



Detaljplan för Granen

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

Planskede: Granskning

Planens beteckning: BXX

Påbörjad: 2022-04-06

Antagen av kommunfullmäktige: ÅÅÅÅ-MM-DD

Laga kraft: ÅÅÅÅ-MM-DD

Darienummer: SKA-SAM 2023/23

Förfarande: Utökat förfarande

Lag: Plan- och bygglagen (2010:900)

Senast reviderad: 2025-08-12



SKARA

Innehåll

1 Detaljplanens syfte	6
1.1 Syfte	6
2 Beskrivning av detaljplanen	7
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	10
2.7 Annat	11
2.7.1 Medverkande tjänstepersoner.....	11
3 Motiv till detaljplanens regleringar	12
3.1 Motiv till regleringar	12
Användningsbestämmelser för allmän plats	12
Användningsbestämmelser för kvartersmark	12
Egenskapsbestämmelser för allmän plats.....	13
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	14
4 Planeringsförutsättningar	22
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 Totalförsvar.....	25
4.3 Miljökvalitetsnormer	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	28
4.5.1 Omgivningsbuller	28
4.5.2 Risk för översvämning	29
4.5.3 Risk för olyckor	30
4.5.4 Föroreningar	30
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	31
4.9.1 Befintliga byggnader	31
4.10 Sociala	49
4.10.1 Friyta förskola	49
4.10.2 Friyta grundskola	50
4.10.3 Trygghet	51
4.10.4 Befintliga bostäder	51
4.11 Teknik	51
4.11.1 Fiber	51
4.11.2 El	51
4.11.3 Vatten och avlopp (VA)	51
4.11.4 Avfallshantering	51
4.12 Service	52
4.13 Trafik	52
4.13.1 Trafikbedömning S:ta Katarinagatan	52

5 Planeringsunderlag	56
5.1 Kommunala	56
5.1.1 Detaljplan.....	56
5.1.2 Grundkarta	56
5.1.3 Översiktsplan	56
5.1.4 Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	57
5.1.5 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan	57
6 Konsekvenser	58
6.1 Fastigheter och rättigheter.....	58
6.2 Natur.....	58
6.2.1 Landskapsbild	58
6.3 Miljö.....	59
6.3.1 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900).....	59
6.3.2 Dagvatten.....	59
6.4 Miljökvalitetsnormer	60
6.4.1 Luft	60
6.4.2 Vatten	60
6.4.3 Buller	60
6.5 Hälsa och säkerhet.....	60
6.5.1 Beräkning av omgivningsbuller	60
6.5.2 Översvämning.....	61
6.5.3 Elektromagnetiska fält	62
6.6 Sociala.....	62
6.6.1 Barn	62
6.6.2 Bostäder	63
6.7 Riksintressen.....	63
6.7.1 Kulturmiljövård	63
6.7.2 Totalförsvar.....	63
6.8 Trafik	63
6.8.1 Motortrafik	63

6.8.2 Gång- och cykeltrafik.....	64
7 Genomförandefrågor.....	65
7.1 Fastighetsrättsliga frågor.....	65
7.1.1 Förändrad fastighetsindelning	65
7.1.2 Rättigheter	65
7.2 Tekniska frågor	65
7.2.1 Tekniska åtgärder.....	65
7.2.2 Utbyggnad allmän plats	65
7.2.3 Utbyggnad vatten och avlopp.....	66
7.3 Ekonomiska frågor.....	66
7.3.1 Planekonomisk bedömning.....	66
7.3.2 Planavgift	66
7.3.3 Ersättningsanspråk	66
7.3.4 Drift allmän plats.....	67
7.3.5 Drift vatten och avlopp	67
7.3.6 Gatukostnader.....	67
7.3.7 Fastighetsbildning.....	67
7.4 Organisatoriska frågor.....	67
7.4.1 Tidplan	68
7.5 Kulturvärden	68
7.5.1 Rivningsförbud	68
7.5.2 Bevarandekrav.....	68
7.6 Upplysningar.....	68
7.6.1 Friyta.....	68
7.6.2 Planavgift vid planavtal.....	68

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 4 850,8 kvadratmeter allmän plats.

Läs mer om motiv till användnings- och egenskapsbestämmelser på allmän plats i 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 14 633 kvadratmeter kvartersmark. Användningsbestämmelserna på kvartersmarken är Bostäder, Transformatorstation, Kontor, Skola, Mindre verksamhet, Parkering samt Kulturverksamhet.

Planområdets kvartersmark 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 2. 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 fyra gator, S:ta Katarinagatan, Gunnar Wennerbergsgatan, Sturegatan 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 SKA-SAM 2023/23 efter att ha flyttat över från kommunstyrelsen till samhällsbyggnadsnämnden i januari 2023.

Beslut om att ställa ut detaljplanen på samråd togs i samhällsbyggnadsnämnden den 17 december 2024 (SKA-SAM 2024-12-17 § 173). Samrådet pågick mellan den 25 februari och den 25 mars 2025.

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

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

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft i slutet av 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. Bestämmelsen möjliggör 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 nyttjats 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 bestämmelsen möjliggör utveckling av befintlig verksamhet, genom att möjliggöra skola 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 tagen till egenskapsbestämmelsen *m – Verksamhet får inte vara störande för omgivningen* (se nedan). Verksamhetens omgivningspåverkan behöver förhållas till kringliggande bostäders behov, avseende buller och trafik.

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.

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

träd - 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 på S:ta Annagatan.

S:ta Annagatan har en sällsynt karaktär där träd har 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 på Granen 2 syftar framför allt till att behålla nuvarande karaktär där befintlig bebyggelse är utmärkande med dess placering nära gatorna. Bredden på bestämmelsen är därför bestämd utifrån befintliga byggnaders placering för att säkerställa att eventuell ny bebyggelse placeras innanför befintlig bebyggelse, i förhållande till gatan. Bestämmelsen underlättar även dagvattenhantering eftersom risken för instängda områden minskas tack vare regleringen.

