

Diarienummer	SKA-SAM 2023/3
Planens beteckning	B410
Påbörjad	2022-10-05
Antagen av	2023-08-15
Samhällsbyggnadsnämnden	
Laga kraft	2023-09-xx
Genomförandetid	60 mån (5 år)



Flygfoto över planområdet 2010 - före ombyggnation av stationsområde och bostadshusen vid Stinsen.
Foto: Janne Andersson Skara

Bilaga till planbeskrivning för
Ändring av detaljplan för Plattformen 1 m.fl.
Stationsområdet etapp 1, Skara
Skara kommun, Västra Götalands län

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2023-08-02

ANTAGANDEHANDLING

SKARA

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DETALJPLANENS SYFTE	4
1.1	SYFTE	4
1.1.1	SYFTE FÖR GÄLLANDE DETALJPLAN.....	4
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	5
2.1	HELA DETALJPLANEN.....	5
2.2	GENOMFÖRANDETID	5
2.3	ALLMÄN PLATS	5
2.3.1	HUVUDMANNASKAP	5
2.4	KVARTERSMARK.....	6
2.5	VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS	6
2.6	ÄRENDEINFORMATION	7
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	8
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	8
	ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS.....	8
	ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK.....	10
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS.....	13
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK.....	13
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	30
4.1	KOMMUNALA.....	30
4.1.1	DETALJPLAN	30
4.1.2	PLANPROGRAM.....	30
4.1.3	ÖVERSIKTSPLAN.....	30
4.2	HÄLSA OCH SÄKERHET	30
4.2.1	OMGIVNINGSBULLER	31
4.3	RIKSINTRESSEN.....	31
4.3.1	KULTURMILJÖVÅRD.....	31
5	PLANERINGSUNDERLAG	35
5.1	KOMMUNALA.....	35
5.1.1	DETALJPLAN	35
5.1.2	PLANPROGRAM.....	35
5.1.3	GRUNDKARTA.....	35
5.1.4	DAGSLJUS OCH SKUGGA.....	35
5.2	ANNAT	35
6	KONSEKVENSER.....	37
6.1	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	37
6.2	RIKSINTRESSE	37
6.2.1	KULTURMILJÖVÅRD.....	37
6.3	MILJÖ	40
6.3.1	MILJÖBEDÖMNING.....	40
6.3.2	STÅLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	41
6.4	TRAFIK	42
6.5	ANNAT	42
6.5.1	STADSILD, TRIVSEL OCH TRYGGHET	42
6.5.2	DAGSLJUS OCH SKUGGA.....	45

7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	48
7.1	EKONOMISKA FRÅGOR.....	48
7.1.1	PLANA VGIFT.....	48
7.2	ANNAT.....	48
7.2.1	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	48

1 DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplan B410 som härmed ändras innehöll begränsningar av byggnadshöjd som ej står i relation till det våningsantal som man ville tillåta. Högsta byggnadshöjd tillåter i den antagna planen 1-2 våningar mindre än det våningsantal som anges i plankartan och detta bidrar till en begränsning av exploateringen som inte är i enlighet med detaljplanens avsikt och syfte. Avsikten med denna planändring är därmed att tillåta högre maximal höjd på bostadstomten främst Plattformen – detta är också i linje med ursprungligt syfte samt motiv kring att tillåta högre takhöjd på entréplan för att möjliggöra för olika typer av verksamheter, tjockare bjälklag vid träbyggnadsstommar etc.

1.1 SYFTE

Planändringens avsikt är att utifrån befintlig detaljplan göra ändringar som möjliggör ett genomförande av detaljplanens intentioner och möjliggöra högre byggnader för att bostäderna skall anpassas efter dagens behov, förtydliga och omformulera vissa planbestämmelser samt införa bestämmelser som skyddar värdefulla träd, ledningar samt underlättar för en trygg och god gestaltad livsmiljö och en varsamhet gällande kulturmiljöarvet i området. Ändringen avser möjliggöra en ökad nockhöjd på byggrätter som är i enlighet med det våningsantal som gällande detaljplan anger eller högre om det bedöms rimligt med avseende på stadsbilden - för att möjliggöra en rimlig och hållbar exploatering av tomterna i den ursprungliga detaljplanen.

1.1.1 SYFTE FÖR GÄLLANDE DETALJPLAN

Detaljplanen B410 syftar till att förtäta stadsstrukturen och skapa nya centrala stadsrum där bostäder och verksamheter får plats att utvecklas. Syftet är också att överbrygga den barriär som stationsområdet idag är mellan de södra och norra delarna av Skara.

Området ska även i fortsättningen ha funktionen som en transportnod för kollektivtrafiken och erbjuda möjlighet för pendlare att parkera. Målbilden är att skapa en trivsamt och estetiskt tilltalande mötesplats som känns trygg att vistas i.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Bakgrunden till att detaljplanen ändras är att möjliggöra en hållbar förtätning ur ekonomiskt, ekologiskt och socialt perspektiv enligt planens ursprungliga syfte. Därmed har vi ändrat högsta nockhöjd för att tillåta 5 våningar på Plattformen (som ursprungligen reglerats till 4 våningar). Denna byggrätt får samma nockhöjd som befintliga nya bostäder som är byggda på Stinsen 1. Underlaget och motiven till detta går att läsa i denna planbeskrivning till ändring av detaljplan.

Planområdet består av fastigheterna Plattformen 1, Stinsen 1, del av Thalia 1, del av Gamla staden 2:1 (merparten av gata och allmän plats samt parkeringsytan), del av Gamla staden 3:3 (parkeringsplats och cykelgarage närmast stationen) samt del av Kämpagården 1 (ett segment av GC-väg och Gata vid Vallgatan).

Denna bilaga till planbeskrivning för ändring av detaljplan ersätter inte den ursprungliga planbeskrivningen utan innehåller information som endast avser ändring av detaljplan. Båda planbeskrivningar bör alltså läsas för att få en helhetsbild och förklaring av detaljplanen i sin helhet. Läs även om omtolkningar vid digitalisering av ursprunglig detaljplan i bilagan *Dokumentation för digitalisering av detaljplan B410*.

2.2 GENOMFÖRANDETID

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

2.3 ALLMÄN PLATS

De enda ändringarna som har skett avseende användnings- eller egenskaps-bestämmelser på allmän plats är en ändring från Gågata till Gata på Klostergatan, ändring från Gång till GC-väg samt införande av en egenskapsyta där väderskydd för cykelställ tillåts på gc-väg. I övrigt är den nya plankartan endast en digitalisering och omtolkning där uppdatering har skett där användningsbestämmelser för Gatumark nu följer Boverkets riktlinjer och planbestämmelskatalog i syfte att underlätta digitalisering av detaljplanen. Läs mer om omtolkningar vid digitalisering i bilagan *Dokumentation för digitalisering av detaljplan B410*.

2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Huvudmannaskap ändras inte. Kommunen är huvudman för allmän plats, dvs. gator inom planområdet.

2.4 KVARTERSMARK

Placering av kvartersmark ändras inte väsentligt i planförslaget, endast en mindre justering av en gräns mellan kv. Thalia och gc-väg samt höjdbestämmelser avseende nockhöjd och taklutning för att tillåta 5 våningar på Plattformen 1 samt införande och ändring av andra bestämmelser för att underlätta skydd av ledningar, träd och kulturmiljö på kv. Stinsen, kv. Thalia samt parkerings-ytan på mellan Stinsen och Nornan. Tidigare bestämmelser kring byggnadshöjd omtolkas till nockhöjd och takvinkel, för att följa rekommendationer kring digitalisering av detaljplaner. Läs mer om omtolkningar vid digitalisering i bilagan *Dokumentation för digitalisering av detaljplan*. En ny bedömning av rimliga nockhöjder och vinklar på byggrätter samt placering av prickmark har gjorts och vissa bestämmelser har tillkommit eller ändrats för byggnaders användning, placering, trädfällningsförbud och markreservat för ledningar.

2.5 VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS

Ändringen av detaljplanen ryms inom syftet för planen som ändras. Därför har kommunen valt att ändra planen istället för att göra en ny.

Syftet med gällande detaljplan B410 som skall ändras (som kan läsas i sin helhet under kapitel 1.1) är att "förtäta stadsstrukturen och skapa nya centrala stadsrum där bostäder och verksamheter får plats att utvecklas". Anledningen till planändringen är att tidigare höjdbestämmelser inte stämde överens med varandra på grund av misstag i tidigare planarbete. Konsekvenserna var att fastigheten Plattformen inte bedöms kunna exploateras (på ekonomiskt hållbart sätt) enligt ursprungligt syfte att förtäta stadsstrukturen med bostäder och lokaler.

Bedömningen är att planändringen och samtliga ändringar följer detaljplanens ursprungliga syfte. Ändringar avseende byggrättens höjd och flexibilitet kring användningen Centrum respektive Parkering i bottenvåningen går i linje med planens syfte om nya centrala stadsrum. Nya planbestämmelser för trygghet och bevarande av riksintresset för kulturmiljövård, skydd av träd samt utökat marklov för trädfällning går i linje med planens och planprogrammets mål och syfte. Konsekvenser på allmänna intressen och riksintressen såsom kulturmiljövård och siktlinjer till Domkyrkan och Vattentornet i Skara har undersökts och bedöms inte påverkas av planändringen. Samtliga av planändringens konsekvenser redovisas under kapitel 6.1-6.5 *Konsekvenser*. Kommunen bedömer att

genomförandet av planändring inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

2.6 ÄRENDEINFORMATION

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

Ändringen av detaljplanen hade ursprungligen diarienummer KS 2022/392 men efter byte till samhällsbyggnadsnämnden vid årskiftet 2023 har ärendet diarenummer SKA-SBN 2023/3.

Uppdrag om ändringen gavs genom beslut i Kommunstyrelsen den 5 oktober 2022 (KS 2022-10-05 § 222).

Arbetet med ändringen påbörjades hösten 2022. Planändringen var ute på samråd mellan den 31 mars – 27 april 2023 efter beslut i samhällsbyggnadsnämnden (SKA-SAM 2023-02-28 § 30). Ett justerat förslag var ute på granskning mellan den 31 maj -22 juni 2023.

Ändringen bedöms vinna laga kraft under hösten 2023.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Nedan redovisas de enskilda planbestämmelserna som läggs till eller ändras i plankartan och deras syfte och betydelse inom planområdet. Här redovisas också lagrum för respektive planbestämmelse, i enlighet med Plan- och bygglagen 4 kap. 1, 30 och 32 §§.

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

Hit hör de motiv till regleringar som avses i 2 kap. 3 § i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning.

