ta Katarinagatan 2, Granen 2



Figur 14. Skolmatsalen sett från S:ta Katarinagatan.





Figur 15. Skolmatsalen sett från skolgården.

Byggnadsår: 1902.

Nuvarande skydd: Skyddsbestämmelser i detaljplan.

### Beskrivning

Uppförd som skolbyggnad för huslig ekonomi 1902, efter boråsarkitekten Lars Kellmans ritningar. Byggnaden har kallats Skolmatsalen, Skolköket, Vita huset och Annexet (ej att förväxla med idrottshallen). Byggnaden användes senare som vävskola. Numera är byggnaden del av friskolan Metis. Byggnaden är i 1½ våning, med tre framträdande takkupor mot S:ta Katarinagatan. Byggnaden har putsad fasad och grått falsat plåttak. Byggnaden har kvar större delen av sin originalkaraktär, bortsett från färgsättningen. Vid en renovering som genomfördes utan sökt bygglov 2018 byttes den monokroma färgsättningen mot en tvådelad i grått och vitt samt den rödbruna kulören på fönstren till vitt.

### Värdering och rekommendation

Byggnaden bedöms som en särskilt värdefull byggnad i plan- och bygglagens mening och omfattas därmed av förvanskingsförbudet enligt 8 kapitlet 13 §.

Byggnaden har arkitektoniska, samhällshistoriska och socialhistoriska värden. Byggnaden har också kontinuitetsvärden eftersom den hela tiden använts för skolverksamhet. Att byggnadens arkitekt är känd och att denne har ritat fler byggnader i Skara gör att byggnadens tillkomst också kan sättas i sammanhang med andra byggnader i staden.

Byggnaden ska underhållas med ursprungliga material och metoder och exteriöra förändringar utifrån verksamhetens behov måste prövas mycket restriktivt. Byggnaden kan målas i annan färgsättning som bedöms kunna ha varit ursprunglig eller som passar med byggnadens tillkomsttid och stiluttryck. Byggnaden förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser för fasad, fönster, tak och exteriöra detaljer så att dessa utförs såsom befintliga eller



ursprungliga. Även invändigt bör förändringar göras varsamt, men detta regleras inte med detaljplanebestämmelser.

Tematisk tillhörighet enligt Skara ÖP 2040: Stiftsstaden, skolstaden, herrgårdar och militär närvaro.

### Skolpaviljongen, Granen 2



Figur 16. Paviljongen sett från skolgården.



Figur 17. Paviljongen sett från Granen 3.

Byggnadsår: 2004 (våning 1) och 2016 (våning 2).

### Beskrivning

Byggnaden har två våningar för skoländamål. Den övre våningen innehåller salar och material för naturkunskap. Byggnaden har ett låglutande tak klätt med svart falsad plåt och grå träfasad

med stående lockpanel. Byggnaden har uppförts med två tidsbegränsade bygglov, varav det senaste går ut 2025.

### **Bedömning**

Byggnaden har i viss utsträckning anpassats utifrån områdets karaktär, men det är byggnadens funktioner, skolans behov och en enkel konstruktion som varit vägledande för utformningen.

### **S:ta Katarinagatan 4A, Granen 3**



Figur 18. S:ta Katarinagatan 4A sett från S:ta Katarinagatan.



Figur 19. S:ta Katarinagatan 4A sett från trädgården.

Byggnadsår: Omkring 1900.

Nuvarande skydd: -.

### Beskrivning

Bostadshus i 2½ våning med rödmålad träfasad med liggande respektive stående panel. Byggnaden finns med på kartan över Skara från 1909 och är alltså uppförd senast då, förmodligen omkring sekelskiftet 1900. Byggnaden har en absidliknande utbyggnad på västsidan, förmodligen för ett trapphus. Byggnaden har en anslående veranda i två våningar mot gårdssidan. På taket finns en takkupa som ser ut att ha tillkommit under 1970- eller 1980-talet.

### Värdering och rekommendation

Byggnaden bedöms som en värdefull byggnad i plan- och bygglagens mening och omfattas därmed av varsamhetskravet enligt 8 kapitlet 17 §. Byggnaden har miljöskapande och samhällshistoriska värden och är ett exempel på stadens expansion under slutet av 1800-talet. Tillsammans med de två övriga bostadshusen på fastigheten kan den också illustrera hur flera bostadshus byggdes på samma tomt då bostadsbristen var stor.

Byggnaden ska underhållas med ursprungliga material och metoder och exteriöra förändringar ska harmoniera med och/eller underordna sig den ursprungliga byggnadens karaktär. Byggnaden förses med varsamhetsbestämmelser för fasad, fönster och tak så att dessa vid ändring utförs så att byggnadens karaktär bibehålls.

Tematisk tillhörighet enligt Skara ÖP 2040: Hantverk, urbanisering, småindustri och smalspår.

### S:ta Katarinagatan 4B, Granen 3



Figur 20. S:ta Katarinagatan 4B sett från trädgården.



Figur 21. S:ta Katarinagatan 4B sett från Granen 1.

Byggnadsår: Omkring 1900.

Nuvarande skydd: -.

### **Beskrivning**

Bostadshus i 1½ våning med rödmålad träfasad med stående panel. Byggnaden är byggd i vinkel (L-form) och har spröjslösa fönster. Byggnaden finns med på kartan över Skara från 1909 och är alltså uppförd senast då, förmodligen omkring sekelskiftet 1900.

