



SKARA

Planprogram för

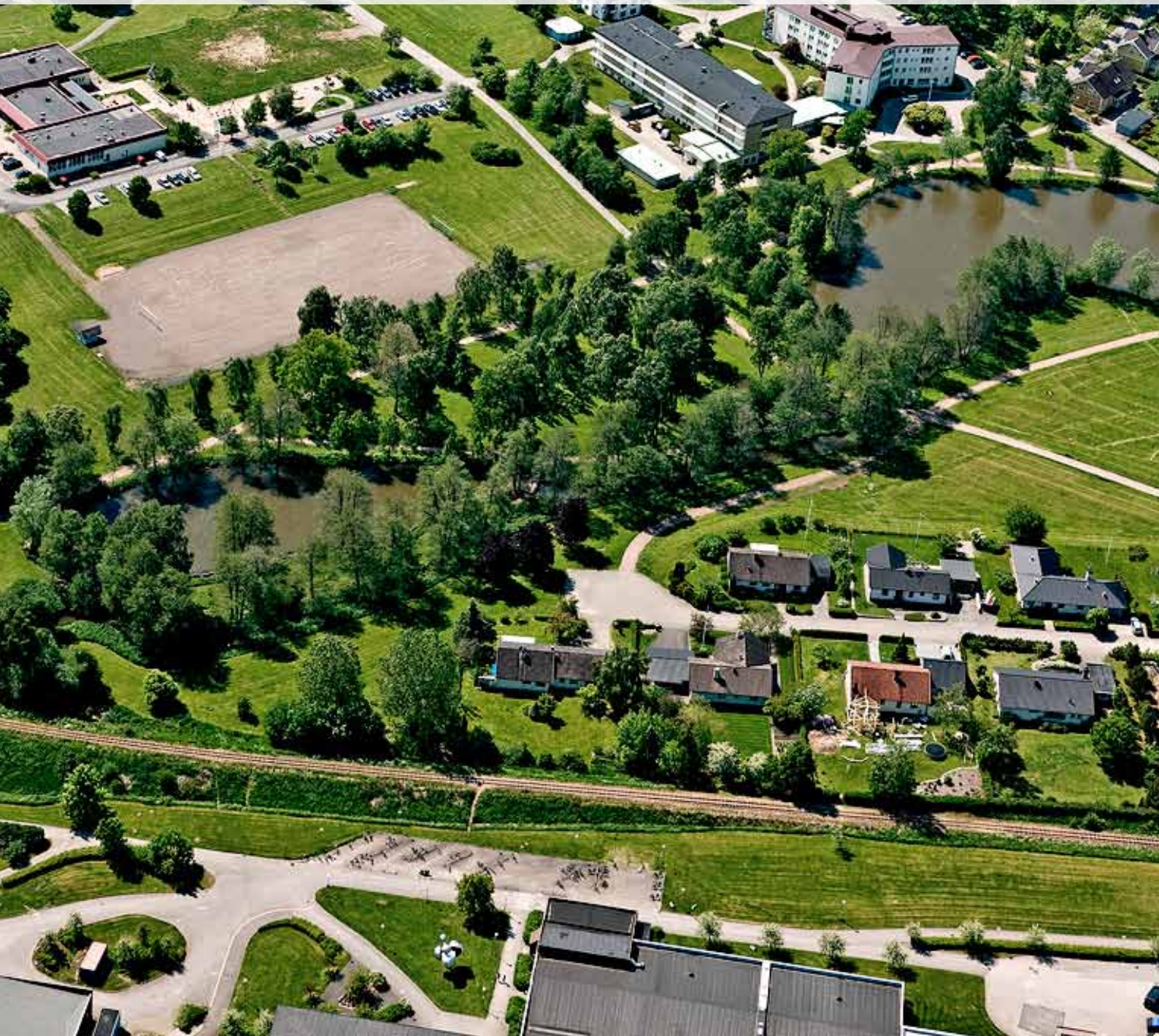
Dnr. KS 2014-449

Stadsdelen Tullportagärdet

Skara kommun, Västra Götalands län

Samrådshandling

Mars 2016



Titel: Planprogram för stadsdelen Tullportagärdet, Skara kommun, Västra Götalands län
Version: Samrådsversion
Datum, senast reviderad: 2016-03-03
Medverkande tjänstemän: Anders Kyrkander, Tobias Gunnarsson, Marie-Anne Eriksson, Eric Alne-
mar

Skara kommun
Kommunledningskontoret
Plan- och byggenheten
532 88 Skara

Telefon: 0511-320 00
E-post: skara.kommun@skara.se
Webbplats: www.skara.se

Innehåll

<i>Bilagor</i>	3	<i>Analys</i>	22
<i>Sammanfattning</i>	4	<i>SWOT-Analys</i>	22
<i>Inledning</i>	6	<i>Planeringstrategi</i>	24
<i>Bakgrund</i>	6	<i>Naturinventering</i>	25
<i>Syfte, mål och huvuddrag</i>	7	<i>Studentarbeten</i>	25
<i>Programområdet</i>	8	<i>Planförslag</i>	26
<i>Förutsättningar</i>	16	<i>Sammanfattning</i>	26
<i>Översiktsplan för Skara kommun</i>	16	<i>Föreslagen bebyggelsestruktur</i>	26
<i>Vision 2025</i>	16	<i>Föreslagen markanvändning</i>	28
<i>Skara kommuns budget 2016</i>	16	<i>Föreslagen vägstruktur</i>	30
<i>FÖP Skara</i>	17	<i>Föreslagen grönstruktur</i>	32
<i>Miljöstrategi för Skara kommun</i>	17	<i>Genomförandefrågor</i>	34
<i>Vatten- och avloppsplan</i>	17	<i>Ekonomi</i>	34
<i>Gällande detaljplaner</i>	17	<i>Detaljplaner</i>	34
<i>Kommunala beslut</i>	18		
<i>Bedömning av miljöpåverkan</i>	18		
<i>Miljökonsekvensbeskrivning</i>	18		
<i>Riksintressen</i>	18		
<i>Förorenad mark</i>	18		
<i>Bensinstationer</i>	18		
<i>Teknisk försörjning</i>	20		

Bilagor

- Behovsbedömning
- Naturinventering, ”Teglagärdet, ekologi mitt i stan”, Pro Natura
- Kartläggning av markföroreningar, Jordnära
- Praktikarbete ”Platsanalys för Tullportagärdet”, Emma Persson
- Studentarbete ”Följ strömmen”