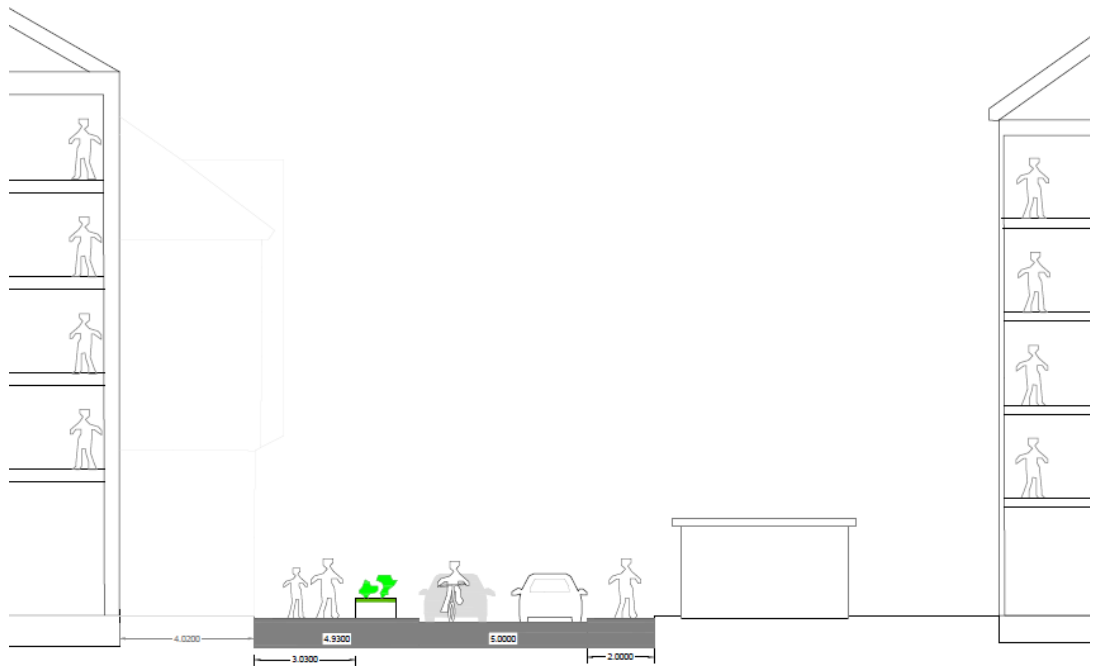
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA – Gata:

Plan- och Bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 §

Användningen Gågata i ursprunglig detaljplan ändras till Gata som för att göra planen mer flexibel och syftar till att säkerställa framkomlighet för både bil, cykel och gående längs Klostergatan. Bakgrunden till att användningen ändras är att Gågata inte bedömts lämplig och att syftet att prioritera framkomlighet för gående och cyklister kan uppnås ändå. Nedan kan man läsa kort om varför gågata inte bedömts praktiskt möjligt.

I dialog mellan kommunens gatu-kontor och planarkitekter har man utforskat möjligheten för Klostergatan att utformas som gångfartsområde utan trafikseparering. Med hänsyn till befintliga byggnader och verksamheter (in- och utgångar, varutransporter, etc.) samt andra omständigheter (träd, parkering, etc) vilka påverkar utformningen av gångfartsområdet, förkastades dock denna idéen. Gestaltningen hade inte uppnått syftet att skapa en trafiksäker och funktionell gata, där det är tydligt att gående har företräde före motorfordon, och att båda parter delar på hela gatusektionen. När denna planändringen tas fram finns ett slutligt gestaltningsförslag för Klostergatan där trafiken är separerad, men där gångdelen är generöst tilltagen. Därmed lämpar sig inte längre användningen Gågata men användningsytans syfte att uppmuntra gång och cykel och skapa känslan av en stadsgata kan ändå uppnås. Sektionen nedan visar hur området kan komma att se ut enligt gestaltningsförslag framtaget i Dec 2022.



Figur 1 - Sektion över Klostergatans möjliga framtida utseende (fritt tolkat efter gestaltungsförslag från LAVA Studio AB, dec 2022)

Ännu ett motiv är att detaljplaner enligt Boverkets rekommendationer bör vara flexibla och inte onödigt specifika gällande användningszoner såsom Gata och därmed förordas användningen Gata som är en slags ”huvudkategori” i bestämmelsen och som tillåter både gågata, lokalgata, huvudgata, mm.

Precis som Vallgatan används alltså bestämmelsen på ”Gata” här då båda gator syftar till att säkerställa framkomlighet för både bil, goende och cyklister. Dock anses det lämpligt att man på Klostergatan fortsatt bör uppmuntra framkomlighet för speciellt gående och cyklister enligt planprogrammets vision för att koppla samman GC-stråk genom olika delar av Skara. Gatan kan därmed i framtiden gestaltas både som gångfartsområde och mer traditionell gata med separerade zoner för gång och biltrafik.

GCVÄG – Gång- och cykelväg:

Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 §

Användningen Gång- och cykelväg syftar till att säkerställa framkomlighet för gång och cykel och möjliggör en användning av antingen gångområde,

cykelfält eller GC-väg. I detta fall har bestämmelsen ”Gång” i ursprunglig detaljplan omtolkats och ändrats till en mer flexibel användningsyta, som tillåter både gång och cykel. Detta innebär att samtliga ytor som i ursprunglig plan tidigare reglerats som ”gång” nu blir ”gång och cykelväg”, vilket i sig inte innebär någon större skillnad än att man har mer flexibilitet kring trafikplaneringen här och att befintliga GC-vägar är mer planerliga. Detta motiveras med att kommunen planerar för eller redan anlagt gång- och cykelväg på flera av ytorna. Ett annat motiv är att det är i linje med ursprunglig detaljplans syfte. I ursprunglig planbeskrivning skriver man att detaljplanen innebär att nya kopplingar i gång och cykelnätet annordnas – så troligtvis var gångvägar menade som just gång och cykelvägar, vilket det också sedan blev vid genomförandet. Ännu ett motiv är att detaljplaner enligt Boverkets rekommendationer bör vara flexibla och inte onödigt specifika gällande gång- och cykelvägars placering och därmed förordas användningen GCVÄG som är en slags ”huvudkategori” i användningsbestämmelsen och som tillåter både gång, cykel och kombinerad GC-väg.

I denna planändring så har användningsytan för GC-väg blivit något smalare mellan kv. Thalia och kv. Plattformen – till följd av att byggrätten flyttat något söderut vid kv. Thalia för att skydda befintliga ledningsrätter. I övrigt har inga ändringar skett avseende allmän plats.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B – Bostäder:

Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap 5 §, 11 § 1, 16 § 1 & 2

Användningen av kvartersmarken i denna detaljplan har reglerats till en kombination av ändamålen bostäder, centrum och med denna planändring även parkering, betecknat BC eller BCP i plankartan. Planändringen innebär att tidigare användning BC på kv. Plattformen ersätts med BCP. Boende är användningens huvudsyfte och ska dessutom ha en varaktig karaktär.

Användningen Bostäder ändras inte avseende placering mer än att kv. Thalia justeras något. Byggrättens höjdbestämmelse ändras från 4 våningar till 5 våningar på fastigheten Plattformen 1. Detta motiveras nedan under motiv för höjdbestämmelser (se även kapitel 6.2.1 om konsekvenser för Kulturmiljövård). 4 våningar med bostadslägenheter rymms om man bygger ett parkeringsgarage eller centrum-lokaler i våning 1, alternativt 5 våningar med enbart bostäder.

Motiv till att kvartersmarken har justerats något vid kv. Thalia: BC-ytan vid Thalia utökas söderut med något större yta då tidigare byggrätten behövde skyddas med prickmark och område för ledningar (u1) vilket annars lett till en orealistiskt liten byggrätt. Detta innebär en smalare gångväg på 3,2 m istället för 4 meter. Detta bedöms rimligt då större öppna ytor kommer finnas tack vare 2 m prick-mark mot gångvägen längst norrut i Kv. Plattformen. Denna ändring gör att man både kan skydda ledningar och möjliggöra för byggrätten vid kv. Thalia att bli 4 meter bred samt 31 meter lång.

Nedan följer även motiv från ursprunglig planbeskrivning till placering av byggrätter i kvarteret Plattformen samt kv. Thalia som fortsatt är relevanta för detaljplanen:

”Genom att tillskapa ny bebyggelse väster om Klostergatan sluts gaturummet på båda sidor. [...] Entréplan har en högre takhöjd för att möjliggöra olika typer av verksamheter. Mot Klostergatan förordas en mer öppen typ av fasad.

Kvarteret Thalia tillåts utöka[s] för att ge plats åt en mer rationell godshantering. En passage lämnas mellan Kv. Thalia och det nya kvarteret (Plattformen) för att vidmakthålla en genomsläpplighet i öst-västlig riktning. Utformningen av passagen och intilliggande bör särskilt ta hänsyn till trygghetsaspekten av att röra sig i ett förhållandevis slutet gaturum.”

C – Centrum:

Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 §, 11 § 1, 16 § 1 & 2

I områden med beteckningen C får det även finnas verksamheter som ryms inom begreppet ”Centrum”, vilken innefattar sådana verksamheter som bör ligga centralt. Där ingår butiker, service, kontor, bank, bio, bibliotek, teater, kyrkor, samlingslokaler, föreningslokaler, gym och restauranger. Användningsytor för centrum har inte ändrats väsentligt i detaljplanen.

Användningsytan för bostäder/centrum har justerats något i planändringen för Kvarteret Thalia till följd av anpassning för att skydda ledningsrätt och samtidigt behålla en rimlig byggrätt. Ytan förlängs söderut med 0,8 meter större yta, då mycket av den tidigare byggrätten försvunnit till följd av u-område och prickmark vid ledningsrätter på fastigheten. Byggrätt blir nu ca. 4 meter bred samt 31 meter lång.

P – Parkering:

Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 §, 8 § 1, 11 § 1, 13 §, 16 § 1 & 2, samt 8 kap. 17 §

Inom planområdet finns även kvartersmark med användningen Parkering. Hit räknas alla självständiga parkeringsanläggningar. Med självständig menas all parkering som inte utgör ett direkt komplement till någon annan användning. Användningsytan för parkering norr om kv. Stinsen ändras inte.

Parkering som tillkommer på byggrätten i kv. Plattformen syftar till att möjliggöra parkering för fler än de boende till bostadshusen, som ett komplement till lokaler för centrumverksamhet – dock endast i markplan/bottenplan eller källarplan (se egenskapsbestämmelsen s₂). Genom att styra bilparkering till samlade parkeringar kan attraktiviteten i att välja bil framför andra transportslag hållas nere till förmån för miljömässigt hållbara transportmedel som gång, cykel och kollektivtrafik. Detta kan således uppmuntras då denna parkering samlar bilparkering nära busstationen och parkering direkt intill målpunkter hålls nere.

Att placera parkering i bottenplan på kvarteret Plattformen motiveras även med att det bedöms finnas ett behov av parkering i närheten (med tanke på närliggande butiker/arbetsplatser) samt att det inte bedöms marknadsmässigt försvarbart att bygga nya centrum-lokaler för verksamhet när planändringen tas fram. Fler användningar i bottenplan kan stärka planens flexibilitet över tid. Risken att tryggheten i området minskar med parkering i bottenplan kan hanteras och minimeras genom krav på god gestaltning av bottenplan. Kommunen bedömer att ett välgestaltat parkeringsdäck med öppna fasader och andra lokaler för mötesplats eller verksamhet mot gata bör kunna möjliggöras då det med rätt gestaltning och utformning skulle kunna tillföra liknande värden till gatulivet. Därmed har denna användningsyta lagts till i ändring av detaljplanen för att möjliggöra planens syfte men enligt marknadens förutsättningar. Det är dock viktigt att fasader mot gata och förgårdsmark gestaltas väl enligt detaljplanens och planprogrammets rekommendationer. Därför har även en planbestämmelse införts för att ställa krav på gestaltning. Läs mer om motivet under f₁ (egenskapsbestämmelser för kvartersmark) nedan.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

tak₁ – Väderskydd får uppföras för t.ex. cykelparkering:

Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 § 2, 11 § 1 & 2, 16 § 1

Mot bakgrund av att befintligt väderskydd för cykelparkering vid stationshuset (norr om Stinsen) är tänkt att tas bort och ersättas med ett nytt väderskydd med cykelparkering så behöves en planbestämmelse för att tillåta detta på en ny plats som identifierats. Platsen som är tänkt att bebyggas är gc-vägen vid nordöstra hörnet av kv. Stinsen. Cykelställen med väderskydd bedöms vara lämpliga här då det är nära till Skara busstation och inte stör uteplatser vid kv. Stinsen. Nedan kommer exempel på ungefärlig lämplig placering som inte står i konflikt med gc-vägens nyttjande och heller inte hamnar för nära bostadslägenheterna i bottenplan med uteplats på kv. Stinsen. Bilden nedan visar ungefärlig placering cykelparkering med tak och baseras på 3D modell av Stinsen med förslag på grönyta på området som planläggs som gc väg utanför fastigheten.