Regleringen på övriga fastigheter syftar dels till att bevara befintlig karaktär, dels till att minska risken för instängda områden.

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 ny huvudbyggnad längs med gatan och att fortsatt låta den primära bebyggelsen vara lokaliserad där den är idag.

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. U-området är inte reserverat för en specifik sorts ledningar.

k¹ – Byggnadens exteriör, inklusive takform och fönsterindelning, ska bevaras. Uttjänta byggnadsdelar får ersättas med likvärdiga material och utföranden som bibehåller byggnadens ursprungliga karaktär.

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

Bestämmelsen syftar 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*.

**n₁ - 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 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.

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

**n₂ – 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.

n₃ – 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, främst då 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.

e₁ 340 - Största byggnadsarea är angivet värde i m² inom användningsområdet.

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

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att omfattningen av bebyggelse ska vara förhållandevis oförändrad jämfört med idag.

e₂ 200 - Största byggnadsarea är angivet värde i m² inom användningsområdet.

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

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att omfattningen av bebyggelse ska vara förhållandevis oförändrad jämfört med idag.

e₃ 1300 – Största byggnadsarea är angivet värde i m² 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 väsentliga för karaktären. Avsikten är att endast mycket begränsad nybyggnad ska ske och att befintlig omfattning av bebyggelse bibehålls. Med tanke på behovet av friyta (se 4.10.1 *Friyta förskola* och 4.10.2 *Friyta grundskola*) är detta särskilt viktigt om för- eller grundskola bedrivs inom användningsområdet. Ska skola bedrivas bör lämplig friyta räknas in i bedömningen (se 7.7.1 *Friyta*).

e₄ 600 – Största byggnadsarea är angivet värde i m² 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 väsentliga för karaktären. Avsikten är att endast mycket begränsad nybyggnad ska ske och att befintlig omfattning av bebyggelse bibehålls. 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 bedrivas bör lämplig friyta räknas in i bedömningen (se 7.7.1 *Friyta*).

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 finns under 4.9.1 *Befintliga byggnader*.



Figur 5. Byggnaderna som är markerade med en röd stjärna omfattas av planbestämmelsen "Byggnad får inte rivas".

q¹ – Tak ska vara av tegel lika befintliga eller ursprungliga utföranden.

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

Byggnaden betraktas som särskilt värdefull i plan- och bygglagens mening, enligt 8 kap. 13 §. 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 på byggnaden. I andra hand ska hela taket bytas, men även det ska göras hantverksmässigt och bibehålla takets nuvarande eller ursprungliga utförande.

q² – Tak ska vara av falsad plåt lika befintliga eller ursprungliga utföranden.

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

Byggnaden betraktas som särskilt värdefull i plan- och bygglagens mening, enligt 8 kap. 13 §. 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 på byggnaden. I andra hand ska hela taket bytas, men även det ska göras hantverksmässigt och bibehålla takets nuvarande eller ursprungliga utförande.

q³ – Fasader ska vara av trä lika befintliga eller ursprungliga utföranden, vilket också gäller för fasadkulörer.

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

Byggnaden betraktas som särskilt värdefull i plan- och bygglagens mening, enligt 8 kap. 13 §. 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 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 på byggnaden. I andra hand ska hela fasaden göras om, men även det ska göras hantverksmässigt och bibehålla fasadens nuvarande eller ursprungliga utförande.

q⁴ – Fasader ska vara av puts lika befintliga eller ursprungliga utföranden, vilket också gäller för fasadkulörer.

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

Byggnaden betraktas som särskilt värdefull i plan- och bygglagens mening, enligt 8 kap. 13 §. 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 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 på 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.

q⁵ – 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)

Byggnaden betraktas som särskilt värdefull i plan- och bygglagens mening, enligt 8 kap. 13 §. 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.

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

Högsta nockhöjd är 13 meter.

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

Bestämmelsen syftar till att bevara områdets 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.

Bestämmelsen gäller byggnader som uppförs efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Färdig golvhöjd på ny bebyggelse ska ligga minst 50 centimeter över närmaste gatas snittnivå.

2 kap. 5 § och 4 kap. 12 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900).

Bestämmelsen syftar till att undvika skador till följd av skyfall. Ventilationsöppningar, dörrar och fönster bör inte placeras under denna nivå. Bestämmelsen är en förebyggande skyddsåtgärd som minskar risken för skador på människor, byggnader och tekniska installationer vid extrem nederbörd eller höga flöden.

Bestämmelsen gäller byggnader som uppförs efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

m₁ – Fördröjningsyta för dagvatten och skyfall.

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

Bestämmelsen syftar till att underlätta att det på Granen 2 finns en eller flera ytor på som kan fördröja vattenmängder eftersom det på fastigheten idag finns särskild risk för problematik vid

inte minst skyfall. Fördröjningsytor kan med fördel vara multifunktionella så att de kan nyttjas för även andra syften för skolverksamheten eller annan verksamhet på fastigheten.

m₂ – 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 byggnader och bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska värden. Genom att ny bebyggelse anpassas avseende fasadmateriäl 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. Herrgårdslänkande byggnader framhävdes 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*).

Bestämmelsen gäller byggnader som uppförs efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Källare får inte finnas på ny byggnad.

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

Bestämmelsen syftar till att motverka risk för översvämningar.

Bestämmelsen gäller byggnader som uppförs efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

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 byggnader och bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska värden. Genom att ny bebyggelse anpassas i volym, material, kulörer och takutformning kan ny bebyggelse bidra till att bevara områdets karaktär.