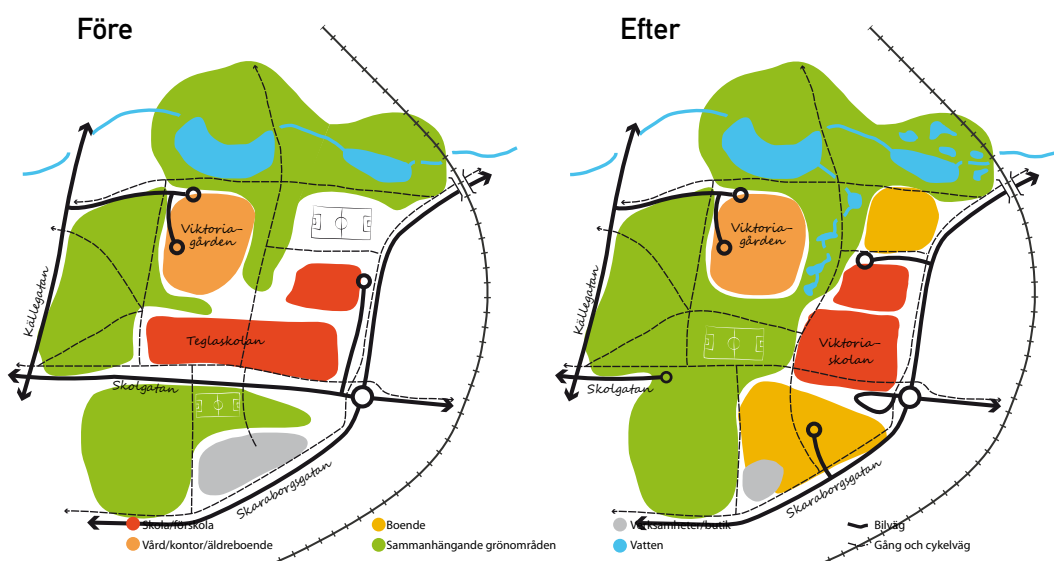
Sammanfattning

Skara kommun genomförde 2011 en arkitekttävling med syftet att finna nya idéer om framtida utformning av Tullportagärdet. I tävlingen ingick att lämna förslag till en ny högstadieskola, som ersätter Tegla- och Djäkneskolan. Det vinnande förslaget till skolbyggnad är under genomförande. Med utgångspunkt i arkitektförslagen och ytterligare fördjupningar inom stadsdelen har nu Skara kommun sammanställt idéer och förslag till en utveckling av Tullportagärdet. Här inryms nya bostadskvarter, möjlighet för utbyggnad av vårdboenden, utvecklade parkmiljöer, mötesplatser och mycket mera.

Programmet föreslår:

- Bostäder
- Skola
- Utveckling och av parkmiljöer för fritid och rekreation.
- Minskad genomfartstrafik för motordrivna fordon.
- Ett nytt gång- och cykelvägnät för att öka möjligheten och genomströmningen av gående och cyklister.
- Insatser för förvaltning av ekosystemtjänster och biologisk mångfald
- En öppen hantering av dagvatten.
- Rening av Dofsan

Nedanstående illustrationer visar förändringarna vägnätet i området.



FAKTA OM PLANOMRÅDET

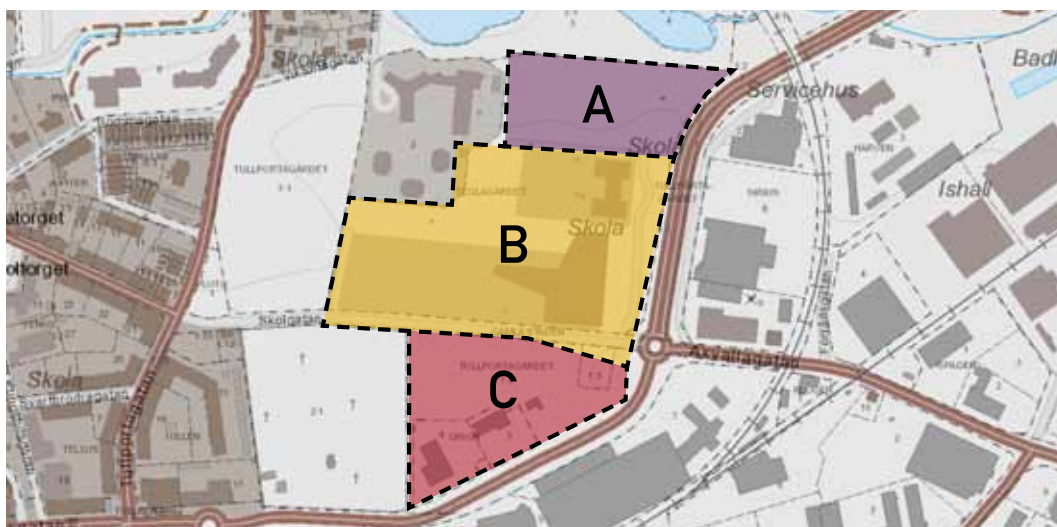
Programområdets totala area:	215 000 m ²	Fastighetsägare	
Befintlig bebyggelse		• Skara kommun:	170 000 m ²
• Verksamhetslokaler		• Träff golv och färg AB:	4 000 m ²
• Villa		• Riksbyggen:	16 000 m ²
• Äldreboende		• Svenska kyrkan/kyrkogården:	25 000 m ²
		Exploateringsmöjligheter	
		• Bostäder:	30 000 m ² <i>BTA</i>
		• Grönområden & parkmark:	135 000 m ²

(Uppskattade siffror)

Etapindelning

Programområdet delas i tre delar, där detaljplaner kan tas fram oberoende av varandra. Detaljplanerna kommer att syfta till:

- Område A - Ny exploatering med flerfamiljshus i 5 till 6 våningar. I västra delen föreslås ett öppet dagvattensystem.
- Område B - Stängning av Skolgatan och utökat parkområde med tillhörande gång och cykelbanor. Även ny etablering av bostäder i anslutning till Viktoriagården.
- Område C - Ny exploatering med flerfamiljshus i 3-4 våningar. Befintlig verksamhet på Orion 4 får möjlighet till utökad användning.



Inledning

Bakgrund

Under 2011 genomfördes en arkitekttävling för en ny högstadieskola i Skara tätort. Syftet med tävlingen var dels att lämna förslag på en ny skola men också att belysa områdets möjliga utvecklingsvägar. Tävlingsresultatet skulle utgöra ett underlag i form av idéer och visioner för det fortsatta utrednings- och planeringsarbetet.

I tävlingsuppgiften ingick att ge förslag till en långsiktigt hållbar och levande stadsdel med tydliga kopplingar till omkringliggande bostads- och verksamhetsområden. Utmaningen var att skapa en helt ny stadsdel där blandad bebyggelse, bostäder, arbetsplatser och skola, kombineras med gröna parker i sjönära läge.

I tävlingsprogrammet formulerades bland annat denna målbild för den ”nya” stadsdelen.

”En stadsdel där man tar avstamp i historien för att möta framtidens behov och där människor, miljö och arkitektur sammanflätas på ett kreativt, fantasifullt och utmanande sätt”.

Ur tävlingsprogram för inbjuden arkitekttävling 2011-09-14

Arkitektförslagen

Efter ett prekvalificeringsförfarande inbjöds fem arkitektföretag till att delta i arkitekttävlingen. De bidrag som slutligen redovisades finns alla till kommunens förfogande och kan nu fritt användas för inspiration och underlag i det fortsatta utrednings- och planeringsarbetet.

Syfte, mål och huvuddrag

Syftet med planprogrammet är att ta fram ett samlat planeringsunderlag för den framtida fysiska planeringen för stadsdelen Tullportagärdet. Att utreda förutsättningar och visa på visioner och utvecklingsmöjligheter för stadsdelen. Programmet kommer att ligga till grund för fortsatt detaljplanering.

Programmet remitteras till berörda instanser och fastighetsägare under ett samråds-skede varefter en bearbetning görs utifrån inkomna synpunkter innan det slutligen godkänns av kommunstyrelsen.

Planprogram

Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) anger att om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet, ska kommunen ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program.

Programformen gör det möjligt att tidigt i planprocessen översiktligt presentera idéer och samråda kring dessa med allmänheten, berörda fastighetsägare och allmänna remissinstanser. Ett av kommunstyrelsen godkänt planprogram utgör underlag för detaljpaneläggning inom området där markanvändning, exploateringsnivåer, ansvar etc. regleras i detalj.