Figur 2- Ungefärlig placering av potentiellt väderskydd (tak) med tillhörande cykelparkering.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



- Marken får inte förses med byggnad ("prickmark"):

Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 6 §, 11 § 1 & 2, 16 § 1

Mark som inte får förses med byggnad illustreras med prickar i plankartan och brukar kallas för prickmark. Prickmarken avser att begränsa byggnation nära intilliggande gator, tomter, verksamheter, naturområden eller andra allmänna platser och har både praktisk och estetisk betydelse

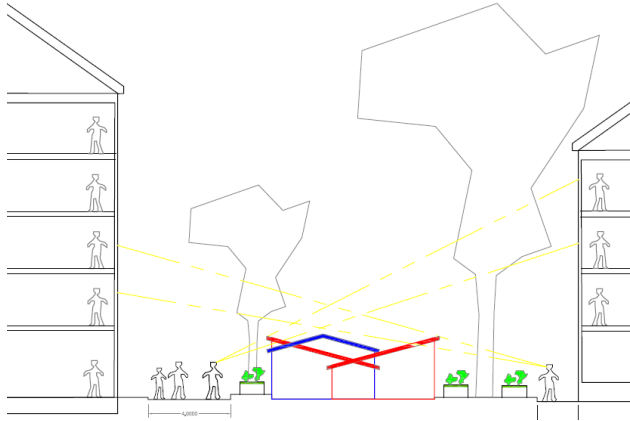
för områdets utformning. Prickmark syftar till att hålla mark öppen eller bebyggelsefri.

Den främsta ändringarna som har gjorts avseende prickmark i denna planändring, är tillägg av prickmark där nya eller flyttade u-områden placerats vid kv. Thalia, kv. Stinsen samt parkeringsytan norr om Stinsen. Detta för att skydda ledningsrätter från att bebyggas och underlätta underhåll av dessa. Prickmark och u-områden har placerats för att säkerställa bebyggelsefri yta för underhåll av ledningar med ett avstånd på 1,25 meter från ledningarna vid kv. Thalia och ett avstånd på 2 meter vid övriga ledningar. Vid kv. Stinsen gavs dock ett undantag från ledningsägaren Skara Energi då man efter överenskommelse placerat ett cykelgarage närmare deras ledningar än 1,25 m, här förläggs därmed u-område och prickmark i gränsen av byggnaden som medgavs undantag.

Förutom prickmark som skyddar ledningar har även prickmark tillkommit i en diameter på 15 gånger stammens diameter för det särskilt skyddsvärda träd som identifierats i planområdet. Detta område med prickmark omvandlades sedan till ett kvadratisk område där det inte anses lämpligt att bygga. Särskilt skyddsvärda träd får inte fällas eller skadas och man får heller inte skada dess rötter. Då man enligt MB 12 kap. 6 § kräver samråd för väsentlig påverkan på naturmiljön vilket omfattar sådana särskilt värdefulla träd – förbjuds alltså även uppförande av byggnader inom denna skyddszon. Prickmarken kombineras med utökad lovplikt för trädfällning och förbud mot fällning av trädet om det inte är sjukt eller utgör säkerhetsrisk. Läs mer under bestämmelse a₁ och n₁.

Utöver prickmark som skyddar träd och ledningar har även prickmark införts i form av förgårdsmark vid gång och cykelvägar på delar av kvartersmarken. Detta syftar till att säkerställa upplevelsen av gående och cyklister av ett tryggt och attraktivt gaturum och bevara viktiga siktlinjer till kulturhistorisk viktig bebyggelse i linje med varsamhetskravet (PBL 8 kap. 17§). I planområdets sydöstra del har 1,5-2 meter prickmark införts på kv. Stinsen (mot gc-vägen i öster och söder av kvarteret) vilket uppmuntrar till ett avstånd mellan byggnad och gc-väg som liknar det som har byggts i kvarteret – och syftar till ett tryggt gaturum med goda siktlinjer. För att skapa en trygg och attraktiv passage och gc-väg mellan Stinsen och Parkeringen i norr så har 2 meters prickmark tillkommit i södra delen av kvartersmarken för parkeringen. I östra kanten av parkeringsytan mot stationshuset har även prickmark införts ca. 2,6 meter från gcväg, så att byggrätten här linjerar med övriga byggnader i kvarteret Nornan och därmed inte stör viktiga siktlinjer till dessa byggnader som klassas som särskilt värdefulla. Även prickmarken i östra delen av kv. Stinsen på 2 meter syftar till att bevara dessa siktlinjer. Prickmarken som nämns i detta stycke överlappar delvis med prickmark och u-områden för ledningar varför dessa u-områden i vissa fall avgränsas med sekundär

egenskapsgräns (se bestämmelse u2). Se sektionen i kapitel 6.5.1 (som även är inklippt nedan) som visar potentiella byggrätter på parkeringen mellan Stinsen och Thalia. Denna sektion visar betydelsen av prickmark mellan gc-väg och byggrätt för att skapa en god gestaltad livsmiljö.



Figur 3- Sektion över parkeringsytans potentiella byggnationer utifrån byggrätt på max 3 meters nockhöjd och minst 15 graders takvinkel. Prickmark illustreras med planteringar och befintliga träd. Siktlinjer upprätthålls i olika scenarion av byggnation.

h₁ 21,0 - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 21 meter:

Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 § 1, 16 § 1 & 2, samt 8 kap. 17 §

Motivet till att högsta nockhöjd införts är att man måste omtolka tidigare planbestämmelse om antal våningar samt högsta byggnadshöjd till högsta nockhöjd, men ändringen är inte enbart en omtolkning utan höjden har sänkts och höjts utifrån vad som bedöms rimligt enligt planändringens syfte. Översättning från byggnadshöjd till nockhöjd skulle enklast ske genom att utgå från 45 graders takvinkel. Dock kan en högre byggnadshöjd fås av den nya nockhöjden om lägre vinklar används och omvandlingen beror även på byggnadens bredd/djup. Nedan följer vad en sådan omtolkning skulle kunna innebära samt vilken bedömning som istället gjorts (ändring till en högre eller lägre höjd):

- Plattformen:

11,5 m byggnadshöjd (4 vån) = ca. 19 m nockhöjd (vid 45 graders takvinkel och 16 meter bred byggnad)

Ändras istället till => 21 m nockhöjd (5 vån) - Innebär en takfots höjd (vilket kan liknas till byggnadshöjd) på max 16,5 m vid 30 gradig takvinkel.

- Stinsen:

16,5 m byggnadshöjd = 24,5 m nockhöjd (vid 45 gradigt tak)

Ändras till => 21 m nockhöjd (5 vån) - vilket motsvarar ca. 16,5 m takfotshöjd vid 30 gradigt tak

Nockhöjden ska räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden till yttertaketets högsta del (taknock). Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Med begreppet nock, eller taknock, menas ofta en horisontal skärning mellan två från varandra lutande takfall. Planbestämmelsen nockhöjd avser dock yttertaketets högsta punkt eftersom det är den som har koppling till byggnadens storlek och inverkan på platsen. Därmed kan nockhöjd användas även för att reglera till exempel högsta punkten på ett pulpettak.

Motivet till att tillåta 21 meters nockhöjd på kv. Plattformen är att befintliga huvudbyggnader (kv. Stinsen) ligger strax under denna nockhöjd och att kommunen bedömer höjden som rimlig utifrån att bevara stadsbilden och omgivande byggnaders värden och karaktär. Enligt kommunens volymstudier, i form av 3D modeller, så bedöms denna högsta tillåta nockhöjd inte störa viktiga siktlinjer mot Skara domkyrka och vattentornet. Läs mer och se bilder under kapitel 6.2.1 *Konsekvenser - Kulturmijövärd.*

h₂ 3,5 - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3,5 meter:

Plan- & Bygglagen (2010:900) 2 kap 6§1, 4 kap. 11 § 1, 16 § 1 & 2, samt 8 kap. 9§ & 17 §

För definition av nockhöjd se bestämmelse h1. Nedan följer motiv till höjdregering av komplementbyggnader på Stinsen och Plattformen.

Motivet till att högsta nockhöjd regleras även för komplementbyggnader är för att kunna bevara de viktiga kulturvärden som finns i den omgivande bebyggelsen och inte störa områdets karaktär. Motivet till att tillåta 3,5 meters nockhöjd på komplementbyggnader vid Stinsen 1 och Plattformen 1 är alltså dels att bevara områdets och bebyggelsens karaktär enligt kraven på varsamhet och en god helhetsverkan i PBL (2 kap. 6§ 1 och 8 kap. 9§ och 17§) samt att bevara viktiga siktlinjer mellan bostadslägenheternas fönster och gång/gc-vägen (som annars riskerar att upplevas som otryggt). Vid bygglov och startbesked prövas detta enligt aktuella lagkrav.

h₃ 3,0 - Högsta nockhöjd är 3 meter:

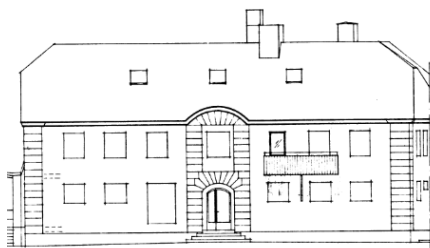
Plan- och Bygglagen (2010:900) 2 kap 6§1, 4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 2, samt 8 kap. 9§ och 17 §

För definition av nockhöjd se bestämmelse h1. Nedan följer motiv till höjdregering av samtliga byggnader på kv. Thalia (godshanteringsbyggnad) samt användningsytan för parkering norr om kv. Stinsen.

1 vån = 3-4,5 m nockhöjd (0-45 gradigt tak)

Ändras till => 3 meter nockhöjd (minst 15 gradigt tak)

Motivet till att tillåta 3,0 meters nockhöjd på byggrätterna för komplementbyggnad vid Parkerings-ytan norr om fastigheten Stinsen 1, är att säkerställa att varsamhetskraven upprätthålls samtidigt som tillänt användning möjliggörs. Byggrätten syftar främst till att möjliggöra för komplementbyggnader för just parkering eller byggnad med 1 våning och att dessa bör rymmas med en nockhöjd på max 3,0 meter. Denna nockhöjd skulle tillåta befintligt tak för cykelparkering som är tänkt att flyttas. En omtolkning av gällande plans begränsning till 1 våning hade kunna bli att tillåta upp till 3,5-4,5 m nockhöjd. Motivet att begränsa höjden mer i denna planändring är liksom för byggrätten på kv. Thalia att behålla siktlinjer mellan gc-väg och bostadslägenheter för en ökad trygghet samt att minska påverkan på kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer med stöd i varsamhetskravet i PBL 8 kap. 17§. Ett exempel på särskilt byggnader som pekas ut som särskilt värdefulla inom kvarteret Nornan 2 (se figur 4 nedan). På sidan 15 kan man se sektionen över området (figur 3) där potentiella byggrätter på kvartersmarken för parkering illustreras i rött och blått.