### **Värdering och rekommendation**

Byggnaden bedöms ha miljöskapande värden då den tillsammans med de två övriga bostadshusen på fastigheten kan illustrera hur flera bostadshus byggdes på samma tomt då bostadsbristen var stor.

Byggnadens fasad och tak bör bibehållas i nuvarande eller ursprungligt utförande så att kvarterets karaktär bibehålls.



## S:ta Annagatan 16, Granen



Figur 22. S:ta Annagatan 16 sett från S:ta Annagatan.



Figur 23. S:ta Annagatan 16 sett från trädgården.

Byggnadsår: Omkring 1900.

Nuvarande skydd: -.

### Beskrivning

Bostadshus i 2½ våning med rödmålad träfasad med liggande respektive stående panel. Byggnaden finns med på kartan över Skara från 1909 och är alltså uppförd senast då, förmodligen omkring sekelskiftet 1900. Byggnaden har en utbyggnad i två hela våningar på norrsidan. Mot gathörnet S:ta Katarinagatan - S:ta Annagatan har byggnadens tredje våning upphöjts för att påminna om ett torn. Uttrycket vill signalera stadsmässighet och skapar viss samhörighet med det påfallande stadsmässiga grannhuset på S:ta Katarinagatan 14A (av arkitekt

Hjalmar Tessing). Byggnaden har en anslående veranda i två våningar mot gårdssidan. På taket finns en liten takkupa som ser ut att ha tillkommit under 1970- eller 1980-talet.

### Värdering och rekommendation

Byggnaden bedöms som en värdefull byggnad i plan- och bygglagens mening och omfattas därmed av varsamhetskravet enligt 8 kapitlet 17 §. Byggnaden har miljöskapande och samhällshistoriska värden och är ett exempel på stadens expansion under slutet av 1800-talet. Tillsammans med de två övriga bostadshusen på fastigheten kan den också illustrera hur flera bostadshus byggdes på samma tomt då bostadsbristen var stor.

Byggnaden förses med varsamhetsbestämmelser för fasad och tak så att dessa vid ändring utförs så att kvarterets karaktär bibehålls.

Tematisk tillhörighet enligt Skara ÖP 2040: Hantverk, urbanisering, småindustri och smalspår.

### S:ta Annagatan 18, Granen 1



Figur 24. S:ta Annagatan 18 sett från S:ta Annagatan.





Figur 25. S:ta Annagatan 18 sett från Granen 3.

Byggnadsår: Omkring 1880.

Skydd: -.

### Beskrivning

Byggnaden finns med på kartan över Skara från 1885 och stadsplanen 1887 och är alltså uppförd senast då, förmodligen omkring 1880 eller samtidigt med flickskolan (1884). Byggnaden har ursprungligen fungerat som bostadshus men sedan omkring 2007 inrymmer byggnaden friförskolan Athena. Byggnaden är i två våningar med vind och präglas av panelarkitektur, liggande och stående fasspontpanel, spån och figursågad fris. Byggnaden har byggts till något men visar i stort en karaktär som är representativ för byggnadens ursprungliga utförande.

### Värdering och rekommendation

Byggnaden bedöms som en särskilt värdefull byggnad i plan- och bygglagens mening och omfattas därmed av förvanskingsförbudet enligt 8 kapitlet 13 §. Byggnaden har arkitektoniska, samhällshistoriska och miljöskapande värden. Värdena förstärks av kvalitet i utförandet och autenticitet. Byggnadens nationalromantiska stil återfinns i flera byggnader i närområdet och den bidrar på så sätt till karaktären i denna del av Skara.

Byggnaden ska underhållas med ursprungliga material och metoder och exteriöra förändringar utifrån verksamhetens behov bör prövas restriktivt. Byggnaden kan målas i annan färgsättning som bedöms kunna ha varit ursprunglig eller som passar med byggnadens tillkomsttid och stiluttryck. Byggnaden förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser för fasad, fönster, tak och exteriöra detaljer.

Tematisk tillhörighet enligt Skara ÖP 2040: Hantverk, urbanisering, småindustri och smalspår.

## Garage, Sturegatan 7, Granen 1



Figur 26. Garaget sett från Sturegatan.



Figur 27. Garaget sett från gårdsplanen.

Byggnadsår: 2007-2009.

### **Beskrivning**

Uppförd som privat garage 2007-2009. Ritat av arkitekt Allan Ahlman från Skara.

## Bedömning

Byggnaden har ett miljöskapande värde genom ett klassiskt och lågmålt utförande i kvalitativa material. Det är först vid en närmare granskning som det är tydligt att byggnaden är relativt nybyggd.

## Mindre byggnader

**Transformatorstation, Granen 2. Stationen byggdes 1987-08-10.**



Figur 28. Transformatorstationen sedd från skolgården.



Figur 29. Transformatorstationen sedd från Paviljongens övre våning.

## Förråd, Granen 2



Figur 30. Förrådet sett från skolgården.



Figur 21. Förrådet sett från fastighetsgräns mot Granen 3.



### Förråd och konstruktioner för utelek, Granen 2



Figur 32. Lekkonstruktion sett från skolgårdens mitt.

### Förråd, Granen 1



Figur 33. Förrådet sett från S:ta Annagatan.

## Lekstuga, Granen 1



Figur 34. Lekstugan sedd från Sturegatan 3.