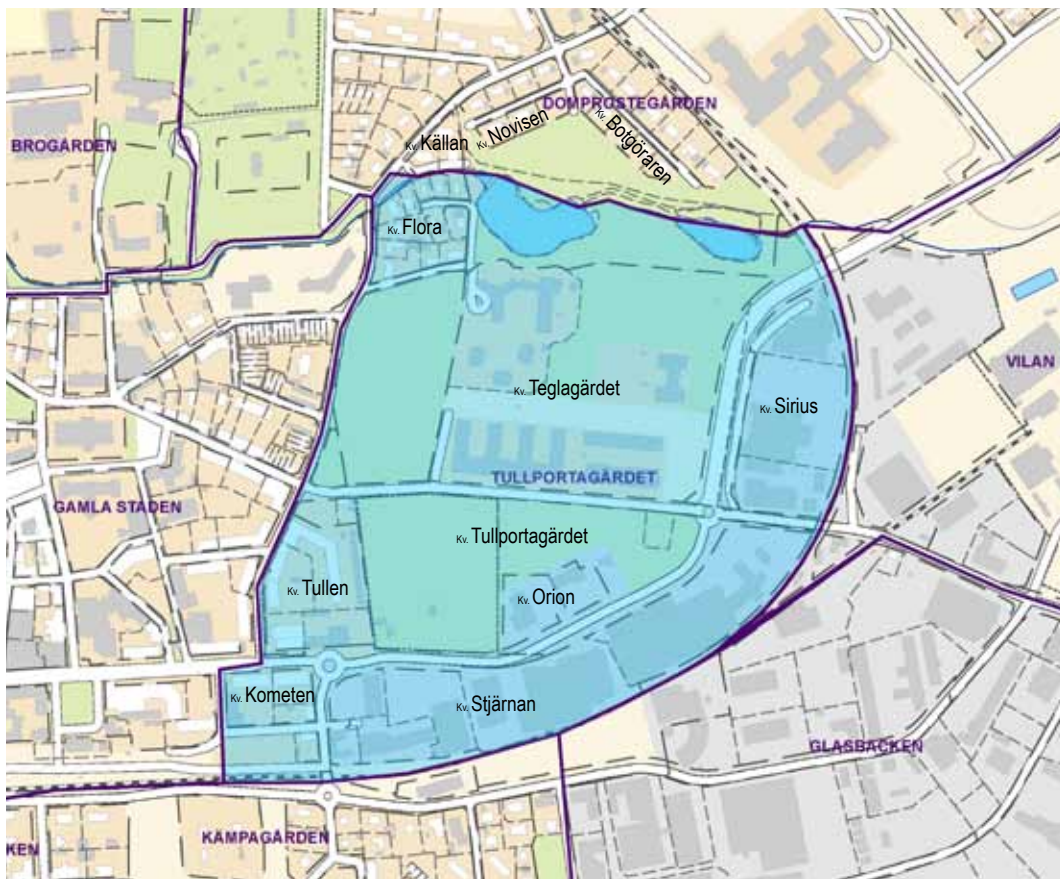
Programmet beskriver förutsättningarna för att omvandla delar av Tullportagärdet till attraktiva och lämpliga lägen för bostadsbebyggelse samt att reservera markytor för natur och rekreation.

För att bevara Tullportagärdets funktion som tätortsnära grönområde analyseras och identifieras de åtgärder som krävs för att bibehålla och förstärka ett öppet och tillgängligt rekreativsområde.

Planprogrammet behandlar i huvudsak övergripande frågor såsom lokalisering av bebyggelse, grön- och friytor, val av vägnät samt andra infrastrukturlösningar.

Programområdet

Planområdet utgörs av stadsdelen Tullportagärdet. Denna omfattas av Viktoriaparken med Viktoriasjöarna, ett mindre bostadskvarter mellan Viktoriagatan/Källlegatan, Stadsträdgården Botan, Viktoriagården som inhyser äldreboende och kontorslokaler för några av Skara kommuns förvaltningar, Skara gamla kyrkogård, skolområdet där Viktoriaskolan nu byggs, förskolan Björkbacken, samt hyresfastigheter med bostäder och diverse verksamheter i den södra delen av planområdet.

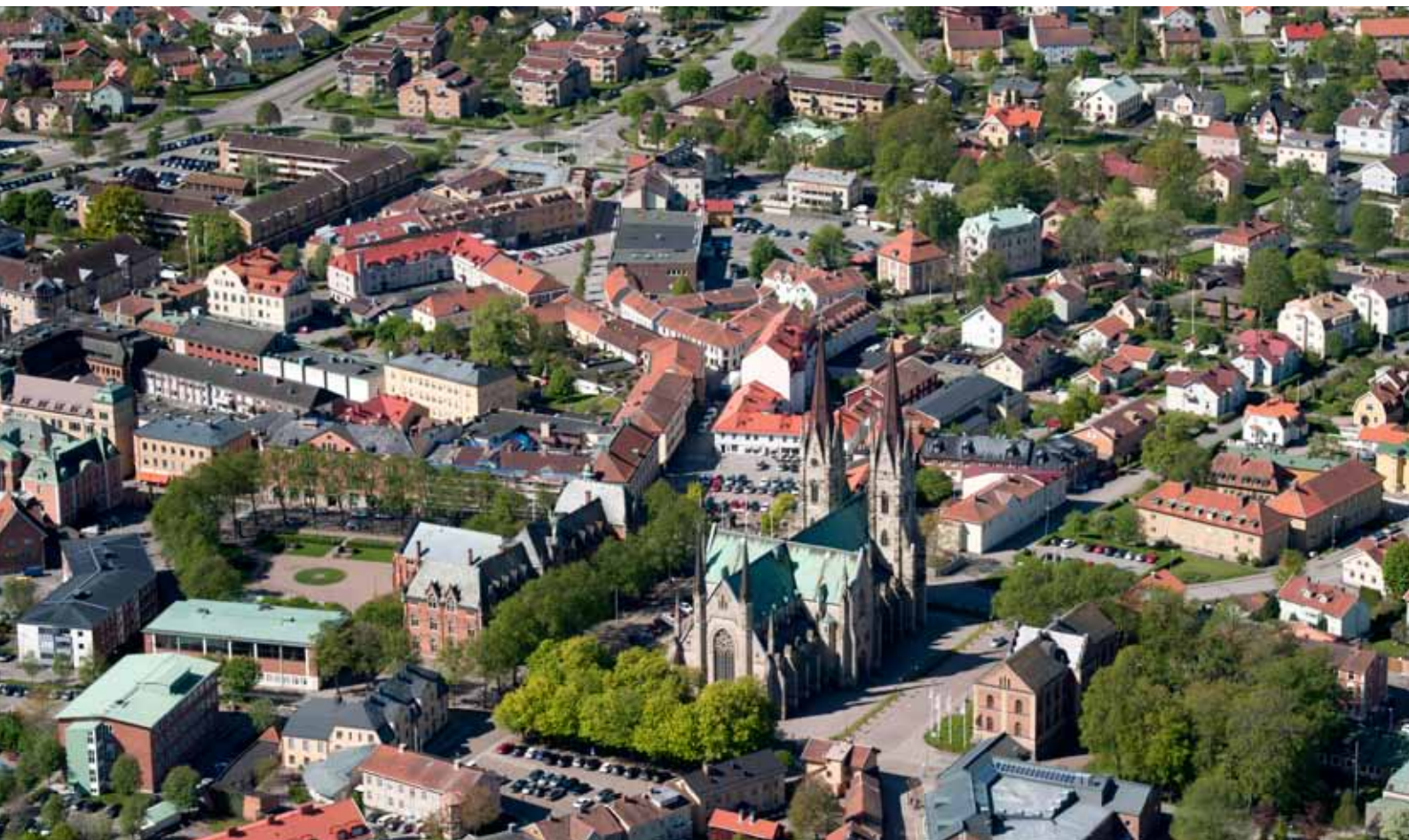


Kartskiss: Stadsdelen Tullportagärdet

Skara

Skara är en av Sveriges äldsta städer med ett unikt medeltida gatunät. Domkyrkan ligger mitt i staden och utgör ”navet” för orienteringen i tätorten. Domkyrkan har på många olika sätt präglat Skara och har även idag en högst framträdande betydelse som landmärke och som samlingspunkt. Skaras bebyggelse har till stor del präglats av sin historia som kyrko-, skol- och trädgårdsstad. I modern tid har staden även utmärkt sig som musikstad.