Figur 4- Fasad mot söder i kvarteret Nornan 2 (Järnvägsgatan 18), ritning är från ombyggnad år 1974 (byggnaden klassas som särskilt värdefull).

Motivet till att tillåta 3,0 meters nockhöjd på användningsytan för Bostäder söder om ICA Munken-huset (kvarteret Thalia) är att särskilt bevara viktiga siktlinjer mellan bostadslägenheternas fönster och gång/ge-vägen (som annars riskerar att upplevas som otryggt). Utifrån en sektion (se kapitel 6.2) har dessa siktlinjer studerats och även byggnadens

karaktäristiska detaljer på Kv. Thalia i form av fönsterpartier och betongelement befinner sig främst på en höjd som inte bedöms skymmas av byggrätten. Vi bedömer att taknocken högst bör vara 3,0 meter hög för att inte skymma mellan gc-väg och de två våningsplanen med fönster som utgör kvarteret Thalias bostadsvåningar – bland annat för att få fler ögon på gata/gc-väg och öka tryggheten. Syftet med byggrätten är ”att ge plats åt en mer rationell godshantering” vilket inte bedöms kräva en högre byggrätt. Se bilder i kapitel 6.5 *Konsekvenser - Annat*.



FASAD MOT SÖDER

Figur 5 - Fasad mot söder Kvarteret Thalia, som visar vertikala fönsterpartier (bygglovsritning 1987)

o₁ 30,0 - Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 30 grader:

Plan- & Bygglagen (2010:900) 2 kap 6§1, 4 kap. 11 § 1, 16 § 1 & 2, samt 8 kap. 9 § & 17 §

Som ett led i att översätta byggnadshöjd till nockhöjd enligt Boverkets rekommendationer för digitalisering av detaljplan följa deras planbestämmelsekatalog, så används bestämmelser kring takvinkel i kombination med nockhöjd. Bestämmelsen syftar även till att förhindra att t.ex. platta tak byggs och därmed bevara området karaktär.

Motivet till att tillåta minst 30 graders takvinkel är att uppmuntra en liknande byggnadshöjd som befintliga särskilt värdefulla byggnader i området. Denna vinkel tillåter även tankvinklar som används på nya byggnader såsom den på fastigheten Stinsen 1 vilken bedöms smälta in i området med avseende på takfotshöjd och nockhöjd. Stinsen 1 har takvinkel på 35 grader och har en takfotshöjd på 14,5 meter. För att ge lite mer flexibilitet i planen väljs 30 grader. Kommunen bedömer att 30 graders takvinkel och 21 meters nockhöjd (vilket ger en takfotshöjd på ca. 16 meter) är rimligt utifrån att bevara stadsbilden och omgivande byggnaders värden och karaktär.

o₂ 15,0 - Minsta takvinkel är 15 grader:

Plan- & Bygglagen (2010:900) 2 kap 6§1, 4 kap. 11 § 1, 16 § 1 & 2, samt 8 kap. 9§ & 17 §

Som ett led i att översätta byggnadshöjd till nockhöjd enligt Boverkets rekommendationer för digitalisering av detaljplan och följa deras planbestämmelsekatalog, så används bestämmelser kring takvinkel i kombination med nockhöjd. Bestämmelsen syftar även till att förhindra att t.ex. platta tak byggs och därmed bevara området karaktär samt att bevara viktiga siktlinjer.

Motivet till att tillåta minst 15 graders takvinkel för alla byggnader på byggrätten vid kvarteret Thalia samt vid parkeringen (mellan Stinsen och kv. Nornan) är att det tillsammans med nockhöjden på max 3,0 meter innebär att takfotshöjden på byggnaden blir runt 2-2,5 m vid en huskropp med bredd på 4 meter, vilket gör att man kan bevara siktlinjer mellan gc-vägen och bostadslägenheterna i närheten, (bl.a. på kv. Thalia och Nornan). Detta är viktigt både ur trygghetssynpunkt – för att få fler ögon på gågatan – men även för att bevara områdets kulturmiljövärden, både karaktärsdrag i området som helhet och i specifika kvarter såsom kv. Thalia. Vid bygglov och startbesked prövas detta enligt gällande lagkrav (t.ex. hänsynskravet i PBL 8 kap. 9§). Planbestämmelser om taklutning syftar till att underlätta för en projektering som ej förvanskar områdets karaktär och samtidigt bevarar siktlinjer för ökad trygghet. Se bilder under kapitel 6.2 *Konsekvenser - Annat*.

Vad gäller motivet till kravet att ha minst 15 graders lutning på tak vid Parkeringsytan norr om Stinsen, motiveras det också med att bevara existerande byggnaders karaktär och siktlinjer för trygghet och trivsel och en god gestaltad livsmiljö enligt samma motiv som vid kv. Thalia. Även här är det viktigt att bevara siktlinjer för trygghet mellan bostad och gc-väg samt hålla komplementbyggnader låga för att uppnå varsamhetskravet och inte riskera att påverka byggnaders eller bebyggelsemiljöns värdefulla karaktärsdrag. Takvinkel-bestämmelsen skapar en rimlig takfotshöjd på ev. komplementbyggnader tillsammans med högsta nockhöjd på 3 meter precis som för byggrätten på kv. Thalia. Området har redan idag äldre bebyggelse med lägre takhöjd som är mer känsligt och därmed motiveras en lägre nockhöjd och en takvinkel som innebär att byggnaden upplevs som liten och nätt och smälter in i den kulturhistoriska miljön.

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar:

Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 6 §

u-områden på plankartan säkrar tillgången för dragning av nya ledningar eller underhåll av befintliga ledningar. Motivet till att placera om u-området i denna planändring var att tidigare placering inte skyddade befintliga ledningar på ett godtagbart sätt. Samtliga u-områden kombineras med prickmark för att se till att inga byggnader uppförs på ytan. Syftet med ett u-område är alltså att tillgodose att man inte uppför byggnader där ledningar finns idag, eller planeras i framtiden.

Tillägg eller flytt av u-områden har gjorts vid kv. Thalia, kv. Stinsen samt parkeringsytan norr om Stinsen. Detta för att skydda ledningsrätter från att bebyggas och underlätta underhåll av dessa. Prickmark och u-områden har placerats för att säkerställa bebyggelsefri yta för underhåll av ledningar med ett avstånd på 1,25 meter från ledningarna vid kv. Thalia och ett avstånd på 2 meter vid övriga ledningar.

u₂ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (begränsas av sekundär egenskapsgräns):

Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 6 §

Placeringen av u₂-området vid parkeringen norr om kv. Stinsen har tydliggjorts med sekundära egenskapsgränser då området som bör skyddas för ledningar skiljer sig något från egenskapsgränsen för det prickmarkerade området. Denna yta har annars samma motiv till reglering som u₁ – och u₂-området syftar liksom u₁-ytorna till att hålla ett avstånd för att möjliggöra underhåll och grävarbete i samband med ledningar upp till 2 meter från befintliga ledningar.

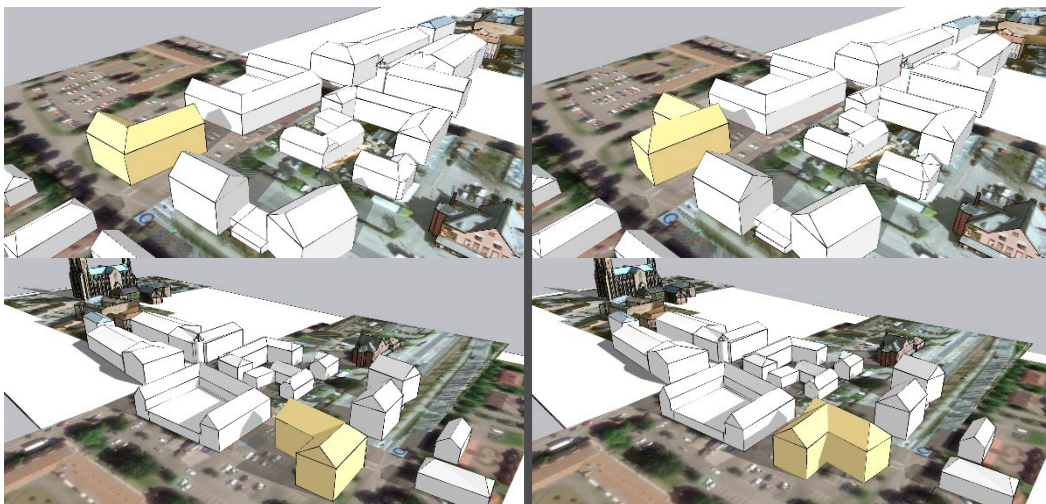
p₁ - Huvudbyggnad skall placeras med minst en långsida parallellt med GATA eller GATA₁:

Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 § 2, 8 § 1, 11§ och 30 §

Bestämmelsen reglerar huvudbyggnadens placering inom fastigheten. Syftet är att få en stadsmässig struktur med tydligt avgränsat stadsrum, på samma sätt som i en rutnätsstad med slutna kvarter. Att bebygga fastigheterna med punkthus och eller annan bebyggelse som inte bidrar till slutna gatuum är inte tillåtet.

Tidigare bestämmelse var otydlig gällande vilken gata som avsågs. Framst avses användningsytorna GATA och GATA1 och byggnadens ena långsida bör därmed placeras parallellt med antingen Vallgatan, Klostergatan eller Kollektivtrafikgata/Bussgata. Vid L/U-formade byggnadsverk uppmuntras en placering med fler än en långsida parallellt med någon av dessa gator.

På bilden nedan kan man se en korrekt tolkning av bestämmelsen med placering av byggnader på vänster sida - och en mindre korrekt tolkning på höger sida. I det vänstra exemplet ligger byggnaderna precis angränsande till gatumark mot Vallgatan och Klostergatan, vilket starkt uppmuntras. Detta skapar upplevelsen av ökad stadsmässighet med ett slutet gatuum även mot Vallgatan och minskar även buller för nya och befintliga bostäder samt skuggning på befintliga bostäder.



Bilder över placering av byggnad till vänster som uppfyller planbestämmelsen samt bilder till höger med placering av byggnad som inte helt uppfyller bestämmelsen bestämmelsen starkt rekommenderar att båda långsidor är mot Gata (Klostergatan eller Vallgatan).

s₁ - Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida. Enkelsidiga lägenheter mot Vallgatan är ej tillåtet om inte man uppnår riktvärden kring buller:

Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 12 § 2, samt Boverkets författningssamling (BFS 2020:57) kap. 11 §

Bestämmelsen s₁- hette tidigare b i ursprunglig detaljplan men skall enligt gällande planbestämmelsekatalog vid datum för planändringen istället använda beteckningen s₁. Planbestämmelsens faktiska innehåll har inte ändrats mer än att det har förtydligats att man kan tillåta ensidiga lägenheter i vissa fall om man uppnår riktvärden kring buller på andra sätt.

För att uppnå gällande bullerkrav regleras bostädernas placering av bostadsrummen så att minst hälften placeras mot en tyst sida. Således kan inte heller enkelsidiga lägenheter ligga mot Vallgatan. Enkelsidiga lägenheter mot Vallgatan kan dock i vissa fall tillåtas om man uppnår riktvärden enligt förordningen om trafikbuller (2015:216). Minst hälften av bostadsrummen innebär t.ex. att en lägenhet med 3 rok respektive 5 rok så måste 2 respektive 3 rum placeras mot tyst sida - om inte man uppnår riktvärden vid fasad på andra sätt.