## 4.10 Sociala

Inom planområdet bedrivs förskola och grundskola i privat regi. Förskolan Athenas verksamhet bedrivs på Granen 1 och övervägande delen av grundskolan Metis bedrivs på Granen 2. Delar av Metis skolverksamhet, bild, slöjd och musik, bedrivs i en byggnad som nås genom cirka 300 meter gång från skolgården.

### 4.10.1 Friyta förskola

På fastigheten Granen 1 finns idag förskolan Athena, vilken bedrivs av privat huvudman. På förskolan går det idag cirka 25 barn.

Det finns idag inga särskilda krav på specifikt antal kvadratmeter friyta i förskolor och grundskolor, däremot har Boverket tagit fram *Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet*. Boverket anger även på sin hemsida att ett rimligt mått på friyta för barn i förskolan kan vara 40 kvadratmeter per barn.

Som förskolan bedrivs idag har barnen tillgång till mindre friyta i direkt anslutning till förskolans lokaler, än det så kallade rimliga måttet ovan. Athenas friyta är idag orienterad i direkt anslutning till de byggnader som den huvudsakliga förskoleverksamheten bedrivs i. Friytan är drygt 600 kvadratmeter och per barn blir det knappt 25 kvadratmeter. Friytan gränsar till två gator och har bland annat lekställningar, lekstuga och sittplatser på gården. På gården finns vegetation i form av bland annat träd och buskar, vilka bidrar till skugga och höga lekvärden.

Enligt Boverkets riktlinjer bör friytan finnas i direkt anslutning till byggnadsverk innehållandes förskoleverksamhet och barnen ska självständigt kunna ta sig mellan byggnadsverket och



friytan. Detta tittar man på vid skälighetsbedömning för anordnande av friyta på en bebyggd tomt. Man tittar även på förutsättningarna för ändamålsenlig verksamhet på friytan.

Möjligheterna för förskoleverksamheten att tillfälligt bedrivs utanför fastigheten är begränsad. Den närmaste grönytan i form av park är Vasaparken, vilken nås genom cirka 230 meter gång från Athena. För att nå parken krävs att minst två gator utan övergångsställe korsas. Vasaparken är inte inhägnad och ligger även i direkt anslutning till flera trafikerade 50-gator. Parken är därmed inte en miljö där barnen kan röra sig fritt utan mycket noggrann uppsikt av personal och det kan, ur säkerhetssynvinkel, vara olämplig att ta större barngrupper till.

Inget allmänt rekreationsområde, park eller lekplats kan nås inom 500 meter utan att en trafikerad gata utan övergångsställe korsas.

#### 4.10.2 Friyta grundskola

På fastigheten Granen 2 bedrivs idag Friskolan Metis av privat huvudman. Metis har idag klasser mellan F-9 och anger att de maximalt tillåter 70 elever mellan årskullarna F-6 och som mest 78 elever i högstadiet klass 7-9. Detta innebär att eleverna på Metis som minst, i direkt anslutning till de primära skolbyggnaderna, kan ha cirka 20 kvadratmeter friyta per barn. Enligt det antal skolelever som de senaste åren har gått på skolan är friytan som mest cirka 23 kvadratmeter. Enligt Boverkets hemsida kan ett rimligt mått på friyta för barn i grundskolan kan vara 30 kvadratmeter per barn.

Enligt forskning som Boverket hänvisar till bör den totala friytan helst överstiga 3000 kvadratmeter. Detta uppfyller Metis med en total friyta om nästan 5000 kvadratmeter skolgård.

Idag är Metis friyta orienterad i direkt anslutning till de byggnader som den huvudsakliga skolverksamheten bedrivs i. Friytan gränsar till tre gator och är uppdelad i flera ytor med bland annat bollplan och lekställningar. Skolgården domineras av hårdgjorda ytor. Det finns även vegetation, framför allt i form av träd, vilken bidrar till skugga och höga lekvärden på skolgården. Friytan används idag primärt av de elever som går i årskurs F-6.

Likt Athena är den närmaste parken från Metis Vasaparken, vilken nås genom cirka 230 meter gång från Metis. För att nå parken krävs att minst två gator utan övergångsställe korsas. Vasaparken ligger även i direkt anslutning till flera trafikerade 50-gator. Parken är därmed inte en miljö där mindre barn kan röra sig fritt utan uppsikt av personal.

Inget allmänt rekreationsområde, park eller lekplats kan nås inom 500 meter utan att en trafikerad gata utan övergångsställe korsas.

#### 4.10.3 Trygghet

På S:ta Katarinagatan bedöms trafiksituationen idag vara otrygg vissa delar av dygnet. Detta kan särskilt påverka barn som ska ta sig till och från Metis. Det föreslås därför att trafiksituationen förbättras för att skapa en tryggare miljö för framför allt barn och gång- och cykeltrafikanter. Se *4.13.1 Trafikbedömning S:ta Katarinagatan.*

#### 4.10.4 Befintliga bostäder

Det finns idag bostäder inom planområdet. Drygt 10 personer i olika åldrar bor i tre byggnader.

### 4.11 Teknik

#### 4.11.1 Fiber

Inom planområdet finns idag ledningar som förser bebyggelse inom och runt området med fiber.

#### 4.11.2 El

Inom planområdet finns idag ledningar som förser bebyggelse inom och runt området med el. Inom planområdet finns även en transformatorstation, vilken sannolikt kommer att bytas ut under 2025.