Skara har en avgränsad inre stadskärna, som tydligt skiljer sig från villabebyggelsen runtom. Då staden historiskt sett haft en mycket god tillväxt, finns här många, för sin tid representativa byggnader. Samtidigt har man undgått den stadsomvandling som skedde under 1960-talet, då man i många städer runt om i Sverige rev hela kvarter för att ersätta med nya byggnader. Skara har varsamt genomgått en modernisering, vilket gör att det medeltida gatunätet ännu till stora delar är intakt, och många äldre byggnader har bevarats.



Teglagärdet

Teglagärdet benämns området öster om Botaniska trädgården där nu Teglaskolan, Björkbackens förskola och Viktoriagården ligger. Namnet ”tegla” kommer från ett före detta tegelbruk som låg söder om Skolgatan. Området har också tidigare benämnts Organistgårdet samt Norra skolgatugärdet.

Området har historiskt sett varit jordbruksmark under mycket lång tid. Bland annat hölls här lantbruksutställningar under senare delen av 1800-talet och under tidiga 1900-talet. Under en tid fanns odlingslotter, och i början av 1900-talet fanns planer på att anlägga stadens nya idrottsområde här.

Teglaskolan och yrkesskolan Viktoriaskolan

På 1960-talet byggdes flera nya skolor i Skara, bl a högstadieskolan Teglaskolan, ritad av arkitekten Jarle Osnes. Skolan är en 7-9 skola där cirka 260 elever och 30 personal arbetar dagligen. Skolan arbetar med en hälso- och idrottsprofil där man erbjuder mycket idrottsträning som sker i samarbete med Skaras lokala idrottsklubbar. Läget nära Botan och Viktoriaparken och närheten till fritidsområdet Vilan ses som viktiga tillgångar, inte minst för skolans utbildningsprofil.

Ungefär samtidigt med bygget av Teglaskolan projekterades och byggdes också yrkesskolan Viktoriaskolan, en skola för handels-, husmoders- och verkstadsutbildningar. Handels- och husmodersskolan är sedan några år tillbaka riven och utgör nu delar av utemiljön för förskolan Björkbacken. Verkstadsdelen finns kvar men är om- och tillbyggd för förskolans behov.





Viktoriaskolan

Under februari månad 2015 revs delar av nuvarande Teglaskolan, för att ge plats åt den nya skolan som beslutats få namnet Viktoriaskolan.

Viktoriaskolan byggs i tre våningsplan med en total yta på drygt 11 000 kvadratmeter bruttoarea. Här kommer bland annat finnas ett centralkök för hela kommunen, bibliotek och mediatek, dans- och motoriksal samt en stor idrottshall. Skolan beräknas stå klar för att tas i bruk höstterminen 2017.

Förskolan Björkbacken

Förskolan Björkbacken iordningställdes i början av 2000-talet i delar av gamla yrkesskolan Viktoriaskolans lokaler. Förskolan har efter det byggts ut med ytterligare två avdelningar och har i dagsläget fyra avdelningar samt intilliggande utegård. Björkbacken är den förskola i kommunen som även har öppet på obekväma arbetstider.

Botaniska trädgården

Botaniska trädgården anlades år 1775 på initiativ av Peter Hernqvist, en av Linnés lärjungar. Syftet var att Botan skulle användas för ungdomens rekreation och undervisning, men också för odling av medicinalväxter. Parken omfattar ca 2,7 hektar och innehåller grusade gångar, ca 350 träd samt en örtagård. Många av träden har uppnått en aktningsvärd ålder med en diameter upp till 4,5 meter och börjar få ett biologiskt värde. Fyrtiofyra av träden faller inom definitionen för skyddsvärda träd. Parken används för rekreation och för Katedralskolans årliga studentfirande.



Grusad gångstig i Botan.

Viktoriasjöarna och Viktoriaparken

Åren 1878-79 anlades av lektor Gustaf Viktor Hofling Viktoriasjön, den större av de två parksjöarna i områdets norra del. Sjön blev populär bland annat för skridskoåkning och båtturer, men användes också för tvätt och isupptagning. Här fanns också ett kallbadhus. Åren 1912-13 grävdes ytterligare en sjö öster om Viktoriasjön, vars funktion delvis var att sedimentera det lerhaltiga slammet innan det når den större sjön.

De båda sjöarna omges av Viktoriaparken som präglas av en växtlighet där björk och al dominerar. På 1990-talet fanns en ambition att skapa ett björkARBoretum i parken varför ett flertal olika björkarter återfinns inom parkområdet. Parken genomkorsas av ett flertal grusgångar och inbjuder besökande till spontanlek och motion. Vattemiljöerna, banvallen och förekomsten av äldre träd innebär en hög artrikedom i området.

Viktoriagården och trygghetsboende Viktoriagatan

Viktoriagården byggdes som servicehus för äldre för cirka femtio år sedan. Nu finns här tre avdelningar med tio lägenheter i varje plan. På senare år har den nordvästra byggnaden byggts om till kontorslokaler för omsorgsförvaltningen och barn- och utbildningsförvaltningen.

I slutet av 1990-talet ersattes två tidigare paviljongbyggnader inom området med tre punkthus som vardera inrymmer tolv lägenheter för så kallat trygghetsboende.



Skara gamla kyrkogård.

Skara gamla kyrkogård

Skara gamla kyrkogård anlades 1825. Kyrkogården karaktäriseras av kvadratiska kvarter med ett strikt system av grusade gångar. En grind finns i norr mot Skolgatan. Träd och annan växtlighet tillsammans med grusgångar och gravvårdar ger kyrkogården dess parkliknande karaktär. Flera av de gamla lövträden, särskilt ädel-lövträden, har utvecklat håligheter och är därmed värdefulla både för insektslivet och fågellivet. Kapellet uppfördes 1894 och har genomgått exteriöra och interiöra förändringar sedan dess.

Kapell, begravningsplatsens helhet med kvartersindelning, gångsystem, alléer och gravvårdar är av kulturhistoriskt värde.

Kvarteret Orion

Kvarteret Orion omfattas av två fastigheter Orion 3 och 4. Orion 3 ägs av Skara kommun, Orion 4 är privatägd. På fastigheterna finns en golv- och färgbutik, bensinstationen Statoil samt ett gatukök, Stjärngrillen.



Samtliga fastigheter inom kvarteret Flora är privatägda. Kvarteret angränsar till den västra av Viktoriasjöarna och angränsar mot Drysan i norr som har sitt utlopp från sjön där. Här finns bostadsbebyggelse daterad från 1940-talet och framåt.

Kvarteret Sirius

Kvarteret Sirius består av tre fastigheter varav en, Sirius 9, är kommunägd. Här finns Skaras brandstation med utfart mot Axvällagatan. Övriga verksamheter inom kvarteret är Textil-lån i Skara AB, Mattipset och Tidningstjänst.

Kvarteret Stjärnan

Kvarteret Stjärnan ligger angränsande till järnvägsområdet och är ett större industriområde innehållande sex fastigheter som alla är privatägda. Här finns ett flertal företag av varierande storlek, bland annat Lantmännen Lantbruk, Skaraborgs Chark och fågel, Werners Gourmetservice, Skaraborgs läns tidning, Skara entreprenad & uthyrning, Skara tandvård, LRF Västra Sverige och Silokonsult m fl.

Kvarteret Tullen/Tullportagärdet

Inom Tullen finns sex fastigheter. Av dessa är en fastighet kommunägd, Tullportagärdet 1:15, vilken används för parkering. Övriga fastigheter är privatägda och innehåller förutom bostäder, garage och parkeringsplatser även en bensinstation, en däckservicefirma, cykelaffär, biograf, en pizzeria, revisionsbolag, ett solarie samt en begravningsbyrå. Fastigheterna bebyggdes i huvudsak på 1950- och 60-talen, förutom de små byggnaderna på Tullportagärdet 1:12 som är från 1800-talet.