Enligt förordningen bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För bostadsbyggnader som är högst 35 kvadratmeter, gäller högst 65 dBA vid ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Lägenheter över 35 kvm som överstiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad bör därför utformas så att minst hälften av bostadsrummen placeras mot tyst sida.

s₂ – Parkering endast i marknivå, bottenplan eller källarplan:

Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 § samt 16 § 1

Med bestämmelser om byggnaders användning kan kommunen på kvartersmark styra hur byggnaders användning avgränsas eller fördelas inom ett användningsområde t.ex. genom tredimensionell reglering. I detta fall används bestämmelsen s₂ för att reglera att det kan finnas bostäder med centrum på samtliga plan men parkering får endast finnas i bottenplan eller källarplan. Detta inkluderar både parkering i byggnadskroppar i bottenplan och källarplan och markparkering utomhus. Syftet med bestämmelsen är att tillgodose planens ursprungliga syfte att

förtäta stadstrukturen med bostäder och handel i första hand och därmed begränsas parkeringsanvändningen till botten- eller källarplan. Bestämmelsen syftar alltså till att möjliggöra för mer flexibel användning av bottenplan (i de fall centrumlokaler i bottenplan är svårt att få underlag till) och därför har denna bestämmelse lagts till i ändring av detaljplanen. Bestämmelsen kompletteras med krav på gestaltning av bottenplan enligt utformningsbestämmelsen f₁.

b₁ – Minst en av huvudentréerna skall placeras i förgårdsmark mot gata i öster, söder och/eller väster:

Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 § 1 och 30 §

Minst en av varje bostadsbyggnads huvudentréer skall placeras i förgårdsmarken mot de gaturum som vetter mot öster, söder och/eller väster. Detta för att bidra till ett attraktivt gaturum med mera inbjudande fasader och en bättre stadsmiljö. Entrén mot gatan kan därmed bidra till att denna sida upplevs mer som en framsida och får mer liv och rörelse. Bestämmelsen är inte ny vid planändring utan fanns med i ursprunglig plan, dock har den förtydligats och gjorts mer flexibel.

Till skillnad från ursprunglig plan tillåts med denna planändring även entréer mot innergård och övriga riktningar, men åtminstone en av huvudentréerna bör riktas mot gata och förgårdsmark. Motivet till att några entréer tillåts mot innergård är för att planen då blir mer flexibel och ändamålsenlig då det annars riskerar att omöjliggöra ändamålsenliga planlösningar.

Tidigare var denna planbestämmelse angiven som f, men anges här istället som b i linje med boverkets planbestämmelsekatalog. Bestämmelsen har även förtydligats för att klargöra att en av huvudentréerna bör placeras antingen mot gata, gågata eller tillhörande trottoar/gångväg som ligger öster, söder eller väster om byggrätterna. Alltså tillåts inte att samtliga huvudentréer placeras mot innergård i norr (eller mot väster avseende Plattformen).

a₁ – Marklov krävs även för trädfällning, återplanteringskrav gäller (bestämmelsen avser hela användningsytan för P):

Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 15 § 3 samt Miljöbalken (1998:808) 12 kap. 6 §

Kommunen kan genom en planbestämmelse reglera att marklov krävs för trädfällning och andra markåtgärder som kan försämra markens

genomsläpplighet. Detta är aktuellt i planområdet då det finns ett behov av att skydda träd som utgör värdefulla inslag i den bebyggda miljön. I detta fall rör det sig om en grupp av träd placerade på parkeringsytan som tillför ekologiska värden och kulturvärden till området genom den karaktär och de ekosystemtjänster så som de tillskapar. Bestämmelsen gäller för hela användningsytan P.

Syftet med denna bestämmelse är därmed att skydda denna trädplantering som finns på befintlig parkering genom att utöka lovplikten till att även omfatta att marklov krävs vid trädfällning. Marklov bör även villkoras med ett återplanteringskrav – d.v.s. att nya träd planteras för att ersätta befintliga vid en eventuell trädfällning. Bestämmelsen gäller inom hela användningen P.

n₁ – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (begränsas av cirkelformad egenskapsgräns)

Miljöbalken (1998:808) 12 kap. 6 § samt Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 10 § & 13 §

Värdefullt träd som ska bevaras. Träd ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskjukdom få fällas. Nedtaget träd ska ersättas med likvärdigt träd med stamomfång om minst 20 centimeter, inom fastigheten. Se även administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt (a₁).

Vid parkeringsplatsen i planområdet finns ett äldre träd som är extra skyddsvärt och inte bör fällas om det inte är ett direkt hot mot människors säkerhet i området. Trädet är ett lövträd med runt 1,04 meter i diameter i brösthöjd (enligt mätning gjord den 15 februari 2023) - som därmed uppfyller kriterierna för ”särskilt skyddsvärda träd” och alltså har stora ekologiska och kulturhistoriska värden. Därför har denna planbestämmelse införts med ett trädfällningsförbud som skyddar trädet – och trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Det särskilt skyddsvärda trädets rötter får inte heller skadas och man ska hålla ett skyddsavstånd på 15 gånger stammens diameter. Trädet och dess rötter ska skyddas från jordbearbetning, markkompaktering eller liknande åtgärd.

Enligt 12 kap 6 § i miljöbalken krävs samråd om en åtgärd eller verksamhet på ett särskilt skyddsvärt träd kan komma att väsentligt ändra naturmiljön. Väsentlig inverkan innebär: avverkning, toppkapning, kraftig beskärning, åtgärder som ger upphov till rotskador, uppförande av byggnad/anordning eller grävarbeten inom 15 gånger stamdiametern från stammen eller två meter utanför kronans dropplinje. Detta innebär att

även kraftig beskärning kan skada trädet och därmed kräva anmälan till Länsstyrelsen eller Skogsstyrelsen (enligt MB 12 kap 6§).

Särskilt skyddsvärda träd får inte fällas eller skadas och man får heller inte skada dess rötter. Man måste samråda med länsstyrelsen för att ta ner trädet. Det krävs mycket goda skäl för att länsstyrelsen ska medge nedtagning av ett särskilt skyddsvärt lövträd. Om trädets stam är en meter i diameter eller mer så finns behov av skydd för det enskilda trädet i detaljplanen. Stora äldre karaktärsträd är även viktiga kulturmiljömässigt för stadens karaktär. Av dessa skäl motiverar vi denna bestämmelse.

Bestämmelsen gäller inom den primära egenskapsgränsen och gäller alltså hela den cirkelformade ytan som går 15 meter runt det befintliga trädets diameter. Den sekundära egenskapsgränsen som går igenom denna cirkel avgränsar alltså inte denna bestämmelse ytan utan avser istället u2-området.



Figur 6 - Foto taget den 8 feb från Stationsområdet där man ser Kvarteret Stinsen och det äldre träd som finns på parkeringsplatsen norr om husen. Trädet till höger i bild har en diameter på över en meter och har större värden än andra träd på plats. Till vänster syns hagtornsträd som är lägre och inte lika gammalt men också tillför kvaliteter i området. Längst bort i bild finns hästkanstanjer som är mycket yngre än det högre trädet i bild.

f₁ – Bottenplanets fasader och eventuell förgårdsmark mot gata och gc-väg ska utformas med variation i material, form, färg och detaljer för ett tryggt och levande gaturum och attraktivt stadsrum:

Plan- & Bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1 och 6, 4 kap. 16 § 1 och 3 samt 8 kap. 1 § 2.

Då planändringen möjliggör en mer flexibel byggrätt och tillåter parkering i bottenplan på Plattformen 1 så behöver högre krav ställas på gestaltning för att uppnå planens syfte samt planprogrammets riktlinjer kring levande bottenvåningar och attraktiva stadsrum.

För att säkra tryggheten i gaturummet så är gestaltningen av förgårdsmark och fasader på nya byggrätter mellan kvarteret Thalia och Plattformen mycket viktig. Därmed ska krav ställas gällande en god gestaltning så att gaturum längs dessa nya fasader upplevs som trygga, attraktiva och levande. Detta i enlighet med ursprunglig planbeskrivning och planprogram för stationsområdet där man anger följande: ”Utformningen av passagen [gaturummet på GC-väg mellan Plattformen och kv. Thalia] och intilliggande [byggnader] bör särskilt ta hänsyn till trygghetsaspekten av att röra sig i ett förhållandevis slutet gaturum”.

Denna planbestämmelse i kombination med bestämmelsen f₂ samt begränsning av höjd och takvinkel syftar till att skapa ett tryggt och attraktivt stadsrum och gaturum mot gata och gc-väg.

Följande riktlinjer och krav ska därmed beaktas vid bygglov och startbesked för att tillgodose ett tryggt och levande gaturum och attraktivt stadsrum.

Krav på god gestaltning: (Gäller både Plattformen och Thalia)

1. Byggnadens fasader (på bottenplan/markplan) och förgårdsmark mot gc-väg och gata ska gestaltas med variation i färg, form, material och detaljer. Detta syftar till att skapa ett tryggt och trivsamt gaturum. Detta gäller fasader på byggrätter som vetter mot gc-vägen mellan kv. Plattformen och kv. Thalia samt mot Klostergatan och Vallgatan. Detta för att skapa en trygg passage för gc-väg samt ett gaturum som inte upplevs som otrygga ”baksidor”.
2. Fasaderna som vetter mot allmän plats (gata och gc-väg) ska gestaltas så de ger ett ”öppet” och ”levande” intryck genom en varierad fasadutformning i en mänsklig skala. Även förgårdsmarken bör gestaltas för att aktivera och bjuda in till vistelse i gaturummet vid

dessas fasader (genom t.ex. ljussättning, grönska och sitttytor). Se exempel på detta nedan.

Principer och exempel på god gestaltning (vägledning):

1. Trygga och levande bottenplan:

Upplevelsen av öppna och levande bottenplan kan åstadkommas med t.ex. glasade partier på vån 1 eller annan utsmyckning som ger ett intryck av t.ex. centrumlokaler även om användningen är t.ex. parkering. På så sätt kan förbipasserande uppleva ökad trivsel med ett intryck av levande bottenvåningar, gärna i kombination med verksamhet eller användning som också skapar liv och aktivitet i bottenplan, t.ex. genom lokaler kopplade till bostäderna utmed fasad. (Gäller främst Plattformen)

a. Multifunktionella lokaler i bottenplan:

Man skulle t.ex. även kunna anlägga andra former av lokaler som kan ge en känsla av centrum-verksamhet (fastän det är mer kopplat till ex.v. bostadsanvändning) – t.ex. miljörum, möteslokaler, cykelförråd eller liknande i lokaler i den del av bottenplan som vetter mot gata/gågata (t.ex. mot Klostergatan) – förslagsvis i kombination med öppna fasader. Detta kan även på sikt möjliggöra en flexibilitet där lokalen kan nyttjas för C-verksamheter om det finns intresse framöver.