#### 4.11.3 Vatten och avlopp (VA)

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp och det finns ledningar för VA inom och i anslutning till planområdet.

#### 4.11.4 Avfallshantering

I Skara kommun hanteras hushållsavfall av Avfall & Återvinning Skaraborg (A&ÅS). Närmaste återvinningscentral ligger cirka 8 kilometer från planområdet och cirka 200 meter från planområdet finns närmaste återvinningsstation.

### 4.12 Service

Inom planområdet finns idag en privatägd grundskola för årskurserna F-9 och en privatägd förskola. Kommunal förskola och grundskola för årskurserna F-9 finns inom en kilometer från planområdet och flera olika gymnasieskolor inom två kilometer. I Skara tätort finns vårdcentral, matbutik och annan offentlig service.

### 4.13 Trafik

Planområdet nås från Gunnar Wennerbergsgatan, S:ta Annagatan och Sturegatan, varav de två förstnämnda helt eller delvis ligger inom planområdet. Ytterligare en gata, S:ta Katarinagatan, ligger inom planområdet. Trafik runt kvarteret Granen har en hastighetsbegränsning på 30 km i timmen eftersom det finns skola och förskola i området.

Längs med Gunnar Wennerbergsgatan går en påbjuden gång- och cykelbana.

Busshållplats för regional kollektivtrafik finns på Gunnar Wennerbergsgatan, drygt 100 meter söder om planområdet. Drygt 700 meter från planområdet ligger Skara busstation.

Under vissa tider på dagen är det särskilt mycket trafik och viss problematik avseende fordonstrafik. Detta främst när elever på Metis lämnas på morgonen. Se vidare under *4.13.1 Trafikbedömning S:ta Katarinagatan.*

Delar av Metis skolverksamhet, bild, slöjd och musik, bedrivs i en byggnad som nås genom cirka 300 meter gång från skolgården.

### 4.13.1 Trafikbedömning S:ta Katarinagatan

Syftet med denna trafikbedömning är att analysera och föreslå förbättringar för trafikflödet längs S:ta Katarinagatan i Skara, speciellt med fokus på att minska bilköer och förbättra säkerheten för oskyddade trafikanter de tider då föräldrar lämnar sina barn vid skolan. Problemet uppstår särskilt före klockan 8 på morgonen när föräldrar parkerar olagligt eller blockerar vägen, vilket skapar en osäker miljö för inte minst cyklister och fotgängare, däribland en stor andel barn.

#### Nulägesbeskrivning

#### Platsbeskrivning

Området kring S:ta Katarinagatan, där trafikproblemen uppstår, är centralt för skolan och skolans huvudentré. Trafikflödena kommer i huvudsak från Gunnar Wennerbergsgatan, både från norr och från söder.

Trafiken under dessa tider domineras av bilar som anländer för att lämna barn vid skolan. Denna koncentration av trafik, särskilt mellan 7:45 och 8:00, orsakar köbildning och en otydlig trafikmiljö på gatan. Se figur 35 för exempel på hur en morgon strax innan 08:00 ser ut.



Figur 35. Foto som visar en vardagsmorgon på S:ta Katarinagatan.

### *Vägsystemet*

Gatan är smal och otillräcklig för både genomfartstrafik och parkerade fordon. Detta gör att bilister kan tvingas turas om såväl som svänga runt varandra. Detta samtidigt som oskyddade trafikanter tar sig fram på samma gata, eftersom det inte finns en separat gång- och cykelbana. Trafiken blir särskilt tät under morgonens lämningsstider.

### *Förutsättningar för gångtrafikanter och cyklister*

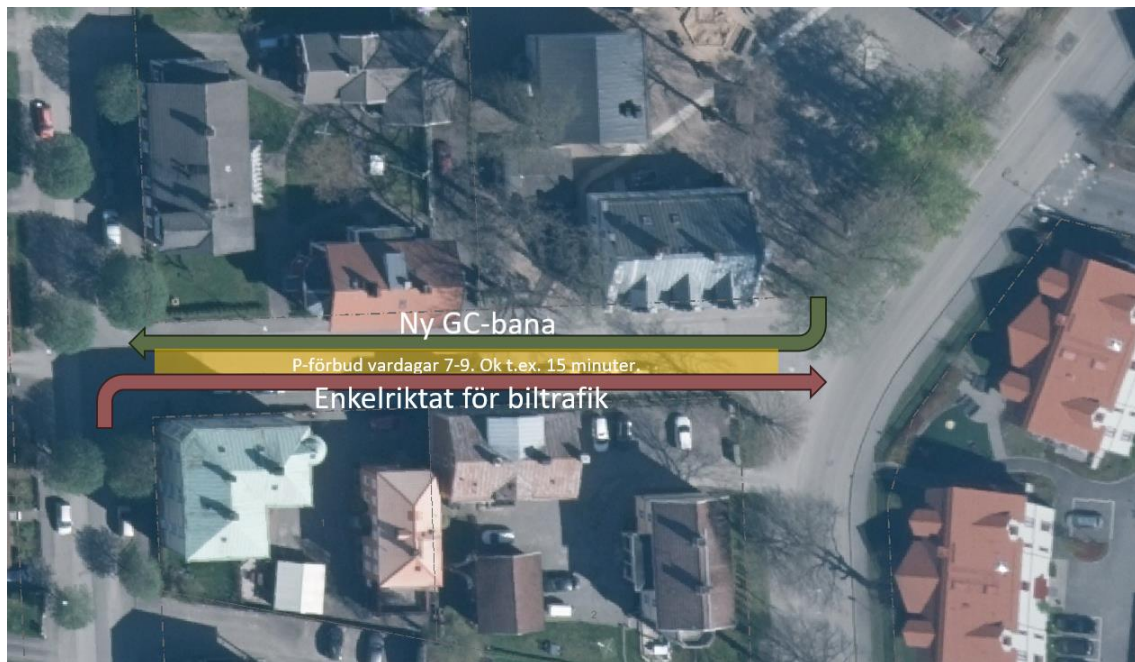
Cyklister och fotgängare, särskilt barn på väg till skolan, har en utsatt situation då de måste samsas med bilar och andra fordon som ibland backar eller står olagligt parkerade. Se figur 35.