Bestämmelsen gäller byggnader som uppförs efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

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 bebyggelseområde, vilket utgör en särskilt värdefull bebyggelsemiljö. Genom att ny bebyggelse anpassas avseende takmaterial kan ny bebyggelse bidra till att bevara områdets karaktär.

Bestämmelsen gäller byggnader som uppförs efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Nya byggnader med över 4 meter inockhöjd 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 innockhöjd om minst 4 meter. Detta innebär att lägre bebyggelse, såsom en förrådsbyggnad eller en transformatorstation, inte omfattas av bestämmelsen.

Bestämmelsen gäller byggnader som uppförs efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

– 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:t Katarinagatan.

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

4 Planeringsförutsättningar

4.1 Kommunala

4.1.1 Detaljplan

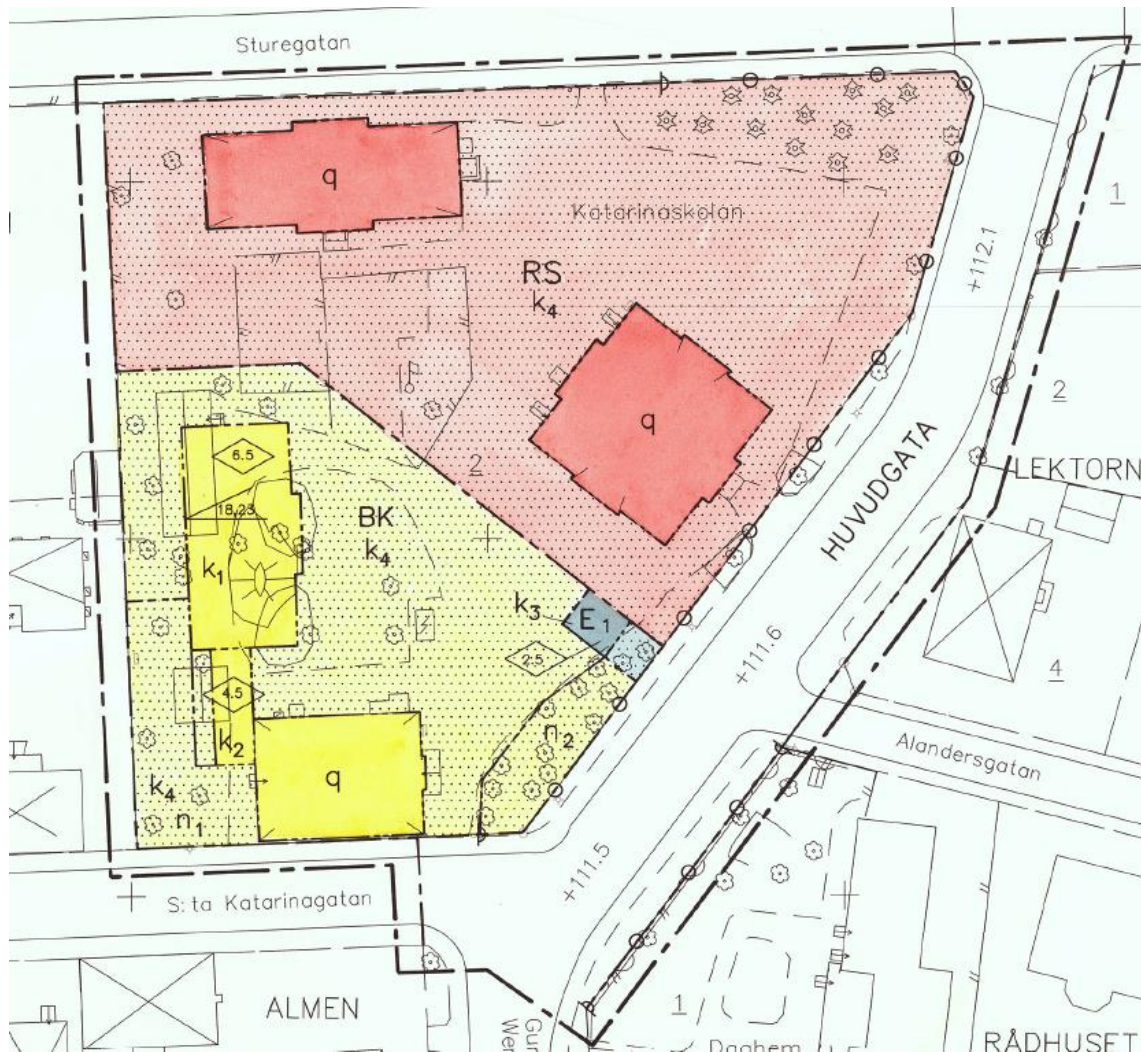
Hela det föreslagna planområdet är idag planlagt. Den östra delen av planområdet omfattas av hela detaljplanen B364, vilken antogs år 2000. Planområdets västra del ligger inom B99 (Stadsplan för Skara), vilken antogs år 1926. En liten del av planområdets norra del omfattas av B143 från 1956. Se figur 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.”

I B143 är den berörda delen idag planlagd som ”gata eller torg”.

Detaljplanen Granen kommer att ersätta hela befintliga B364 och de delar av B99 och B143 som detaljplanen Granen omfattar.