2. Förgårdsmark uppmuntrar till vistelse: Om det finns förgårdsmark mot gatan kan även denna gestaltas med sittplatser, ljussättning eller växter i och kring gaturummet som bjuder in att vistas här och ökar trygghet och trivsel. (Gäller både Plattformen och Thalia)

a. **Variation i material:** Genom variation av färg, form och material, indelning av fasad i mer mänsklig skala med placering av dörr och fönster kan även parkering och godshanteringsfunktioner skapa ett trivsamt gaturum.

b. **Ljussättning, grönstruktur och konstinstallationer** kan skapa ökad trygghet och trivsel. Man kan även använda konst, belysning, grönska och skapa mötesplatser och attraktion genom användningen av förgårdsmark och gestaltningen av fasader. Syftet är att skapa ett inbjudande gaturum som människor vill och kan vistas i.

f₂ – Fasader ska utformas med en form, färg- och materialbehandling som tar hänsyn till områdets karaktär och främjar en god gestaltad livsmiljö:

Plan- & Bygglagen (2010:900) 2 kap. 6§ 1, 3 kap 6§, 4 kap. 16 § 1 och 3 samt 8 kap. 1§ 2.

Då hela planområdet ligger inom riksintresseområdet för Kulturmiljövård (som man kan läsa om i kapitel 4.3.1 under Riksintresse, Kulturmiljö) är

området mycket känsligt för ovarsamma tillägg i form av ny bebyggelse. Därför syftar denna bestämmelse till att tydliggöra hur fasadgestaltning kan ske på ett sätt som tar bra hänsyn till och bevarar läsbarheten i kulturmiljön och för att kunna uppfylla lagkrav kring hänsyn och anpassning till kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan vid bygglovsprövning enligt PBL (2 kap. 6 §1) samt kravet på en god formfärg och materialverkan (8 kap. 1 § 2). Nybyggnation får gärna ge uttryck för vår tids arkitekturideal, men bör ändå till sin karaktär passa in bland befintligt byggnadsbestånd. Nedan beskrivs krav och vägledning i form av principer och exempel för god gestaltning som tar hänsyn till kulturarv.

Krav på god gestaltning:

Byggnadens fasad ska gestaltas i en form, färgskala och med en materialbehandling som bidrar till en god helhetsverkan i relation till kulturmiljövärden hos befintliga byggnader och bebyggelseområden inom området för riksintresse (KR25). Se exempel på detta nedan.

Principer och exempel på god gestaltning (vägledning):

Färg, form och material för god helhetsverkan (kulturmiljö):

För att inte förvanska områdets karaktär som en del av riksintresset kan man gärna använda en färgskala eller materialbehandling som överensstämmer med den estetiska linje som är rådande inom stationsområdet. Det uppmuntras även att använda liknande formspråk.

- a. **Lämpliga kulörer** kan vara dämpade jordfärger. Färgsättning får gärna ske i en färgskala som skapar en god helhetsverkan med omgivande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. (Se exempel på färgskala nedan som även finns under kapitel 4.3.1).
- b. **Fasadmaterialet** kan bestå av naturmaterial t.ex. tegel, puts, sten/skiffer, trä eller levande grönska etc.
- c. **Mindre lämpliga materialval** är här bl.a. fasadskivesystem med en blank yta eller rena betongkonstruktioner där klimatskal i t.ex. tegel, sten/skiffer eller trä saknas.
- d. **Byggnadens form** gör att den kommunicerar med omgivande bebyggelse och områdets karaktär genom liknande volym och/eller skala, proportioner etc. Variation i materialval kan också bidra till den upplevda skalan.



Denna utformningsbeställelse kompletteras på två av fastigheterna (Plattformen och Thalia) med bestämmelsen f_1 som syftar till att skapa trygga, attraktiva och levande bottenplan och gaturum.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

Gällande detaljplan i planområdet är detaljplanen B410 som antogs i maj 2018. Planbeskrivning till denna plan bifogas efter denna planbeskrivning för planändringen. Eftersom endast det som bedöms relevant för ändringen tas upp här, hänvisar vi även till den ursprungliga planbeskrivningen för detaljplan B410 för en komplett beskrivning av detaljplanen.

4.1.2 PLANPROGRAM

Som underlag till detaljplan och ändring av detaljplan finns även planprogrammet för stationsområdet som antogs i maj 2017. I detta planprogram beskrivs syftet med detaljplanen som etapp 1 i en större helhet kring stationsområdet samt en bakgrund ges till de planbestämmelser som används i detaljplanen B410. Planprogrammet har även varit ett viktigt underlag i planändringen och motiven till ändring och tillägg av planbestämmelser.

I planprogrammet beskriver man vikten av öppna fasader mot gata i norr, mot stationen och mot klostergatan vad gäller fastigheten Stinsen och även vikten av att bevara de äldre träd som finns i planområdet. Detta är viktigt även vid byggnation av Plattformen och ”mot Klostergatan förordas en mer öppen typ av fasad”. Tillsammans med den nya bebyggelsen på Plattformen - väster om Klostergatan – syftar nya bostäder till att ”sluta gaturummet på båda sidor”. Man beskriver även att ”entréplan har en högre takhöjd för att möjliggöra olika typer av verksamheter”. Bakgrunden till byggrätten vid ICA Munkens byggnad (kvarteret Thalia) är att fastigheten tillåts utökas ”för att ge plats åt en mer rationell godshandling”.

4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Planförslaget bedöms ligga i linje med nyligen antagen Översiktsplan (antogs i KF den 16 juni 2023, men överklagad och ej lagakraftvunnen) och ligger även i linje med tidigare Översiktsplan (från 2005).

4.2 HÄLSA OCH SÄKERHET

Gruppen hälsa och säkerhet avser sådana planeringsförutsättningar som rör risker för människors hälsa och säkerhet. I planändringen är endast omgivningsbuller med i denna beskrivning då det behövde tydliggöras vilka riktvärden som gäller. Planändringen bedöms inte påverka människors hälsa och säkerhet.

4.2.1 OMGIVNINGSBULLER

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

Inga ändringar har gjorts i planen som påverkar miljökvalitetsnormer för buller. Därmed är det som står om miljökvalitetsnormer i ursprunglig planbeskrivning för B410 alltså aktuellt. För att förtydliga och underlätta i samband med bygglov och exploatering vill vi ändå ta upp vilka riktvärden som gäller vid ändringens genomförande.

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

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

För bostadsbyggnader som är högst 35 kvadratmeter, gäller högst 65 dBA vid ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4.3 RIKSINTRESSEN

Nedan beskrivs planeringsförutsättningar som relaterar till riksintressen. Då endast ett riksintresse (Kulturmiljövård) påverkas av planändringen redovisas endast det nedan, påverkan bedöms som mycket liten eller obefintlig.

4.3.1 KULTURMILJÖVÅRD

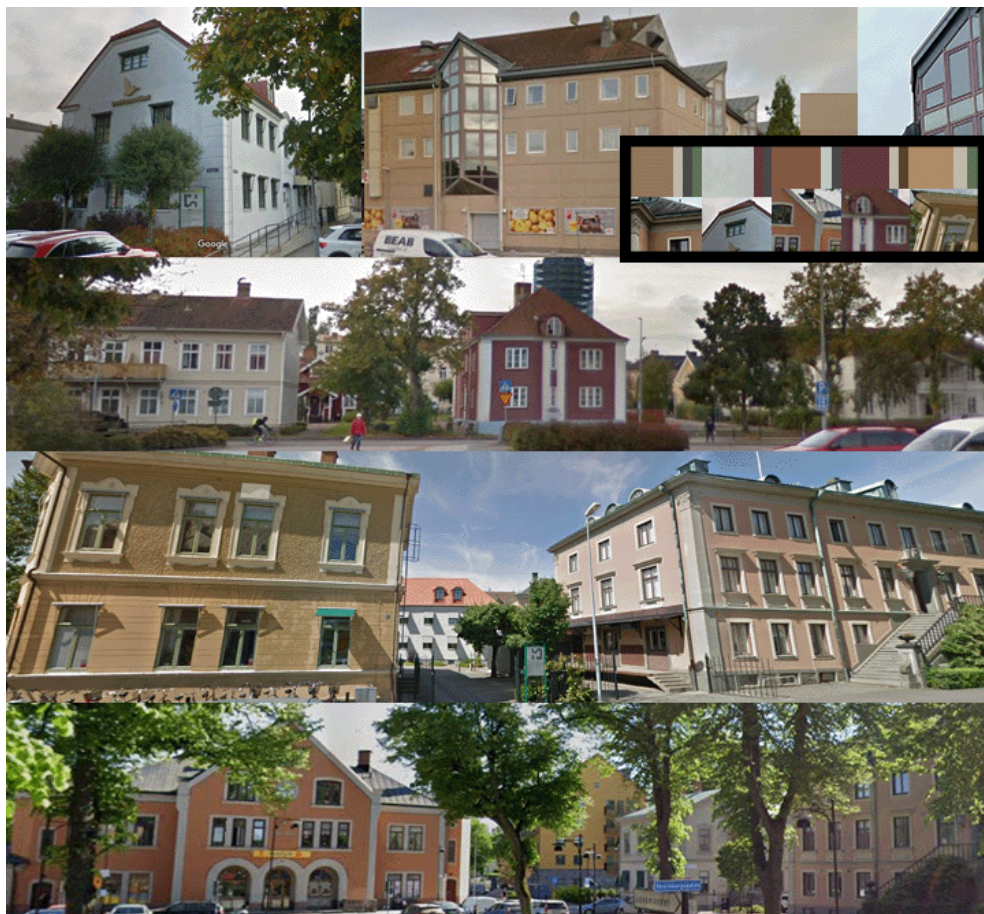
Skara domkyrka och området kring kyrkan är ett viktigt kulturarv av allmänt intresse både lokalt och nationellt. Planområdet ligger inom Riksintresse för Kulturmiljövård ”Skara stadskärna” (KR25), vilket kan härledas till bl.a. Klostergatans arv från gamla stadsplanemönster som är en del av det medeltida gatunätet. Nedan finns en del av motivet till varför området klassas som riksintresse:

”Skara stadskärna utgör riksintresse med motivering av att Skara utgör en stiftsstad med rötter i 1000-talet och centrum i en rik jordbruksbygd, med dominerande domkyrkomiljö och bevarat medeltida stadsplanemönster. Uttryck för riksintresset är gatunätets oregelbundna medeltida karaktär,

medeltida infartsvägar samt den medeltida domkyrkan och andra domkyrko- och skolstadens karaktärsbyggnader. Stadskärnans mer småskaliga bebyggelse, bebyggelse från de expansiva årtiondena kring sekelskiftet 1900, miljön kring den före detta veterinärrättningen och det medeltida kulturlagret är också uttryck för riksintresset.”

Att den aktuella fastigheten ligger inom riksintresseområde innebär att miljön skall skyddas mot ingrepp som ”påtagligt kan skada-natur-eller kulturmiljön” (miljöbalken 3 kap 6§). Hela platsbildningen vid stationsplanen, inspirerad av Edelsvärds idealplan för järnvägsstäderna, utgör en miljömässigt värdefull helhet. Enligt Edelsvärds stadsplan skulle stationsbyggnaden utgöra den centrala punkten varifrån en huvudaxel sedan utgick. Utmed denna var esplanader, parker och öppna platser med representativa byggnader centrala inslag. I Skara blev den nya Järnvägs-gatan, anlagd 1872-1874, den nya paradgatan som ledde upp till Domkyrkan. Framför stationen anlades en öppen plats och utmed Järnvägs-gatan byggdes representativa stenbyggnader, stadshotell och sparbank. De monumentala byggnaderna i direkt anslutning till planområdet inom kvarteret Nornan är här viktiga element, vilka skapar en tydlig platsbildning. Tillsammans med stationsbyggnaden och det forna stadshotellet utgör de också en viktig årsring som speglar stationssamhällets blomstringstid där järnvägen och dess anslutande byggnader blivit den nya tidens monument.