## **Föreslagna trafiklösningar**

För att lösa trafikproblemen föreslås följande åtgärder (se figur 36):

### *1. Ny gång- och cykelbana*

En separat gång- och cykelbana, tydligt avskild från biltrafiken, anläggs längs med norra sidan av S:ta Katarinagatan för att säkerställa att barn kan cykla säkert till skolan utan att behöva korsas bilarnas väg.



Figur 36. Flygfoto med illustration som visar förslag på hur en lösning på trafikproblemet skulle kunna se ut.

### *2. Enkelriktad trafik och parkeringsförbud*

S:ta Katarinagatan enkelriktas för biltrafik för att minska kaoset och göra trafikflödet mer förutsägbart, utan trafik från flera håll. Bilar ska köra från Gunnar Wennerbergsgatan i riktning västerut på gatan. Dessutom införs ett strikt parkeringsförbud klockan 07:00–09:00.

### *3. Avstignings- och lämna-zoner*

Skapa särskilda avstigningszoner längs delar av S:ta Katarinagatan för att föräldrar ska kunna stanna snabbt, släppa av sina barn och sedan köra vidare. Detta kan till exempel åstadkommas med korttidsparkering (15 minuter) utanför skolans entré. 15-minutersparkering tillåts även 07:00-09:00.

### *4. Övergångsställe*

På S:ta Katarinagatans västra sida, invid korsningen till S:ta Annagatan, föreslås ett övergångsställe. Detta i syfte att skydda inte minst barn som korsar gatan på väg till skolan.

## **Förväntade effekter**

### *Minskad trängsel*

Genom att reglera trafiken och parkeringen kommer bilköerna att minska och trafiken att flyta bättre under morgonrusningen.

### *Ökad säkerhet för cyklister och fotgängare*

En separat gång- och cykelbana och minskad biltrafik nära skolområdet skapar en tryggare miljö för barn som cyklar eller går till skolan. En gång- och cykelbana underlättar även för barn som idag cyklar på trottoaren närmast skolan.

### *Bättre trafikflöde*

Tydligare trafikregler och dedikerade angöringsplatser kommer att minska behovet av olaglig parkering och förbättra flödet av bilar som passerar genom området.

## **Genomförande**

Genomförandet av föreslagna trafiklösningar ligger utanför detaljplanens rådighet. Genom att ha belyst situationen och lämnat ett förslag på hur förbättringar ska kunna åstadkommas anser samhällsbyggnadsnämnden att den har skapat förutsättningar för att gatan kan byggas om med en förbättrad trafiksituation som följd. Föreslagna trafiklösningar är möjliga enligt detaljplaneförslaget och dess planbestämmelser. En ombyggnad genomförs på uppdrag av nämnden för Service & Teknik.

## 5 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*, samrådshandling, Skara kommun, 2024-12-05
- *Plankarta*, samrådshandling, Skara kommun, 2024-12-05
- *Fastighetsförteckning*, upprättad av Lantmäteriet för Skara kommun, 2024-11-20

### 5.1 Kommunala

#### 5.1.1 Detaljplan

- *Detaljplan B364*, Skara kommun, 2000-06-20
- *Stadsplan B99*, Skara kommun, 1926-04-30

#### 5.1.2 Grundkarta

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

#### 5.1.3 Översiktsplan

I detaljplanen har följande översiktsplaner refererats till i planhandlingarna:

- *Översiktsplan 2040*, antagandehandling, Skara kommun, 2023-06-14

#### 5.1.4 Undersökning om betydande miljöpåverkan

Detta avser 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Vid framtagande av detaljplanen har kommunen genomfört en undersökning för att undersöka betydande miljöpåverkan och huruvida det funnits behov av att ta fram en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning.

Undersökningen är daterad 2024-03-04 och undersökningssamråd med länsstyrelsen är daterat 2024-04-04.



### 5.1.5 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Skara kommun bedömer att ett genomförande av detaljplaneförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Särskilt beslut om detta togs av samhällsbyggnadsnämnden 2024-12-17 (§ 174).

## 6 Konsekvenser

### 6.1 Fastigheter och rättigheter

Planförslaget ställer inga krav på ändrad fastighetsindelning och inget inlösen av fastighet. Det finns inte heller några kända rättigheter inom planområdet som kan påverkas och ett genomförande av detaljplanen kräver inte heller att någon skapas.