4.1.2 Översiktsplan

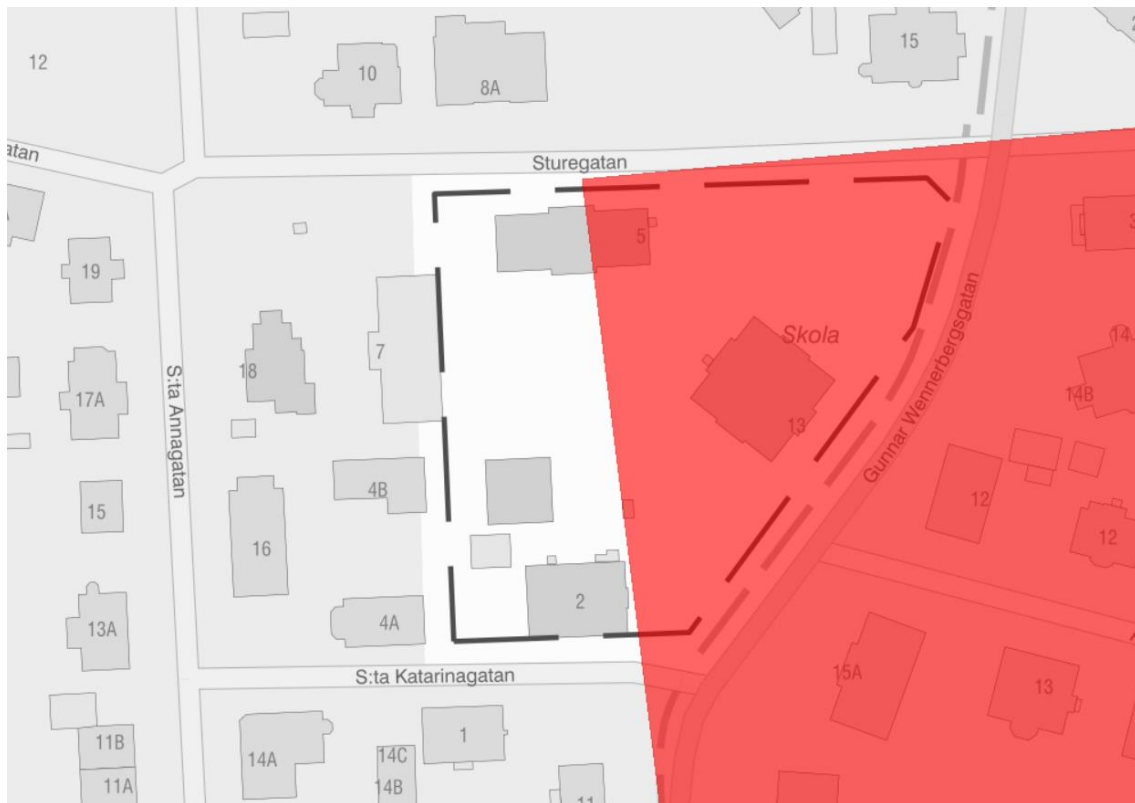
Detaljplanen syftar delvis till att detaljplanens bestämmelser ska stämma överens med det som idag finns och bedrivs på Granen 2. Således är detaljplanens syfte inte omvandling av området och därmed finns det inte utpekade i den tidigare översiktsplanen från 2005 eller i förslaget till Översiktsplan 2040 som antogs och överklagades 2023.

Till följd av att det inte finns en gällande översiktsplan under tiden planprocessen pågår tas detaljplanen fram med utökat förfarande.

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. Skärmbild 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 sammanhållen bebyggelse.

4.3 Miljökvalitetsnormer

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

4.3.1 Luft

Det finns för närvarande miljökvalitetsnormer för utomhusluft för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), bly, svaveldioxid, marknära ozon, arsenik, bensen, kolmonoxid, kadmium, bensen(a)pyren och nickel. Miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitetsnormer och de bedöms därmed ligga under gränsvärdena även inom och i närheten av planområdet.

4.3.2 Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten uttrycker den lägsta godtagbara miljökvaliteten, 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 uppstå 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 mindre 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.

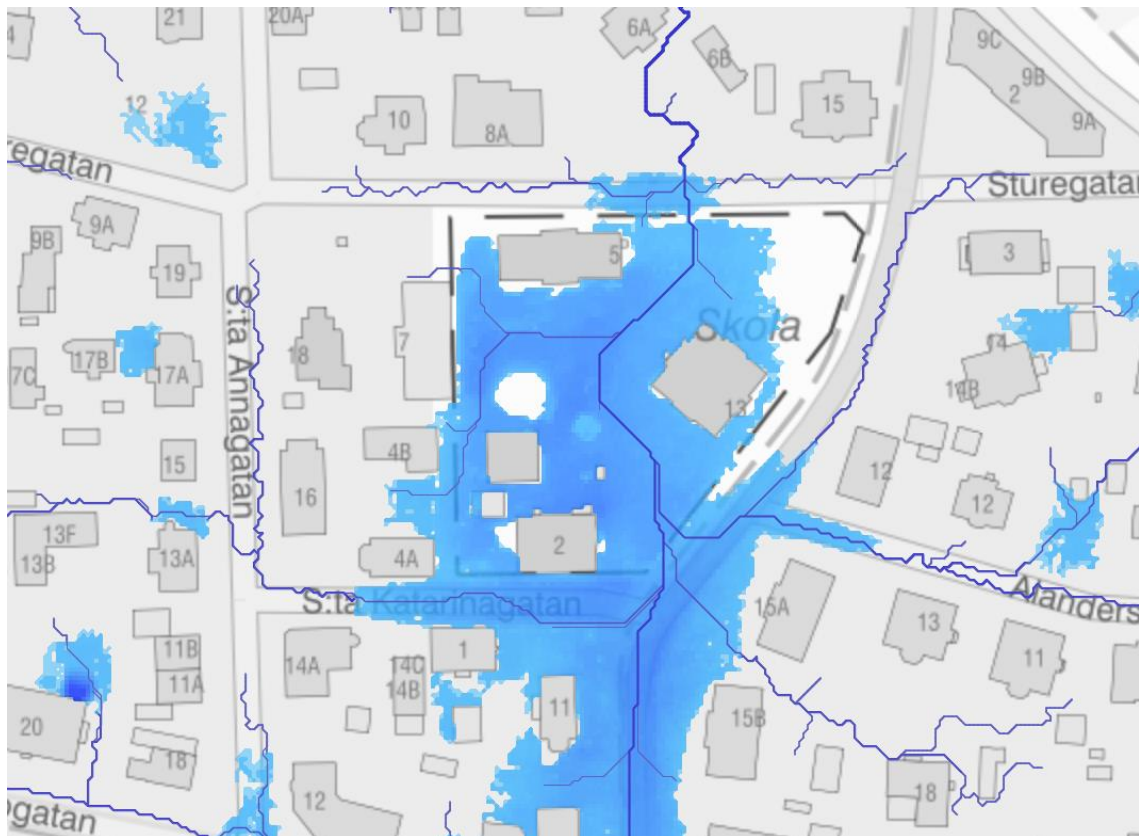
Se vidare under *4.5.1 Omgivningsbuller*.