Kvarteret Kometen

Kvarteret Kometen består av tre privatägda fastigheter. Två flerbostadshus uppförda på 1960-talet som kombineras med verksamheter, tex kontor för lokaltidningen Skaraborgsbygden samt ÅF Infrastructure AB. På Kometen tre finns ett flerbostadshus från förra sekelskiftet.

Området alldeles söder om kvarteret Kometen utgörs av en bostadsfastighet och en större parkeringsyta avsedd för centumparkering. Kommunen äger marken. Byggnaden avses i detaljplanen från 2010 att på sikt köpas in av kommunen och rivs till förmån för utökning av centumparkering.



Gårdsmiljö i kvarteret Tullen.

Förutsättningar

Översiktsplan för Skara kommun

I Skara kommuns översiktsplan som antogs 2005 finns inget särskilt utpekat för stadsdelen Tullportagärdet. I översiktsplanen påtalas att en fördjupad översiktsplan ska tas fram för Skara tätort med angränsande närområde. Arbetet med fördjupningen har påbörjats.

Vision 2025

Den 23 februari 2015 antog kommunfullmäktige kommunens nya vision med underrubriken ”Tillsammans skapar vi det goda livet för invånarna i Skara kommun”. Visionen beskriver vår uppgift som kommun att skapa förutsättningar för invånarna att vara nöjda med att leva och bo i Skara.

Fyra utvecklingsområden där Skara har extra stor potential har pekats ut. Dessa är: ”I Skara är vi stolta”, ”Livsstilen som konkurrenskraft”, ”Vi främjar entreprenörskapet” och ”Självklart hållbart”.



Skara kommun Vision 2025

I arbetet med planläggningen av stadsdelen Tullportagärdet är det främst målbilder kopplat till utvecklingsområdena ”Livsstilen som konkurrenskraft” och ”Självklart hållbart” som blir aktuella att arbeta mot. Det kan tex vara att i planeringen skapa förutsättningar för mötesplatser för kreativitet, gemenskap, fritid och företagande. Att ge goda planmässiga förutsättningar för att få familje- och yrkeslivet att gå ihop.

Vi ska också planera för att invånarna i stadsdelen Tullportagärdet ska stimuleras till hållbara vanor. Vi ska skydda miljön och använda energi och resurser på ett effektivt sätt.

Skara kommuns budget 2016

I Skara kommuns antagna budget för 2016 har man fastslagit att tillgängligheten till grön- och rekreationsområden ska öka. Vid all stads- och detaljplanering ska tillgång och utrymme för spontanidrott, lek och strövområden särskilt beaktas. Särskild uppmärksamhet ska riktas till de tätortsnära skogsmiljöernas betydelse. Möjligheten till stadsodling och koloniverksamhet ska tydliggöras i samband med kommande översiktsplanering.

FÖP Skara

Skara kommun arbetar med en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Skara tätort. I handlingarna som var ute på samråd i början av 2013 var området för stadsdelen Tullportagärdet avsedd för användningen vård och skola. Planen ska omarbetas bland annat utifrån Skaras ”Vision 2025”. I den version av fördjupad översiktsplan som går ut på granskning under vintern 2016 är användningen av kvartersmark inom programområdet kompletterad med användningen bostäder och verksamheter.

Miljöstrategi för Skara kommun

Skara kommuns miljöstrategi antogs 2011 av Kommunfullmäktige och gäller för åren 2011-2014. En omarbetning ska utföras med början 2015. Miljöstrategin är en direkt konkretisering av de 16 nationella miljö kvalitetsmålen till lokala miljömål. I Skara kommuns miljöstrategi, under rubriken, ”Miljömålet God bebyggd miljö” finns ett lokalt mål uttalat att; ”Skaras bebyggda miljö ska utgöra en miljövänlig och hälsosam miljö. Skaras invånare ska erbjudas en mångfald av miljöer som medger utrymme till ett personligt boende”.

Vatten- och avloppsplan

Kommunen har påbörjat ett arbete med att ta fram en kommunövergripande plan för dricksvatten, avlopp och dagvatten i enlighet med Vattendirektivet och Vattenmyndighetens åtgärdsprogram.

Gällande detaljplaner

Programområdet berörs av totalt 18 detaljplaner av olika tidsåldrar. Den äldsta, B99 är från 1926 och gäller över kyrkogården, Botan och kvarteret Flora i planområdets nordvästra hörn. Den senast antagna planen, B404 är en planändring från 2014 och gäller över området för den nya skolan.

Inom stadsdelens västra del är ändamålet huvudsakligen bostäder men även handel och kontor. Området i söder och öster längs järnvägen, anger främst ändamålet industri. Här finns också delar med bestämmelser om skydd för särskilt värdefulla byggnadsverk och miljöer som inte får förvanskas.

Stadsdelens centrala delar omfattas av ändamål för begravningsplats, allmänt ändamål, dvs ändamål som har stat, landsting eller kommun som huvudman samt park eller plantering (Viktoriaparken).

Inom stadsdelen finns dessutom sex stycken äldre tomtindelningar, C113, C221, C253, C325, C337 och C397 som reglerar fastighetsindelningen.

Kommunala beslut

Beslut om upprättande av planprogram för stadsdelen Tullportagärdet togs av Kommunstyrelsen i Skara kommun den 2014-12-17 (Dnr KS 2014-449 KS §274). Planprogrammets syfte är att utreda förutsättningar och visa på visioner och utvecklingsmöjligheter för stadsdelen. Programmet kommer att ligga till grund för fortsatt detaljplanering av området.

Bedömning av miljöpåverkan

Kommunen ska enligt Plan- och bygglagen (PBL 4 kap. 34 §) och Miljöbalken (MB 6 kap. 12-13 §) göra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

I samband med planprogrammets framtagande har en behovsbedömning gjorts. Där konstateras att genomförandet av kommande detaljplaner inom programområdet kan antas medföra betydande miljöpåverkan och därför ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas i detaljplaneskedena.

Miljökonsekvensbeskrivning

En eller flera miljökonsekvensbeskrivningar behöver upprättas i samband med att kommande detaljplaner tas fram inom Tullportagärdet.

Riksintressen

Programområdet ligger i anslutning till riksintresse för kulturmiljövård (Skara KR25). Ingen byggnation eller större förändringar är föreslagna i de västra delarna av planområdet och väntas således inte få någon påverkan på riksintresset.

Förorenad mark

En övergripande inventering av förorenad mark har gjorts i programskedet (Se bilaga). Utredningen visar att det finns förekomster av föroreningar inom området. Utredningen visar dock inte omfattningen eller kostnader för att sanera föroreningar, varför en mera utförlig utredning behöver utföras i samband med detaljplanering för att få en klar bild över markföroreningarnas omfattning.

Bensinstationer

Inom programområdet finns två bensinstationer på fastigheterna Orion 3 och Tullen 17, som hanterar brandfarliga gaser och vätskor. Men hänsyn till avstånd till befintlig och även till kommande nybyggnation behöver bensinstationernas placering vidare utredas i detaljplaneskedet.



Teknisk försörjning

Kommunägda Skara Energi AB distribuerar el, värme, vatten och data inom Skara tätort. Bolaget ansvarar också för att ta hand om avloppsvatten och avfall.