### 6.2 Natur

#### 6.2.1 Landskapsbild

Kommunen bedömer att landskapsbilden och områdets karaktär inte kommer att kunna förändras mer än marginellt i och med detaljplanen eller dess genomförande. Detta framför allt eftersom området redan är exploaterat och planförslagets planbestämmelser reglerar utvecklingen av området. Detta innebär bland annat att området inte kan exploateras mycket mer sett till nockhöjd eller byggnadsarea med tanke på utnyttjandegraden samt att flertalet byggnader skyddas genom skyddsbestämmelser. Detta innebär således att eventuell framtida bebyggelse ska smälta in bland befintlig.

### 6.3 Miljö

#### 6.3.1 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

I enlighet med miljöbalken (1998:808) 6 kapitlet 5 § har en undersökning om betydande miljöpåverkan genomförts. Undersökningen visar att det finns lagstöd för att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Enligt undersökningssamrådet med Länsstyrelsen i Västra Götalands län delar länsstyrelsen kommunens bedömning.

Den sammanvägda bedömningen är att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt bedömningskriterier i miljöbedömningsförordningen 5 §. Ytterligare skäl till att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan är att det inte planläggs för någon av de verksamheter som nämns i 4 kapitlet 34 § plan- och bygglagen och att Natura 2000 inte påverkas. Slutligen bedömer kommunen inte att riksintressen enligt 3 eller 4 kapitlet miljöbalken påverkas negativt.

Genom undersökningen lyfts däremot delar fram där planförslaget innebär risk för miljöpåverkan, dock inte betydande sådan. Dessa rör: överskridande av riktvärden för ljudnivåer eller störande vibrationer, radon och översvämningrisk. Dessa punkter har hanterats i detaljplanarbetet och beskrivs i planbeskrivningen. Ytterligare punkter som länsstyrelsen framför i sitt yttrande för undersökningssamrådet behandlas i planbeskrivningen.

Detaljplanen bedöms även ha betydelse för att främja en hållbar utveckling eller för integreringen av miljöaspekter i övrigt, vara förenlig med folkhälsomålen och miljömålen samt att det går att avhjälpa de sannolika miljöeffekterna.

Då planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har ingen strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

### 6.3.2 Dagvatten

Genomförandet av planen förväntas inte förändra dagvattensituationen jämfört med idag, då syftet framför allt är att behålla nuvarande bebyggelse och nuvarande bebyggelsetäthet i området.

Fastigheter inom planområdet kan förslagsvis minska risken för negativa konsekvenser på grund av dagvattenhanteringen genom att till exempel fördröja dagvatten lokalt inom planområdet. Detta kan innefatta anläggning av grönytor, permeabla ytskikt, regnbäddar eller andra lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Genom att implementera sådana åtgärder kan belastningen på det kommunala ledningsnätet minskas och risken för översvämningar reduceras. Planen kan inte reglera att detta ska genomföras, men planen hindrar inte heller att åtgärder vidtas i den utsträckning fastighetsägare önskar detta.

## 6.4 Miljökvalitetsnormer

### 6.4.1 Luft

Planförslaget bedöms inte leda till ökad trafik till följd av detaljplanen då detaljplanen tillåter endast marginell förändring jämfört med nuläget. Därmed kommer miljökvalitetsnormer för utomhusluft fortsatt att underskridas.

### 6.4.2 Vatten

Inom planområdet, som är anslutet till det kommunala VA-nätet under förvaltning av Skara Energi, förväntas inga negativa effekter på grundvattenkvaliteten till följd av eventuella framtida byggnader. Eftersom glacial lerjord dominerar området, kan naturlig infiltration av vatten vara begränsad, och stora hårdgjorda ytor bidrar ytterligare till detta.

Grundvattenströmmar kan möjligen förekomma tidvis och potentiellt passera i öst-västlig riktning genom planområdet. Även om detta inte bedöms påverka befintlig bebyggelse, rekommenderas försiktighet vid nybyggnation för att minimera eventuell påverkan på grundvattnet. Kommunens riktlinjer föreskriver att dagvatten i första hand hanteras lokalt och renas på kvartersmark innan det leds vidare till kommunens nät, men där så är möjligt kan dagvatten omdirigeras till närliggande områden för mer effektivt lokalt omhändertagande.

För att ytterligare främja god vattenkvalitet och minska risken för framtida översvämningar kan grönytor, permeabla ytskikt och regnbäddar anläggas. Sådana åtgärder bidrar till att minska

belastningen på dagvattennätet, reducera översvämningsrisken och stödja kommunens miljömål för vatten. Detta regleras dock inte i planen då någon förändrad markanvändning inte är planerad.

### 6.4.3 Buller

Planförslaget bedöms inte leda till ökad trafik eller ökad skolverksamhet till följd av detaljplanen då detaljplanen tillåter endast marginell förändring jämfört med nuläget. Därmed bedöms dagens bullernivåer till följd av detaljplanen vara oförändrade och fortsatt under riktvärdena för miljö kvalitetsnormer för buller.

## 6.5 Hälsa och säkerhet

### 6.5.1 Beräkning av omgivningsbuller

Detaljplanen kommer inte orsaka ökade värden av omgivningsbuller eftersom detaljplanen tillåter endast marginell förändring jämfört med nuläget.

### 6.5.2 Översvämning

Detaljplanen och tillhörande bestämmelser förväntas inte förändra risken för översvämning jämfört med idag, då syftet framför allt är att behålla nuvarande bebyggelse och nuvarande bebyggelsestäthet i området. Det finns uppgifter om att översvämningar förekommit i området tidigare och det går inte att utesluta att framtida skyfall kan skapa översvämningar. Skara kommun och Skara Energi är medvetna om dagvattennätets status och kapacitet i Skara stadskärna.