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 på berörda fastigheter, men dessa kan vara otillräckliga för att hantera dagens och framtidens regnmängder. Det finns även ett par dagvattenbrunnar på skolgården på Granen 2, men kapaciteten hos dessa bedöms otillräcklig vid kraftiga och kortvariga regn och skyfall. Se vidare under ”Risk för översvämning”.

4.5 Hälsa och säkerhet

4.5.1 Omgivningsbuller

Trafikmätningar längs med Gunnar Wennerbergsgatan, kompletterade med beräkningar i Tyréns applikation Road Noise, visar att den genomsnittliga bullernivån (L_{PAeq}^1) är 59 dBA på 10 meters avstånd från gatan och 53 dBA cirka 45 meter in på skolgården. De uppmätta maximala nivåerna ($L_{paf\ max}^2$) är 82 dBA respektive 70 dBA, men bullret avtar tydligt med ökande avstånd och dämpas ytterligare av skyddande byggnader och avskärmning. Trafikens högsta intensitet infaller under rusningstid 07:00–09:00 och 15:00–18:00. Skolans raster ligger utanför dessa intervall, vilket innebär att barnens faktiska bullerexponering under vistelsen på skolgården är lägre än dygnsgenomsnittet.

I Naturvårdsverkets vägledning står det att det vid befintliga skolgårdar kan vara svårt att uppnå 50 dBA på hälften av skolgården och även att det kan vara acceptabelt att en mindre yta klarar 50 dBA. Det lyfts även att områden med låg ljudnivå kan användas för mer störningskänslig verksamhet, vilken befintlig skolverksamhet gör. Naturvårdsverket skriver även att de betonar att ekvivalenta ljudnivåer mellan 50 och 55 dBA många gånger kan vara acceptabla och utgöra god ljudnivå på delar av en skolgård. Vidare anser de även okej att ha mer livliga aktiviteter på ytor där ljudnivåer är höga. På Granen 2 är detta just fallet, att den yta som är närmast bullerkällan idag är en fotbollsplan. Det finns även idag stora delar av skolgården som ligger under 50 dBA, även delar under 40 dBA. Detta bland annat tack vare byggnader mot gatorna och avstånd till trafiken. De flesta lekobjekt på skolgården ligger idag inom de delar där värdena ligger under 50 dBA.

Sammantaget uppfyller området plan- och bygglagens krav, på lämplig lokalisering med hänsyn till hälsa och säkerhet, samt Naturvårdsverkets vägledning. Mätdata bekräftar att skolverksamhet är ändamålsenlig på platsen. 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 (L_{eq} , dygn) och 70 dBA som maximal nivå (L_{max}). I detta fall uppfyller bullernivåerna på skolgården och dess omgivningar 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

¹ Ekvivalent A-vägd ljudtrycksnivå (genomsnittsnivå över tid)

² Maximal ljudtrycksnivå med A-vägning och F (Fast) tidskonstant, dvs. den högsta uppmätta nivån under mätperioden med "snabb" avläsning.

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.

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. 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.

Kommunen har analyserat vattenflöden och -mängder under planarbetet. För planområdet har ett 100-årsregn, med en klimatfaktor på 1,3 (motsvarande en ökning av regnvolymen med cirka 30 % fram till år 2100), valts som dimensionerande regn. Detta följer länsstyrelsens rekommendation att ny bebyggelse ska klara minst ett klimatanpassat 100-årsregn utan att ta skada eller orsaka skada på omgivningen.

Brinkagärdet, där planområdet ligger, är enligt kommunens skyfallskartering från 2021 ett av 18 områden i Skara tätort med hög översvämningrisk. Området påverkas av en skyfallsled som rinner ytledes på gator genom tomt- och gatumark, vilket medför risk för översvämning i bostadsområden och kan ge dålig framkomlighet för utryckningsfordon. Vatten rinner enbart in söderifrån till området (se vidare nedan), med centrum i skolgården på Granen 2.

Det maximala vattendjupet kan vara 45 centimeter, men en större del av ytan blir betydligt grundare även utan åtgärder. Räddningstjänsten har uttalat att deras fordon klarar att forcera vattenmängder på 20–30 cm djup, och större djup än så bedöms vara sällsynta även med klimatförändringens framtida effekter.

Att vattnet bara kommer söderifrån skapar flera möjliga utrymningsvägar från skolgården vid höga vattennivåer, till exempel evakuering västerut och norrut via befintliga utgångar. 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 översvämningrisken.

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. Bestämmelser för att lokalt i kvarteret Granen minimera risker och förbättra framtida översvämningssituationer har dock tagits med i detaljplaneförslaget.