Området vid stationsplanen är en historisk plats av sådan dignitet att höga krav bör ställas på såväl nytillägg som förändring av befintlig bebyggelse. Även mindre förändringar kan få stor betydelse för stadsmiljöns helhetsintryck. Många av de äldre husen invid stationsplanen har en traditionell karaktär med en hög gestaltningsmässig ambition. Bebyggelsen är i hög grad oförvanskad och har bevarat sin originalkaraktär. Taken är beklädda av varierande material så som tegel, plåt och skiffer, men förenas alla av en hantverksmässig precision. De gedigna materialvalen är en del av det byggnadshistoriska värdet och är också värdebärande för hela stationsområdets kulturhistoriska läsbarhet. Fastighetens läge inom riksintresseområdet centrala Skara gör den därtill mycket känslig för ovarsamma tillägg. Nedanstående kollage visare omgivande byggnader och den översta sammanfattande färgskalan visar de vanligaste kulörerna i området på den äldre mer värdefulla bebyggelsen:



Siktlinjer till domkyrkans kyrktorn är också viktigt att bevara och detta är en viktig parameter att ta hänsyn till vid planläggning och exploatering. Även Vattentornet är en viktig del av Skaras kulturarv och en siktlinje från Klostergatan mot Vattentornet är viktig att bevara. Därför har vi i samband med denna planändring tagit fram underlag i form av 3D modeller över stadsbilden med höjd på närliggande byggnader mellan domkyrkan och planområdet samt upp till vattentornet. Utifrån dessa underlag kan vi bedöma om ny bebyggelse stör viktiga siktlinjer till kyrktornen eller vattentornet.



Figur 7 - Bild från Klostergatans övre del med siktlinj mot vattentornet.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 DETALJPLAN

- *Detaljplan B410*, Upprättad av Skara kommun: Tobias Gunnarsson, Antagandehandling, 2018-05-08

5.1.2 PLANPROGRAM

- *Planprogram för Stationsområdet*, Upprättad av Skara kommun: Tobias Gunnarsson, Godkännandehandling, 2017-05-08

5.1.3 GRUNDKARTA

Grundkartan är ajourhållen och fastighetsgränser är utredda av kommunens mätingenjörer. Gränser i grundkartan stämmer överens med registerkartan och relationsritningar över nybyggnation vid ex.v. Stinsen 1.

5.1.4 DAGSLJUS OCH SKUGGA

Dagsljus och skugga har analyserats genom en enklare 3D modell och även sektionsritningar på potentiell maximal byggrätt och hur planändringens förslag på högre byggrätt av Plattformen påverkar dagsljus och skugga på befintliga bostäder vid Kv. Thalia. Underlaget presenteras i form av bilder och sektioner (i kapitel 6.2) och har agerat underlag för en bedömning av planändringens konsekvenser som beskrivs i kapitel 6.2.

5.2 ANNAT

Underlag i form av volymstudier och en 3D modell över delar av Skara har tagits fram för att kunna bedöma hur nya bostäders nockhöjd påverkar stadsbilden och siktlinjerna mot domkyrkan och vattentornet.

Utifrån 3D-modellen har perspektivbilder och skisser tagits fram som finns att se i kapitel 6.

Även bygglovshandlingar för kvarteret Thalia, kv. Nornan samt kvarteret Stinsen har agerat underlag. Observera att vi även tagit hänsyn till slutliga mått i relationsritning för Stinsen i planarbetet samt en uppmätning av höjder på glaspartier och nockhöjd för kv. Thalia.

- *Fastighetsförteckning, Planändring för Plattformen, Skara*. Upprättad av Skara kommun: Desireé Johansson, 2023-03-10.

Detaljplan för del av Plattformen 1, m.fl. i Skara

- *Kv. Stinsen, Stationsområde Skara: Huvudsektion A & B.* Diarienummer: SKMBN-2020-1391. Upprättad av PEAB, 2022-01-03, digitalt arkiv.
- *Kv. Nornan, Ombyggnad av vindsvåning och vån 1 tr: Fasader.* Diarienummer: A42/74. Upprättad av Lars E Jormeus AB, 1974-05-28, digitalt arkiv.
- *Kv. Thalia, Nybyggnation av affärs- och bostadshus: Situationsplan.* Diarienummer: 358/87. Upprättad av Contektion arkitekter, 1987-07-14, digitalt arkiv.
- *Kv. Thalia, Nybyggnation av affärs- och bostadshus: Sektions, Söderfasad.* Diarienummer: 358/87. Upprättad av Contektion arkitekter, 1987-10-30, digitalt arkiv.



FASAD MOT SÖDER

Figur 8 - Bilden avser de inmätningar som gjorts på glaspartier samt nockhöjd på kv. Thalia -som underlag till resonemang och motiv till planbestämmelser kring höjdsättning på närliggande byggrätter.

6 KONSEKVENSER

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

De fastighetsrättsliga konsekvenserna av planändringen är begränsade. I likhet med gällande detaljplan kvarstår placering av byggrätter där höjden på byggrätten blivit större med denna planändringen på fastigheten Plattformen 1. Kommunen kommer sannolikt sälja Plattformen 1 som ett exploateringsprojekt, fastigheten är redan avstyckad. Befintlig ledningsrätt på fastigheten kommer att upphävas vid exploatering.

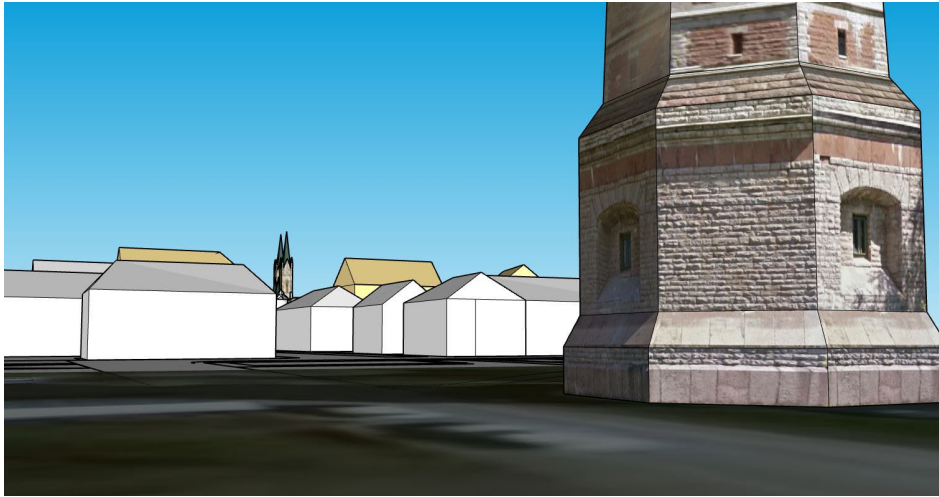
En smal remsa kvartersmark tillkommer på fastigheten Gamla Staden 2:1 angränsande mot fastigheten Thalia 1. Kvartersmarken tillkommer för att möjliggöra en rimlig byggrätt för godshantering på fastigheten Thalia 1 efter införande av u-område för ledningar. Markremsan kommer vara möjlig att sälja alternativt upplåta till fastighetsägaren till Thalia 1.

6.2 RIKSINTRESSE

6.2.1 KULTURMILJÖVÅRD

Planändringen och dess påverkan på nya byggrätters nockhöjd bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövård i sin helhet. Detta baseras på en konsekvensanalys i form av en 3D modell som beskrivs nedan som visar påverkan på stadsbilden, siktlinjer m.m. Kommunen bedömer även att utifrån de krav som finns i planbestämmelser gällande utformning, takvinkel och nockhöjd samt de krav som kommer att ställas i samband med bygglov av handläggare, antikvarie och stadsarkitekt (för att följa PBL) så kommer nya bostadsbyggnader smälta in bland äldre byggnader och områdets karaktär kommer kunna bevaras.

Denna planändring påverkar främst höjden på en byggrätt och tillåter en nockhöjd som är något högre än ursprungligen i detaljplan B410. Konsekvenserna av att denna nockhöjd tillåter en extra våning skulle kunna vara att det påverkar stadsbilden och stör siktlinjer mot kyrkan och vattentornet. Därför har en volymstudie gjorts över potentiell maximal exploatering av byggrätterna. I denna studie, som syns genom perspektivbilder nedan, bedömer kommunen att siktlinjer mot domkyrkan och vattentornet samt omgivande byggnaders värden ej påverkas av en högre nockhöjd.



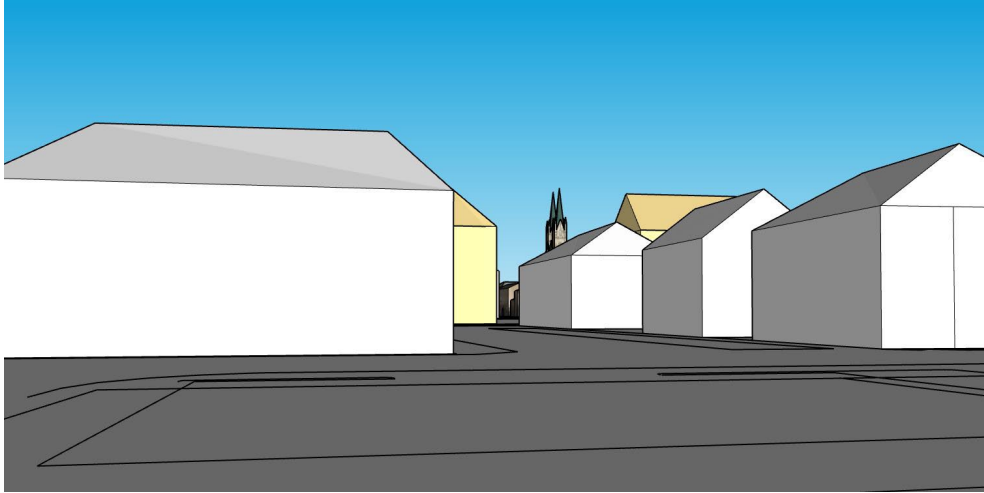
Figur 9 - Perspektivbild med siktlinjne över Domkyrkan från Vattentornet (från 3D modell)

Som man kan se på perspektivbilden ovan så kommer de nya bostäder som planen tillåter (varav de två östra husen, på Stinsen 1, redan är byggda) inte blockera siktlinjnen mot Klosterkyrkan där den är synlig från ex.v vattentornet och mellan Väpnaregatan och Klostergatan.

På perspektivbilden nedan ser man en vy från parkeringen vid Vattentornsparken vilket är en av få platser där domkyrkan syns idag. Här kommer de nya byggnaderna inte störa siktlinjnen. I realiteten är dock domkyrkans torn knappt synliga härifrån då den ligger lägre i landskapet än Väpnaregatan. Se de två bilderna nedan som föreställer en liknande vy.