Fastighetsägarna inom planområdet kan arbeta förebyggande för att minska risken för framtida negativa konsekvenser av exempelvis skyfall. Man kan till exempel analysera rinnvägar för vatten vid intensiva skyfall och se till att rinnvägarna kan hållas öppna. Instängda områden där ytvatten inte kan avrinna bör undvikas. Planen kan inte reglera att detta ska genomföras, men planen hindrar inte heller att åtgärder vidtas i den utsträckning fastighetsägare önskar detta.

Implementering av klimatanpassningsåtgärder, såsom fördröjningsmagasin, regnbäddar och permeabla ytor, är möjligt att utföra utifrån planens bestämmelser, men då avsikten är att bevara områdets markanvändning och bebyggelse är det förmodligen endast genom förebyggande åtgärder från berörda fastighetsägare håll som åtgärder kan komma att genomföras.

### 6.5.3 Elektromagnetiska fält

Transformatorstationens nya lokalisering kommer att vara på ett sådant avstånd från bostäder att risker avseende elektromagnetiska fält inte finns.

## 6.6 Sociala

Sett till trygghetsaspekten och den trafiksäkerhet som har undersökts i samband med planprocessen föreslås åtgärder för att förbättra trafiksituationen. Se *4.13.1 Trafikbedömning S:ta Katarinagatan*.

### 6.6.1 Barn

Barn berörs av planen då planförslaget delvis syftar till att skapa en ändamålsenlig detaljplan med användningen skola på en större del av planområdet. De barn som idag vistas inom förskolan och skolans område kommer inte att på grund av detaljplanens framtagande att påverkas eftersom planen inte tas fram för att bygga om området.

Om ingen ny byggnation sker inom planområdet efter laga kraft-vunnen detaljplan kommer friktan på förskolan eller grundskolan inte att påverkas till följd av detaljplanen. Däremot kommer friktan prövas enligt 8 kapitlet 9 § plan- och bygglagen (2010:900) i samband med eventuell framtida bygglovsprövning.

Ny lokalisering av transformatorstation har föreslagits baserat på barnens användning av skolgården. Detta innebär att flera alternativ på lokalisering har undersökts och det alternativ som anges i planförslaget anses vara det mest lämpliga utifrån skolelevernas användning av skolgården. Således har alternativa lokaliseringar som anses värdefulla utifrån skolelevernas användning, men även kulturmiljö, valts bort.

S:ta Katarinagatan föreslås omgestaltas primärt för att underlätta för barn att ta sig till och från Metis på ett tryggt sätt. Se *4.13.1 Trafikbedömning S:ta Katarinagatan*. En säkrare trafiksituation skulle även innebära en positiv påverka på andra barn som rör sig i området.

### 6.6.2 Bostäder

Planförslaget föreslår fortsatt bostäder inom delar av planområdet, men möjliggör även andra användningar. Det kan därmed inte uteslutas att det i framtiden inte kommer att finnas bostäder i planområdet.

## 6.7 Riksintressen

### 6.7.1 Kulturmiljövård

Riksintresset för kulturmiljövården bedöms inte påverkas sett till landskapsbild. För att säkerställa en mindre betydande påverkan på landskapsbilden innehåller planförslaget bestämmelser som syftar till att bevara befintlig landskapsbild och bebyggelse såväl som att eventuell ny bebyggelse ska harmoniera med områdets karaktär.

## 6.7.2 Totalförsvar

Då det inte kommer tillåtas höga objekt inom planområdet bedöms riksintresset inte påverkas av planförslaget.

## 6.8 Trafik

### 6.8.1 Motortrafik

Planförslaget kommer inte att påverka befintlig eller framtida motortrafik genom planbestämmelser. I planbeskrivningen rekommenderas däremot åtgärder på S:ta Katarinagatan. Genomförs dessa rekommenderade åtgärder kommer motortrafiken att påverkas genom att den till viss del begränsas jämfört med idag. Ett genomförande skulle dock förbättra trafiksituationen för gång- och cykeltrafikanter och göra den säkrare. Se *4.13.1 Trafikbedömning S:ta Katarinagatan*.

### 6.8.2 Gång- och cykeltrafik

Planförslaget kommer inte att påverka befintlig eller framtida gång- och cykeltrafik genom planbestämmelser. Däremot föreslås åtgärder för förbättrade förutsättningar för gång- och cykeltrafikanter på S:ta Katarinagatan. Genomförs åtgärderna kommer trafiksituationen för gång- och cykeltrafikanter förbättras och bli säkrare. Se *4.13.1 Trafikbedömning S:ta Katarinagatan*.



## 7 Genomförandefrågor

Här redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen

### 7.1 Fastighetsrättsliga frågor

#### 7.1.1 Förändrad fastighetsindelning

Den fastighetsindelning som råder idag kommer fortsatt kunna vara densamma utan att vara planstridig. Således finns det inget behov av att ändra fastighetsindelningen för att kunna genomföra detaljplanen.

#### 7.1.2 Rättigheter

Inom planområdet finns det idag servitut för vatten och avlopp. Servitutet påverkas inte av planförslaget.

Rättigheter krävs inte för att genomföra detaljplanen men det kan inte uteslutas att rättigheter kommer att skapas.