4.5.3 Risk för olyckor

Inom planområdet finns markradon, troligtvis till följd av att radonhaltiga massor tidigare har flyttats till området. Radonmätning på Granen 2 genomfördes under mätperioden 2024/2025 och visar att ett av provena hade värde strax över 200 Bq/m³. 200 Bq/m³ är referensnivån för bostäder, lokaler som allmänheten har tillträde till samt på arbetsplatser. Sett till att kända radonvärden bedöms vara på en sådan nivå att det går att vidta åtgärder för att sänka värdena anses föreslagen användning lämplig med avseende på radon. Miljöenheten i Skara är tillsynsmyndighet och ställer krav på radonmätningar samt kontrollerar att radonvärdena är lämpliga.

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. Eftersom marken inom planområdet samt omkringliggande markområden är förhållandevis plana bedöms det inte föreligga några stabilitetsproblem inom området.

Då detaljplanen inte syftar till att möjliggöra ny bebyggelse har en geoteknisk utredning inte tagits fram i samband med planprocessen. Jorden består, likt i större delen av Skara tätort, av glacial lera som kan vara lös och problematisk med tanke på stabilitet vid schaktning, fyllning eller belastning från byggnader. Vid eventuell nybyggnation behöver mer detaljerade geotekniska undersökningar och bedömningar tas fram.

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 närmast 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 enfamiljsvillor, 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 inlemmades i den nya flickskolan. Staden upplät en tomt vid Gunnar Wennerbergsgatan på nuvarande Granen 2, efter ritningar av kaptenen vid Skaraborgs regemente i Axvall, 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 förvanskingsförbudet 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 plåttak, 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 förvanskingsförbudet 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, skolstad, 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 sedd 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 sedd 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 flera tidsbegränsade bygglov, varav det senaste går ut 2030.

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 trädgården.



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

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 3



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:t 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 provas 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. Byggd 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 11. Förrådet sett från fastighetsgräns mot Granen 3.

Förråd och konstruktioner för utelek, Granen 2



Figur 32. Lekkonstruktionen sedd från skolgårdens mitt.

Förråd, Granen 1



Figur 33. Förrådet sett från S:ta Annagatan.

Lekstuga, Granen 1



Figur 34. Lekstugan sedd från St:a Annagatan.

4.10 Sociala

Inom planområdet bedrivs förskola och grundskola. 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 ungefär 25 kvadratmeter, om samtliga barn är ute samtidigt, vilket sällan sker idag. 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.

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 annat allmänt rekreativt område, park eller lekplats kan nås inom 500 meter utan att en trafikerad gata utan övergångsställe korsas.

Det finns däremot idag möjlighet för förskoleverksamheten att tillfälligt bedrivas på intilliggande fastigheten Granen 2, som drivs av samma huvudman. Detta till stor del tack vare en gång som går direkt mellan förskolans gård och grundskolans skolgård. Gången gör det möjligt för barnen på förskolan att nyttja grundskolans skolgård, utan att behöva gå på gata eller trottoar. Förutsatt att dagens två verksamheter fortsätter bedrivas som de gör idag kommer gången och skolgården även fortsatt kunna nyttjas. Om andra huvudmän och/eller skolverksamheter i framtiden bedrivs kommer det undersökas i det enskilda fallet om verksamheten är lämplig utifrån de förutsättningar som finns.

Om annan skolverksamhet, med krav på friyta, än den som finns idag skulle bedrivas i framtiden eller om ytterligare bebyggelse ska byggas rekommenderas det att friytan undersöks för att verksamheten och bebyggelsen ska vara lämplig. Se även 7.6.1 *Friyta*.

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 vara 30 kvadratmeter per barn. Idag är sällan samtliga elever på skolgården samtidigt, utifrån hur skolverksamheten är upplagd med olika tider för rast samt viss regelbunden verksamhet utanför fastigheten, vilket innebär att det för det mesta finns betydligt mer friyta per barn än 23 kvadratmeter. Det finns även möjligheter för skolverksamheten att tillfälligt bedrivas på Granen 1 genom gången till förskolan.

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 grusbelagda 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.

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.

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 fritt sig utan uppsikt av personal. Inget annat allmänt rekreativt område, park eller lekplats kan nås inom 500 meter utan att en trafikerad gata utan övergångsställe korsas.

Om annan skolverksamhet, med krav på friyta, än den som finns idag skulle bedrivas i framtiden eller om ytterligare bebyggelse ska byggas rekommenderas det att friytan undersöks för att verksamheten och bebyggelsen ska vara lämplig. Se även 7.6.1 *Friyta*.

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 2026.

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, vilka 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*.

4.13.1 Trafikbedömning S:ta Katarinagatan

Syftet med denna trafikbedömning är att analysera och föreslå förbättringar för trafikflödet längs S:ta Katarinagatan, 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 korsa 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 kaos och göra trafikflödet mer förutsägbart, utan trafik från flera håll. Dessutom införs ett strikt parkeringsförbud mellan klockan 07:00 och 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 förbättringar har förutsättningar skapats så 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:

- *Plankarta*, granskningshandling, Skara kommun, 2025-08-12.
- *Planbeskrivning*, granskningshandling, Skara kommun, 2025-08-12.
- *Fastighetsförteckning*, upprättad av Lantmäteriet för Skara kommun, 2025-08-xx.
- *Samrådsredogörelse*, Skara kommun, 2025-08-11.
- *Grundkarta*, Skara kommun, 2025-07-24.
- *Undersökning om betydande miljöpåverkan*, Skara kommun, 2024-03-04.

5.1 Kommunala

5.1.1 Detaljplan

- *Detaljplan B364*, Skara kommun, 2000-06-20, fysiskt arkiv.
- *Detaljplan B143*, Skara kommun, 1956-10-26, fysiskt arkiv.
- *Stadsplan B99*, Skara kommun, 1926-04-30, fysiskt arkiv.

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 planhandlingarna har följande översiktsplaner refererats till:

- *Översiktsplan 2005*, Skara kommun, 2005-12-19, fysiskt arkiv.
- *(Förslag till) Översiktsplan 2040*, antagandehandling, Skara kommun, 2023-06-14, digitalt arkiv.