Dricks- och spillvatten

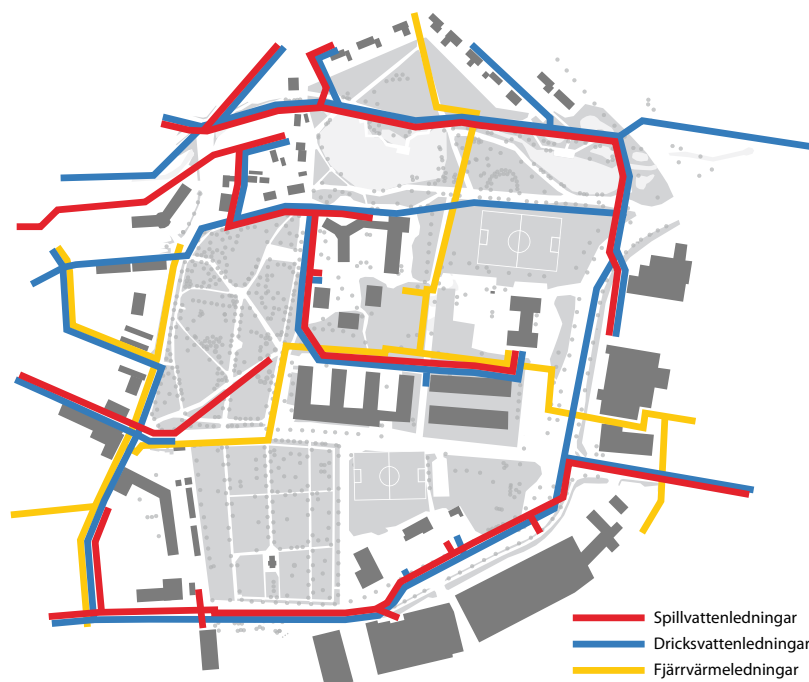
Vatten och avlopp är utbyggt i området. Nyanläggning av spill- och vattenledningar kopplas till det befintliga ledningsnätet och läggs företrädesvis i gatumark.

Fjärrvärme

Val av uppvärmning löses i samband med projektering och byggande på respektive fastigheter. Skara kommuns fjärrvärmenät finns väl utbyggt inom Tullportagärdet. Då fjärrvärmeverket ligger relativt nära så är ledningarna inom området för fjärrvärme av större dimensioner och således också väldigt kostsamma att flytta. Hän-syn skall tas till ledningarnas placering i framtagandet av detaljplanerna.

Dagvatten

Dagvatten leds idag ner till Drysan/Viktoriasjöarna via kulverterade dagvattenledningar. För att minska miljöpåverkan på vattendraget och för att få ett jämnare flöde av dagvatten föreslås dagvattnet tas om hand i öppna fördröjnings- och dikessystem.



Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i Skara sköts av Västtrafik. Framtida bostäder i området är väl försedda med kollektivtrafik.

Det är möjligt att åka kollektivt på tre sätt från Tullportagärdet i Skara: regionbuss, stadsbuss och flexlinje:

- Regionbussar: Flera regionbussar passerar Tullportagärdet, bland annat regionbuss 1 som går mellan Trollhättan, Lidköping och Skövde.
- Stadsbussar: Buss 1, 4 & 5 passerar i anslutning till programområdet. Linje 1 går kontinuerligt enligt tidtabell medan linje 4 & 5 är anropsstyrda.
- Flextrafik: Denna kollektivtrafik är för alla som fyllt 75 år eller har tillstånd att resa med färdtjänst. Resorna bokas av resenären och körs inom Skara tätort.



Analys

SWOT-Analys

SWOT-analys är ett strategiskt analysverktyg där man försöker finna styrkor, svagheter, möjligheter och hot vid en strategisk översyn. SWOT är utvecklat som ett verktyg för att analysera ett projekt eller verksamhet men kan också användas för att studera ett nybyggnadsområde. SWOT-analysen har gjorts på det aktuella programområdet i förhållande till övriga Skara. (SWOT är en akronym byggd på de engelska orden "Strengths", "Weaknesses", "Opportunities" och "Threats")

Nuvarande styrkor

Det som är unikt och attraktivt i området:

- Centralt läge i Skara
- God tillgång till parker, grön- och vattenområden
- Närheten till Vilans fritidsområde
- Möjligheter för spontana aktiviteter/idrott på stora gräsytor
- Tillgång till regional kollektivtrafik
- Tillgång till offentlig service som skolor
- Ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät
- Närhet till arbetsplatser
- Värdefulla biotoper för djur och växter



Nuvarande svagheter

Områdets brister:

- En sammanhållande stadsmiljö saknas
- Brist på inkluderande och fungerande mötesplatser för alla åldersgrupper
- Stora grönområden och parker som är lite använda
- Många stora öppna grönytor
- Undangömda och otrygga platser
- Ett splittrat område med otydliga gränser mellan offentliga och privata ytor
- Höga trafikflöden i planområdets yttre delar
- Dålig vattenkvalitet i Dofsan och Viktoriasjöarna
-



Framtida möjligheter

Framtidsscenarioer där man tar fasta på områdets styrkor:

- En tät och blandad stadsdel
- En gång- och cykelvänlig stad
- Höga upplevelse och rekreationsvärden för hela Skaras befolkning
- Nya mötesplatser och aktiviteter
- Stort tillskott till bostadsutbudet i en attraktiv omgivning



Framtida hot

Framtidsscenarioer där man inte lyckas motverka områdets svagheter:

- Ökad trafik på Skolgatan och utanför nya Viktoriaskolan för hämtning och lämning av elever.
- Gles utbyggnad av staden
- Osäkra förhållanden till omfattning av markföroreningar, vilken kan leda till höga exploateringskostnader
- Bostadsbyggnation i bullerutsatta miljöer
- Förlust av viktiga biologiska och kulturhistoriska värden
- Oklara rumsligheter ger ”ingenmansland”



Planeringstrategi

Med en medveten hållning kring SWOT-analysen kan detta planprogram formulera strategier som utnyttjar styrkorna och möjligheterna och motverka svagheter och hoten och kanske också vända dem till fördelar.

De planeringstrategier/utvecklingsstrategier som föreslås för det aktuella programområdet är:

TRAFIK

- Ökad säkerhet och prioritet för gående och cyklister genom anpassad utformningen av gaturummet
- Behålla och förstärka gång- och cykelstråken i området
- Öka trafiksäkerheten i anslutning till skolorna
- Målpunkter ska vända entré mot huvudgator
- Parkeringslösningar som undviker stora asfalterade ytor i området

GRÖNSTRUKTUR

- Skapa en sammanhängande grönstruktur
- Utnyttja rörelsestråk till att länka ihop grönområden
- Fungerande grönområden med rätt skala och väl definierade funktioner och aktiviteter
- Biologisk funktionalitet och variation av ålder på träd och växtlighet

STADSMILJÖ

- Utnyttja det centrum- och kollektivtrafiknära läget och bygga tätt
- Skapa levande stadsmiljö genom varierad bebyggelse vad gäller arkitektur och bostäder i olika upplåtelseformer
- Fungerande mötesplatser för alla (skalan på mötesplatser ska stämma överens med områdets befolkning för att det ska fungera)
- Skapa möjligheter för att kunna ta in andra funktioner förutom bostäder i området för att aktivera allmänna platser



Naturinventering

En omfattande naturinventering (se bilaga) har genomförts och påvisar stor potential för artrikedom. Idag finns ett flertal rödlistade arter och arter med få eller inga tidigare fynd i västsverige i området. Bland annat häckar tjugofem fågelarter i parkmiljöerna, och åtminstone sju olika fladdermusarter jagar över dammarna. Ett trettiootal lavar i området indikerar en mycket god luftkvalitet. Huvudskälet till områdets rikedom och stora framtida potential är förekomsten av äldre håliga lövträd. Sådana träd har ingen större plats i ett jordbruks- och skogsbrukslandskap, då de inte kan anses bidra till markernas produktivitet. Stadens stabila strukturer så som parker och kyrkogårdar blir därför viktiga refuger för de arter som är beroende av dessa.

Studentarbeten

Platsanalys för Tullportagärdet

Under våren 2015 genomfördes ett praktikantarbete på plan- och byggenheten i Skara kommun ”Platsanalys för Tullportagärdet” (Se bilaga). Platsanalysen fokuserar på parkerna, och grönområdet benämnt Teglagärdet inom stadsdelen Tullportagärdet.