### 7.2 Tekniska frågor

#### 7.2.1 Tekniska åtgärder

Den transformatorstation som står i planområdet idag ska bytas ut och ändra lokalisering till en annan plats inom kvarteret. Den nya transformatorstationen beräknas kunna tillgodose såväl befintligt som eventuellt framtida behov.

I övrigt krävs ingen utbyggnad av tekniska åtgärder då detaljplanen inte primärt syftar till att exploatera planområdet ytterligare.

#### 7.2.2 Utbyggnad allmän plats

Planförslaget kräver ingen utbyggnad av allmän plats. Ansvar och omkostnad för drift av befintlig allmän plats står Skara kommun fortsatt för.

### 7.2.3 Utbyggnad vatten och avlopp

Hela planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp och planförslaget kräver ingen utbyggnad av vatten och avlopp. Skara Energi ansvarar fortsatt för vatten och avlopp i området. Vid eventuell ny bebyggelse i området kan denna kopplas till befintligt nät.

Om behov av att flytta ledningar för vatten och avlopp finns ansvarar ledningsägaren för detta.

## 7.3 Ekonomiska frågor

### 7.3.1 Planekonomisk bedömning

Skara kommun tillsammans med Lärocentrum i Skara Ekonomisk förening finansierar framtagandet av detaljplanen.

### 7.3.2 Planavgift

Genom planavtal bekostar Lärocentrum i Skara Ekonomisk förening en del av planarbetet. De ska således inte betala planavgift i samband med eventuellt beslut om bygglov på Granen 2.

För övriga delar i planområdet och av andra sökande än ovan nämnd tas planavgift ut i samband med bygglov i enlighet med kommunens plan- och bygglovstaxa.

### 7.3.3 Ersättningsanspråk

Planförslaget innehåller rivningsförbud på flertalet byggnader. Ägare till fastigheterna där byggnaderna står har rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet medför. Rätten till ersättning gäller endast om skadan som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Detta enligt 14 kapitlet 7 § plan- och bygglagen (2010:900).

Planförslaget innehåller även skyddsbestämmelser för byggnader inom planområdet. Enligt 14 kapitlet 10 § plan- och bygglagen har den som äger en fastighet som berörs av en sådan bestämmelse rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför. Rätten gäller endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

Kommunen kommer, enligt 5 kap. 26 § plan- och bygglagen, förelägga fastighetsägare, som kan komma att drabbas av skador enligt ovan, att lämna sitt anspråk på ersättning. Föreläggandet kommer att ske så tidsfristen för anmälan löpt ut innan detaljplanen antas.

### 7.3.4 Drift allmän plats

Skara kommun kommer fortsatt att stå som huvudman för och ansvara för drift på allmän plats.

### 7.3.5 Drift vatten och avlopp

Vid eventuell anslutning för vatten, spillvatten och dagvatten betalar fastighetsägaren en anslutningsavgift i enlighet med den vid tiden gällande taxan.

### 7.3.6 Gatukostnader

Skara kommun kommer fortsatt att stå för drift av gata på allmän plats. Om föreslagna åtgärder på S:ta Katarinagatan realiserar står Skara kommun för dessa.

### 7.3.7 Fastighetsbildning

Eventuella förrättningar såsom 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. Om det är kommunen som äger marken, sker detta via kommunens mark- och exploateringsavdelning.

## 7.4 Organisatoriska frågor

Skara kommun, genom samhällsbyggnadsförvaltningen, tar fram detaljplanen med tillhörande handlingar, på uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden i Skara kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om uppdrag, samråd och granskning av detaljplanen. Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplanen.

Fastighetsägare ansvarar för genomförande på kvartersmark och Skara kommun för allmän plats.

### 7.4.1 Tidplan

Planprocessen beräknas pågå 2024-2025 och detaljplanen beräknas vinna laga kraft under 2025.

## 7.5 Kulturvärden

### 7.5.1 Rivningsförbud

För fyra av byggnaderna inom planområdet föreslås få rivningsförbud. Detta regleras genom planbestämmelsen *r – Byggnaden får inte rivas*. Byggnaderna som förses med rivningsförbud har sedan länge bedömts ha höga kulturhistoriska värden. En del av kvarteret ligger även inom riksintresse för kulturmiljövården, vilket innebär att länsstyrelsen förväntar sig att kommunen bevarar de kulturhistoriska värden som ingår enligt Riksintressebeskrivningen och kan ställa kommunen under uppsikt om den bedöms fatta beslut som motverkar riksintressets syften.

### 7.5.2 Bevarandekrav

Då hela planområdet bedöms vara ett särskilt värdefullt område enligt 8 kapitlet § 13 plan- och bygglagen (2010:900) gäller utökad bygglovsplikt. Det innebär att åtgärder som till exempel uppförande av friggebod, attefallshus, ytterligare takkupor, tillbyggnad på max 15 kvadratmeter, skyltar under 1,0 kvadratmeter samt orienteringstavlor under 2,0 kvadratmeter, kräver bygglov.

## 7.6 Upplysningar

### 7.6.1 Friyta

Med tanke på den förhållandevis lilla friytan som nuvarande skol- och förskoleverksamheter har bör eventuell ny skolbebyggelse bedömas särskilt utifrån påverkan på friytan och dess storlek.

### 7.6.2 Planavgift vid planavtal

Planavgift tas inte ut för Lärocentrum i Skara Ekonomisk förening vid bygglov på Granen 2. Se 7.3.2 *Planavgift*.