5.1.4 Undersökning om betydande miljöpåverkan

Vid framtagande av detaljplanen har kommunen genomfört en undersökning, i enlighet med 6 kap. 5-6 §§ miljöbalken (1998:808), 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 (SKA-SAM 2024-12-17 § 174).

6 Konsekvenser

6.1 Fastigheter och rättigheter

I samband med planprocessen har en lantmäteriförrättning pågått för att fastställa befintliga fastighetsgränser innan antagandet av planen. Fastighetsindelningen kommer vid antagandet således inte avvika från användningsgränserna och det finns inget behov av eller krav på att ändra fastighetsindelningen för att kunna genomföra detaljplanen.

För att genomföra detaljplanen krävs ingen inlösen av fastighet. Däremot är det enligt 14 kap. 14 § plan- och bygglagen möjligt för fastighetsägare, som har kvartersmark som annat än enskilt byggande, att begära att kommunen löser in mark. Enligt 6 kap. 13 § får även kommunen lösa in mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande om markens användning för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd ändå. Detta gäller inte om ett icke offentligt organ fått bygglov för åtgärd på kvartersmark för allmänt ändamål, vilket i detaljplanens fall därmed inkluderar fastigheten där förskolan Athena idag bedrivs. Kommunen är medveten om gällande lagstiftning beträffande inlösen men ser risken för inlösen som liten utifrån att det idag inte finns något intresse eller behov av att använda kvartersmarken till annat än det som bedrivs idag. Däremot vill kommunen kunna öppna upp för möjligheten att, om intresse i framtiden finns, kunna bedriva skola inom hela planområdet. Om det i framtiden bedöms finnas ett sådant stort behov av ytterligare skolverksamhet inom planområdet att begäran om inlösen blir aktuellt bedömer kommunen att behovet i sådana fall är så pass stort att det allmänna intresset som behovet av skolverksamhet innebär kommer väga tyngst och i sådana fall kommer det innebära att tagen risk varit värd det.

Känd befintlig rättighet inom planområdet påverkas inte av detaljplanen. Det rekommenderas att en rättighet tillskapas med avseende på det föreslagna markreservatet för att säkra nyttjande och tillgänglighet till rättigheten.

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 5 § miljöbedömningsförordningen. 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 översvämningssrisk. Dessa punkter har hanterats i detaljplanearbetet 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.

Fastighetsägare 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. Genom att implementera sådana åtgärder kan belastningen på det kommunala ledningsnätet minskas och risken för översvämningar reduceras. Detaljplanen hindrar inte 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 uppstå. 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 översvämningsskrisen och stödja kommunens miljömål för vatten. Detta regleras dock inte i planen då någon förändrad markanvändning jämfört med nuläget inte är planerad.

6.4.3 Buller

Planförslaget bedöms inte leda till ökad trafik då det tillåter endast marginell förändring jämfört med nuläget. Därmed bedöms bullernivåerna till följd av detaljplanen vara oförändrade och fortsatt under riktvärdena för miljökvalitetsnormer för buller.

6.5 Hälsa och säkerhet

6.5.1 Beräkning av omgivningsbuller

Planförslaget bedöms inte orsaka ökade värden av omgivningsbuller eftersom förslaget endast tillåter 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 bebyggelsetäthet i området. Det finns uppgifter om att översvämningar förekommit i området tidigare och det går inte att utesluta att framtida skyfall kan orsaka översvämningar. Skara kommun och Skara Energi är medvetna om dagvattennätets status och kapacitet i Skara stadskärna.

Som konstaterats under *4.5.2 Risk för översvämning*, har kommunen analyserat vattenflöden och -mängder under planarbetet och funnit att vattendjupet kommer vara max 45 centimeter, även utan åtgärder, samt att skyfallsleden leder vatten in till området endast söderifrån, vilket skapar flera möjliga utrymningsvägar (framför allt norrut och västerut) från skolgården vid höga vattennivåer. Sammantaget bedöms risken avseende hälsa och säkerhet vara liten, även för mindre barn i förskoleålder och lågstadiet.

En del av skolgårdens lekmiljöer fungerar redan idag som fördröjning och fastighetsägaren kommer, i samband med ombyggnad av lekmiljöer och flytt av transformatorstationen, att bygga lekmiljöer som från grunden ska konstrueras som fördröjningsytor. Se vidare om planbestämmelsen *Fördröjningsyta för dagvatten och skyfall*. Fastighetsägaren är medveten om översvämningensriskerna, både genom erfarenhet av tidigare skyfall och information som förmedlats under planarbetet. Sammantaget bedöms risken avseende hälsa och säkerhet vara liten, även för mindre barn i förskoleålder och lågstadiet.

Kommunen har prövat behovet av en avancerad skyfallsanalys enligt MSB:s vägledning. Mot bakgrund av den begränsade förändringen i markanvändning, den ringa ökningen av hårdgjord yta, det låga inflödet (endast söderifrån) samt att maximalt beräknat vattendjup understiger 0,45 meter, bedöms en förenklad analys ge tillräckligt beslutsunderlag för detaljplaneskedet. För att undvika översvämningensrisker på framtida bebyggelse innehåller planförslaget bestämmelsen *Färdig golvhöjd på ny bebyggelse ska ligga minst 50 meter över gatans snittnivå*. Vidare har flera delar av planområdet utökats med bestämmelsen *Marken får inte förses med byggnad*, bland annat i syfte att undvika instängda områden.