En platsanalys är en utredning av en geografiskt avgränsad plats där man genom att betrakta, uppleva och beskriva platsen uppmärksammar den fysiska miljöns egenskaper. Insikterna kan exempelvis öka förståelsen för hur platsen kan göras mera attraktiv. Platsanalysen har gjorts genom medborgardialog med inriktning i frågeställningar om platsens funktion, tillgänglighet, trygghet och platsidentitet. Ungefär 600 personer har deltagit i dialogerna.

Analysen avslutas med kapitlet ”Utvecklingsmöjligheter” där dialogdeltagarnas förslag till åtgärder och förändringar inom området presenteras.

Följ strömmen - Vattenhantering och offentliga platser längs Drysan

Under hösten 2015 genomfördes ett samarbete med Chalmers Arkitektur genom kursen ”Planning and Design for Sustainable Development in a Local Context”. I projektet valde fyra studenter att titta närmare på Drysan och de offentliga platserna som finns längs med ån. Flera förslag till åtgärder presenterades längs Drysan och en av dessa var för området kring Viktoriasjöarna.

Förslaget syftar till att skapa nya mötesplatser och aktiviteter i ett vattennära läge, rening av dagvatten och bevarar och utvecklar stadsnära naturupplevelser. (Se bilaga)

Planförslag

Sammanfattning

Huvudidén med förslaget är att skapa ett större område för bostadsbyggnation i ett centralt läge i Skara tätort. Dessutom att öka tillgängligheten och aktiviteten i områdets allmänna platser, parker och grönområden.

Planförslaget har utarbetats efter principen att ta vara på områdets kvaliteter för att stärka områdets och Skaras attraktivitet. De delar av planområdet som anses lämpliga som utbyggnadsområden är de där en hög exploatering kan ske utan att dessa värden förstörs.

Föreslagen bebyggelsestruktur

Byggnadsstrukturen bör i första hand utgå från kvarterstadens byggnadsprinciper. Ut med Skaraborgsgatan kan byggnationen med fördel vara stängd för att reducera buller från närliggande trafik. Inom bostadskvarteren går det sedan att placera byggnadskroppar i en mera öppen kvarterstruktur. Byggnationen kan med fördel vara fritt varierande i dess arkitektoniska utformning, medan placeringen regleras till att bilda bostadskvarter.

Inom kvarteren bör en tydlig gräns för privat och halvprivata ytor skapas, medan utanför kvarteren är den tydligt offentliga ytor.

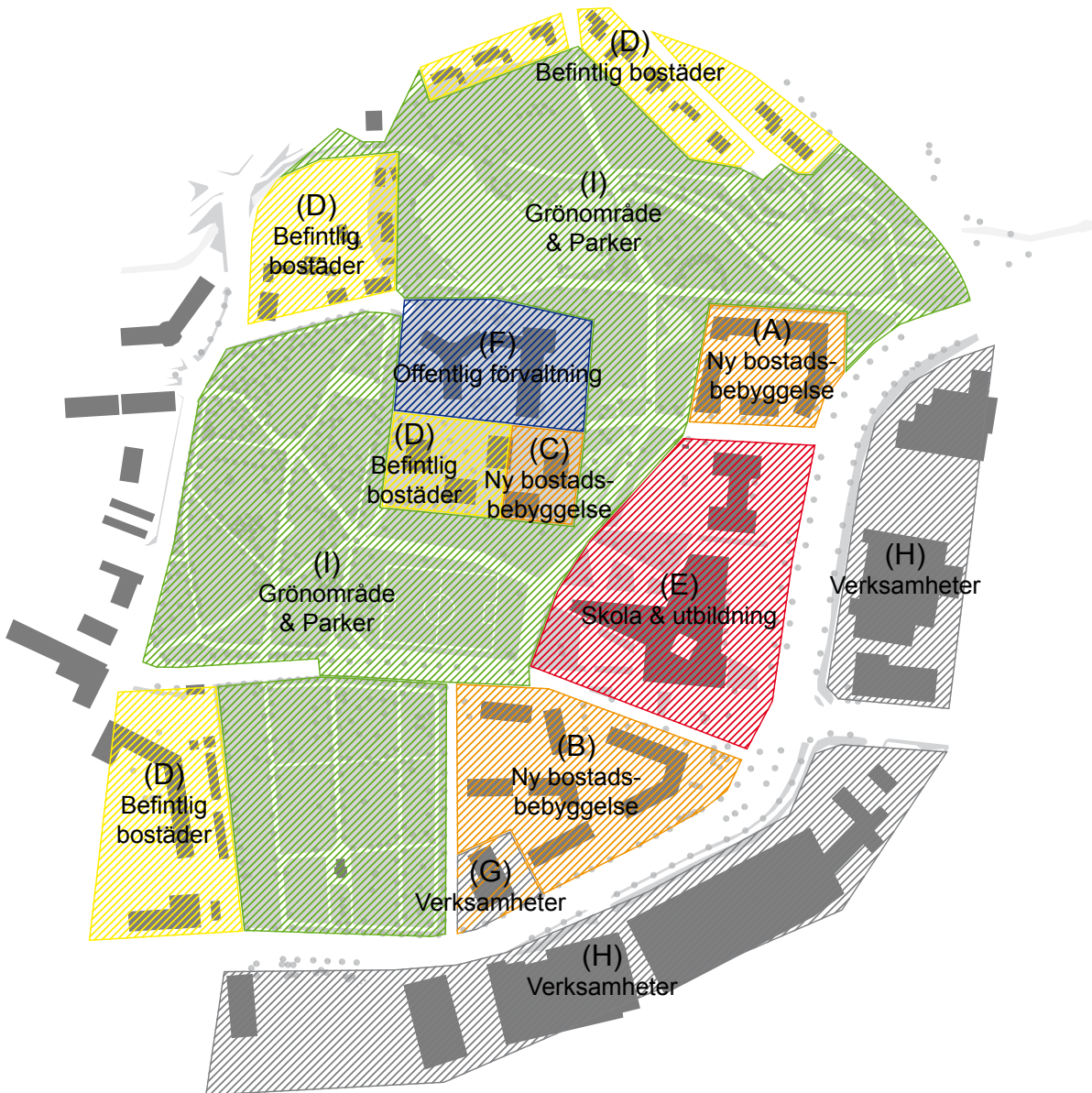
För en god byggekonomi och hushållning med markresurser bör exploateringen inom de utpekade områdena för byggnation vara hög. Våningsantalet bör tillåtas variera mellan 5 och 6 våningar.





Föreslagen markanvändning

- **A** - Nytt bostadsområde med flerfamiljshus/lägenheter. Området ligger i en attraktiv del av Tullportagärdet i nära anslutning till Viktoriasjöarna. Byggnationen föreslås uppföras till 5-6 våningar.
- **B** - Nytt bostadsområde med flerfamiljshus/lägenheter och möjlighet till mindre butiker och kiosker. Byggnationen längs Skaraborgsgatan faller naturligt in i stadens bebyggelsestruktur. Risken för höga bullervärden från fordonstrafik och verksamheter på andra sidan Skaraborgsgatan behöver hanteras. Provtagning har påvisat höga markföroreningar i området. Byggnationen föreslås uppföras varierande mellan 3 och 4 våningar.
- **C** - Ny bebyggelse som ansluter till Viktoriagårdens trygghetsboenden. Förslagsvis två stycken nya byggnadskroppar i enlighet med befintlig byggnation i 3-4 våningar.
- **D** - Byggnationen varierar från villabebyggelse till mindre- och större flerfamiljshus för privatbostäder och äldreboende. Inga förändringar föreslås i programmet.
- **E** - Skola och utbildning. Inom området finns Viktoriaskolan (7-9) och Björkbackens förskola.
- **F** - Offentlig förvaltning och äldreomsorg. Inga förändringar föreslås i programmet.
- **G** - Verksamheter med möjlighet till utveckling. Fastigheten är privatägd och ligger i ett attraktivt läge i det nya bostadsområdet. Området kan utvecklas för ytterligare handel, boendeservice, bostäder eller annan lämplig icke störande verksamhet.
- **H** - Verksamheter som ligger i ett centralt läge i Skara. Icke störande verksamheter.
- **I** - Grönområden och parker. Botaniska trädgården föreslås utökas åt öster, för att sedan övergå i ett större nätverk av grönytor som sträcker sig genom hela Tullportagärdet. Jogging och promenadstråk, samt olika typer av mötesplatser såsom exempelvis grillplats, utegym och lekplats kan placeras här.



Föreslagen vägstruktur

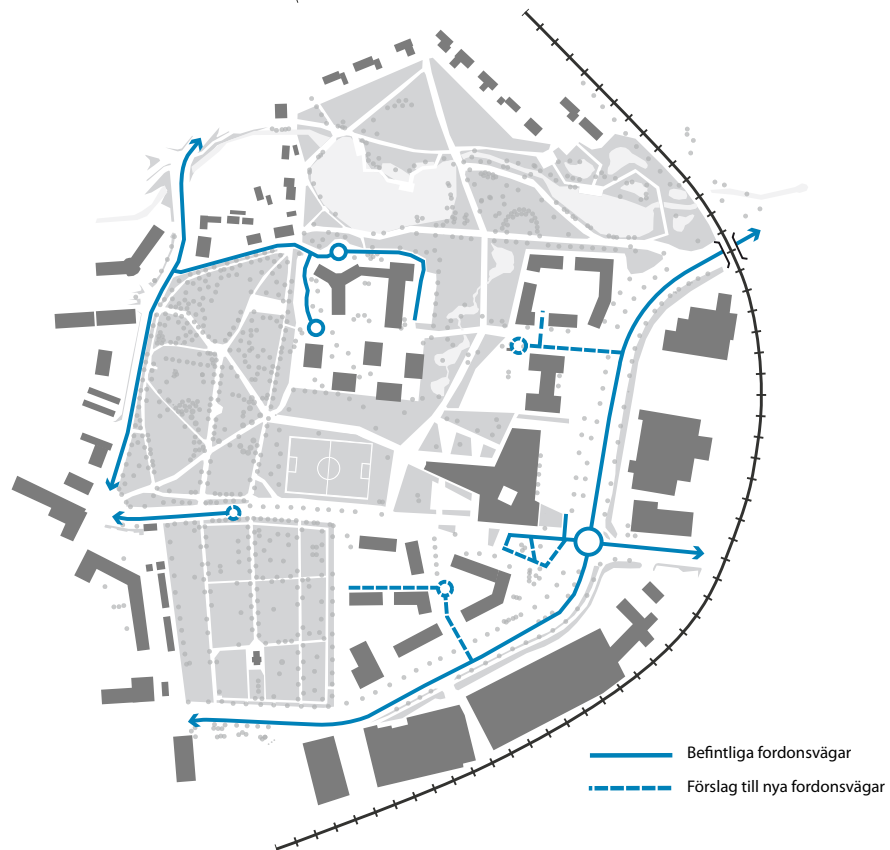
För att Skaras stadskärna skall kunna omfatta Tullportagärdet krävs åtgärder i vägstrukturen. Detta sker huvudsakligen genom trygga och attraktiva gång och cykelstråk. Genomfartstrafik förbi kyrkogården befaras skapa icke önskvärda smitvägar från centrum mot östra delen av Skaraborgsgatan, nära skolan och genom de planerade bostadsområdena i söder. En på- och avlämningszon byggs söder om den nya skolan med anslutning mot Skaraborgsgatan. I den gamla sträckningen för Skolgatan anläggs nya och väl anpassade gång- och cykelbanor. Det är viktigt att hålla detta stråket öppet och tydligt definierat då detta är en del av Skaras medeltida gatunät och den gamla tillfarten till Skara. Gestaltningen av detta stråk bör därför ges en viss omsorg. Vyn mot Domkyrkan från öster ökar också orienterbarheten och stärker Skaras identitet.

Anslutningarna till områdets nya bostadsområden görs via återvändsgator från Skaraborgsgatan. På så sätt ökas säkerheten och oönskad genomfartstrafik av motorfordon i området förhindras, medan gående och cyklister erbjuds gena och attraktiva vägar genom området.

Nya kopplingar med gång- och cykelbanor föreslås i de stråk som går i de naturliga rörelsemönstren inom planområdet. Exempelvis en ny koppling mellan Botaniska trädgården och den västra entrén på Viktoriaskolan.



Nedanstående illustrationer visar vad det här förslaget innebär för gatustrukturen samt gång och cykelvägnätet inom planområdet.



Föreslagen grönstruktur

Det finns stora fördelar med sammanhängande och välfungerande grönområden i centrala Skara. Grönområdena ska placeras strategiskt och anpassas till alla åldrar och olika intressen och livsstilar. Nedan finns riktlinjer för utveckling av parker och grönområden inom det aktuella programområdet:

En stadsnära park med grova träd, stamhåligheter och ett rikt fålskikt för att understödja ekologisk mångfald

- Gröna alléer på huvudgatorna
- Gröna mötesplatser med blommande träd och buskar
- Möjligheter för spontanidrott
- Dagvattenkanaler/svackdiken för rening av dagvatten
- Entréer till bostadsområdena ska vara gröna
- Skapa fler aktiviteter i grönområdena (exempelvis utegym, lekplats, frisbee-golf)
- Vattenrening av Drysan

Kartan på nästa sida visar den föreslagna grönstrukturen inom programområdet.





Genomförandeåtgärder

Ekonomi

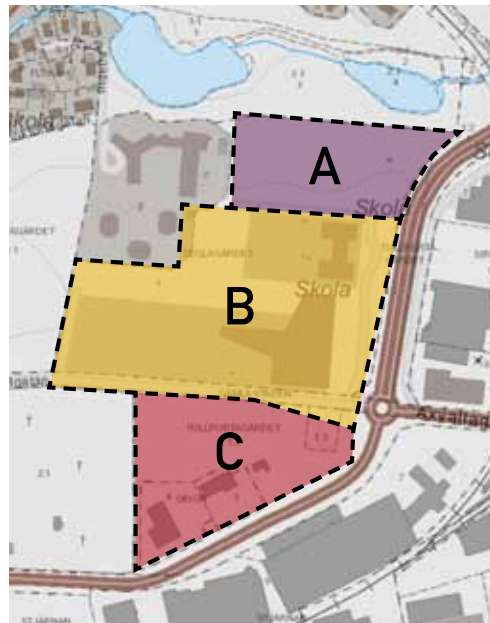
Skara kommun är huvudman för allmän plats inom programområdet. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för utbyggnaden och framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken.

Detaljplaner

Kommande detaljplaner kan komma att upprättas av kommunen eller av en privat exploatör genom planavtal.

Kommande detaljplanerna föreslås utföras i tre delar, där detaljplaner kan tas fram oberoende av varandra. Beroende på efterfrågan och vidare dialog med mellan olika parter kan planerna delas in ytterligare eller slås samman. Detaljplanerna kommer att syfta till:

- Område A - Ny exploatering med flerfamiljshus i 5 till 6 våningar. I västra delen föreslås ett öppet dagvattensystem.
- Område B - Stängning av Skolgatan och utökat parkområde med tillhörande gång och cykelbanor. Även ny etablering av bostäder i anslutning till Viktoriagården.
- Område C - Ny exploatering med flerfamiljshus i 3-4 våningar. Befintlig verksamhet på Orion 4 får möjlighet till utökad användning.



SKARA