Fastighetsägarna inom planområdet har flera frivilliga möjligheter att förebygga och mildra konsekvenserna av skyfall – både genom att minska mängden vatten som lämnar den egna fastigheten och genom att styra bort vatten från känsliga delar av området som de förfogar över. Exempel på åtgärder:

- Leda bort takvatten till grönytor: koppla stuprör till regnbäddar, sedum-/grästuvor eller grusade svackor i stället för direkt till ledningsnätet.
- Öka infiltrationen: anlägga genomsläppliga ytskikt och/eller fördröjningsytor.
- Fördröja vatten temporärt utöver fördröjningsytor: installera regntunnor/cisterner, små underjordiska magasin eller upphöjda planteringslådor med underliggande dräneringslager.

- Skapa enkla ”mikro-dammar”: sänka partier av gräsmatta eller hårdgjorda ytor så att de tillfälligt kan samla vatten vid extremregn utan att skada byggnader eller utrustning.
- Skydda byggnader och installationer: montera bakvattensspjäll på avloppsledningar, höja trösklar eller sätta in portluckor vid källartrappor. Placera el- och IT-utrustning minst 0,5 meter över golv i bottenplan.
- Underhålla avvattning och tak: rensa hängrännor, brunnar och takbrunnar regelbundet. Kontrollera att dränering och dräneringspumpar fungerar.
- Plantera fler träd och buskar: rötter och bladverk ökar infiltrationen och dämpar ytvavrinningen. Välj arter som tål periodvis fuktiga förhållanden.
- Skyfallsrutin för skolverksamhet.
- Använda mobila skyddsbarriärer: förvara sandsäckar, uppblåsbara tröskelbarriärer eller liknande som snabbt kan placeras ut vid entréer och källaruppgångar.

Genom att kombinera flera av dessa lösningar kan varje fastighet både skydda sin egen verksamhet och bidra till att belastningen på det kommunala dagvattenssystemet minskar.

Implementering av klimatanpassningsåtgärder, såsom fördröjningsmagasin, regnbäddar och permeabla ytor, är möjligt att utföra utifrån planens bestämmelser och det är förmodligen förebyggande åtgärder från berörda fastighetsägare som kan ge effekt på kort sikt.

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 grundskolans område kommer inte på grund av detaljplanens framtagande att påverkas eftersom planen inte innebär att området byggs om, utöver att transformatorstationen flyttas.

Om ingen ny byggnation sker inom planområdet efter laga kraft-vunnen detaljplan kommer frytan på förskolan eller grundskolan inte att påverkas till följd av detaljplanen. Däremot

kommer friytan prövas enligt 8 kapitlet 9 § plan- och bygglagen (2010:900) i samband med eventuell framtida bygglovsprövning.

Ny lokalisering av transformatorstation föreslås baserat på skolelevernas 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 barnperspektivet och hur skolgården används idag. 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 påverkan 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

I samband med planprocessen har en lantmäteriförrättning pågått för att fastställa befintliga fastighetsgränser innan antagandet av planen. Fastighetsindelningen kommer vid antagandet således inte avvika från användningsgränserna och det finns inget behov av eller krav på 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.

Nya rättigheter krävs inte för att genomföra detaljplanen men det kan inte uteslutas att rättigheter kommer att skapas. Det rekommenderas att en rättighet tillskapas med avseende på det föreslagna markreservatet för att säkra nyttjande och tillgänglighet till reservatet.

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. Flytten av transformatorstationen innebär även ny lokalisering av ledningar.

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

7.2.2 Utbyggnad allmän plats

Ett genomförande av detaljplanen kräver ingen utbyggnad av allmän plats. Ansvar och kostnad 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. Vid eventuell ny bebyggelse i området kan denna kopplas till befintligt nät. Skara Energi ansvarar fortsatt för vatten och avlopp i området.

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 JvS Estate AB finansierar framtagandet av detaljplanen.

7.3.2 Planavgift

Genom planavtal bekostar JvS Estate AB 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 medför rivningsförbud (planbestämmelse r) för en ny byggnad (fastigheten Granen 1) och bekräftar samtidigt befintliga rivningsförbud för byggnader på Granen 2. Det innehåller även skydds- och bevarandebestämmelser för flera byggnader inom planområdet.

Rivningsförbud

- Granen 1 (nytt rivningsförbud)

Ägaren kan begära ekonomisk ersättning av kommunen enligt 14 kap. 7 § PBL om rivningsförbudet orsakar betydande skada (i praxis motsvarande ungefär 10–20 % värdeminskning av den berörda delen av fastigheten). Anspråket ska framställas senast två år efter att detaljplanen vunnit laga kraft, eller inom den tidsfrist som anges i kommunens föreläggande enligt 5 kap. 26 § PBL.

- Granen 2 (oförändrat rivningsförbud)

Eftersom rivningsförbud redan gäller uppkommer ingen ny ersättnings- eller inlösenrätt. Endast om andra nya restriktioner i denna plan – tillsammans med det äldre förbudet – medför en ackumulerad betydande skada enligt 14 kap. 22 § PBL kan ersättningsrätt aktualiseras.

Skydds- och bevarandebestämmelser

Ägare till fastigheter som omfattas av sådana bestämmelser har rätt till ersättning enligt 14 kap. 10 § PBL endast om bestämmelsen medför att den pågående markanvändningen avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten. För närvarande bedöms ingen av de föreslagna skyddsbestämmelserna nå denna ersättningströskel.

Kommunens hantering av ersättningskrav

Kommunen kommer, med stöd av 5 kap. 26 § PBL, att förelägga fastighetsägarna till Granen 1, 2 och 3 (och eventuellt andra vars rättsläge skärps) att anmäla eventuella ersättnings- eller inlösenanspråk under planprocessen. Föreläggandet utformas så att tidsfristen för att lämna anspråk löper ut före att 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 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 friyta 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 JvS Estate AB vid bygglov på Granen 2. Se 7.3.2 *Planavgift*.