Figur 10 - Foto från liknande vy som perspektivbilden nedan visar att Domkyrkan ligger lägre i landskapet och tornet ej syns lika mycket som i 3D modell



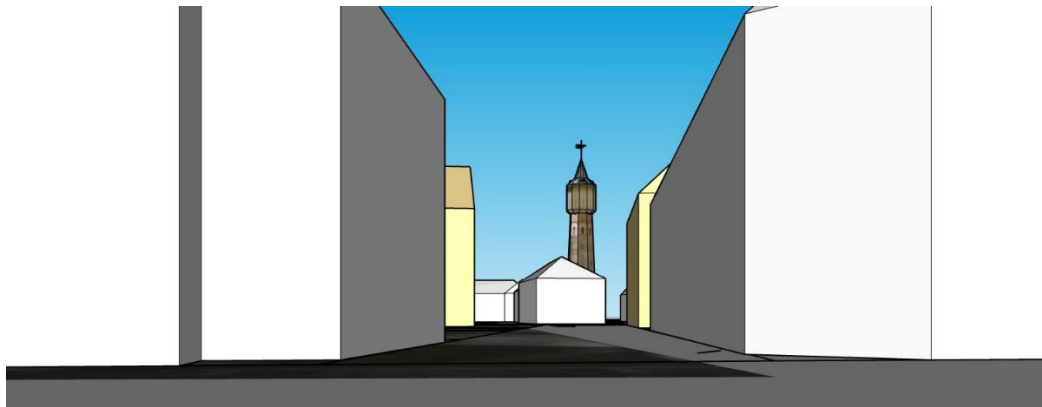
Figur 11 - Vy från Vattentornsparken mot Väpnaregatan och domkyrkan.

Från Klostergatan sett är vattentornet ett tydligt fondmotiv som inte heller påverkas av de nya bostadsbyggnaderna. Nedan syns perspektivbilder från övre delen av Klostergatan vid Tvärgatan samt korsningen mot Skaraborgsgatan.

Utöver Riksintressen i form av stadsbilden och viktiga siktlinjer är det även av vikt att bevara områdets karaktär i hela Riksintresset för Kulturmiljövård som beskrivs i kapitel 4.3.1. Detta bedöms kunna hanteras genom de nya utformningsbestämmelserna f1 och f2 som ställer krav på gestaltning på fasader för trygghet, trivsel samt hänsyn i relation till riksintresset för kulturmiljö. Med hänsyn till att inte förvanska bebyggelseområdets karaktär genom tillägg på Plattformen, Stinsen, kvarteret Thalia eller parkeringsytan norr om Stinsen så används bestämmelser om höjd, takvinkel och utformning vilka tillsammans bedöms kunna säkerställa att ingen negativ påverkan sker på kulturmiljövärden i området.



Figur 12 - Perspektivbild med siktlinje över vattentornet från Klostergatan/Tvärgatan



Figur 13 - Vy från Klostergatan/Skaraborgsgatans korsning mot vattentornet

6.3 MILJÖ

6.3.1 MILJÖBEDÖMNING

Kommunen gör bedömningen att planändringens lilla påverkan på miljö och riksintressen såsom siktlinjer inte kräver något "Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan" utan att det räcker med en enklare sammanvägd bedömning som redovisas i tabellen nedan.

Sammanvägd bedömning

	Ja	Nej	Kommentar, både positiva och negativa
1. Risk för betydande miljöpåverkan kan antas enligt bedömningskriterier i miljöbedömningsförordningen 5 §		X	<i>Ingen ändring sker som kan medföra betydande miljöpåverkan. Planändringen innebär ca. 2 meter högre nockhöjd på byggrätten vid Plattformen. Detta bedöms inte påverka miljön eller riksintressen negativt enligt kap 6.1-6.2.</i>
2. Syftet är att planområdet ska få tas i anspråk för någon av de verksamheter som nämns i PBL 4 kap 34 § andra stycket och genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan på grund av detta.		X	<i>Inga sådana verksamheter föreslås varken i ursprunglig plan eller planändring.</i>
3. Betydande påverkan kan antas på Natura 2000		X	<i>Närmaste Natura 2000 område finns långt från planområden och kommer inte påverkas av planförslaget.</i>
4. Påverkan kan antas på områden av riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken (för § 8 Natura 2000 se ovan)		X	<i>Planområdet ligger inom riksintresse för Kulturvård enligt kap. 4.3. Inga negativa konsekvenser på riksintresset bedöms av planändringen enligt kap. 6.1.</i>

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

Kommunen bedömer att genomförandet av planändring inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Detta utifrån kommunens samlade bedömning av planändringarnas konsekvenser (se tabellen i kap 6.3.1). Då konsekvenserna på natur, friluftsliv, kulturvärden eller andra riksintressen bedöms väldigt små eller obefintliga så dras slutsatsen att ingen betydande miljöpåverkan medförs av planändringen. En miljökonsekvensbeskrivning bedöms därmed inte behöva upprättas.

Bedömningen är även att flera allmänna intressen rentav skulle kunna påverkas positivt av planändringen, såsom ”ändamålsenlig struktur” och god hushållning med resurser och bostadsbyggande (enligt PBL, 2 kap 3§).

6.4 TRAFIK

Ändringen från Gågata till Gata på Klostergatan innebär inga direkta konsekvenser för allmänheten och tillgången till området för gående och cyklister. Gatan bör gestaltas för att uppmuntra gång och cykel enligt planbestämmelsens Gågatas ursprungliga syfte. Bedömningen är att detta kan uppnås även med användningen Gata och nuvarande gestaltungs-förslag för Klostergatan går i linje med detta syfte. Läs mer och se bifogad sektion under motiv till regleringar där större delen av gatan gestaltas primärt för gående och cyklister.

Föreslagen användningsyta för parkering i bottenplan som möjliggörs på Plattformen med denna planändring bedöms ha en mycket liten negativ påverkan, och planändringen bedöms istället bidra till ett minskat bilberoende i staden som helhet då det skapar en tätare stad samtidigt som det tillgodoser de parkeringsbehov som finns. Även om parkering i bottenplan eller källarplan kan göra att de boende i huset har lättare att använda bilen, så bedömer vi att parkeringsytan om den nyttjas även av andra kan bidra till att samla och att styra bilparkeringen till samlade platser nära kollektivtrafiknoden Skara Busstation. Det är även en fördel att integrera parkering i bostadshusens bottenplan/källplan som alternativ mot markparkering för att hushålla med mark och skapa en mer tät och hållbar stad.

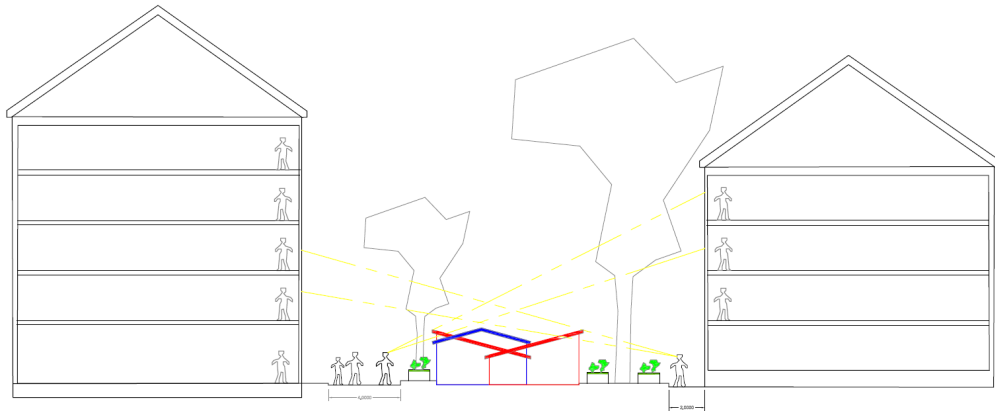
6.5 ANNAT

6.5.1 STADSBILD, TRIVSEL OCH TRYGGHET

Planändringens påverkan på stadsrummet (både befintliga gaturum och kommande) bedöms som liten i sin helhet. De konsekvenser som uppstår gällande allmänna intressen såsom estetiskt tilltalande utformning och sociala frågor kopplade till god gestaltad livsmiljö (enligt PLB 2 kap 3 §) som eventuellt skulle kunna vara negativa – då planändringen medför att man nu även tillåter t.ex. parkering i bottenvåningen på Plattformen 1 – bedöms kunna hanteras vid bygglov och startbesked. Detta genom de krav som ska ställas enligt PBL i områden av Riksintresse och planbestämmelsen f1 och f2 m.fl. blir ett underlag för att tillgodose god gestaltning vid bygglovsprövning.

Vad gäller kvartersmarken för parkering så införs ny prickmark och byggrätten krymper på parkerings-ytan mellan Stinsen och Nornan samtidigt som takvinkel och nockhöjd regleras till 3 meter samt minst 15 grader. Detta innebär positiva konsekvenser för kulturvård, trygghet och upplevelsen av gaturummet på gc-vägarna - då möjlig nyggnation här ej påverkar viktiga siktlinjer från gata/gc-väg till bostadslägenheter samt

siktlinjer till äldre byggnader på plats. Se sektionen på nästa sida över potentiella parkerings-byggnader på max 3 meters nockhöjd på nästa sida.



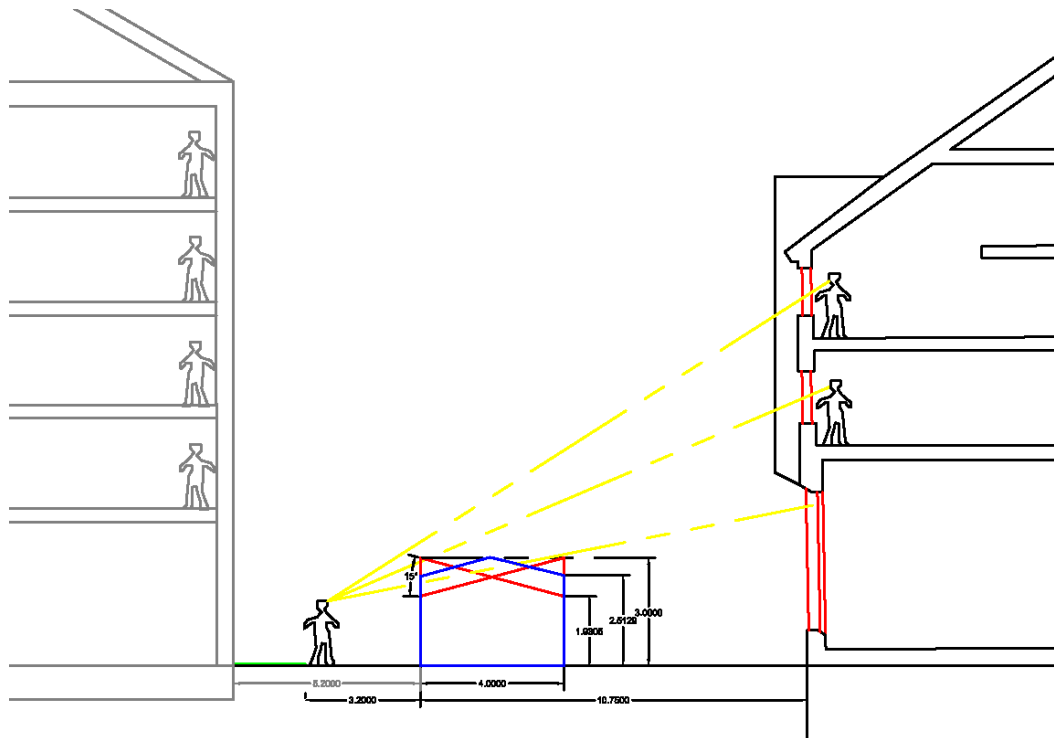
Figur 14 - Sektion över parkeringsytans potentiella byggnationer utifrån byggrätt på max 3 meters nockhöjd och minst 15 graders takvinkel. Prickmark illustreras med planteringar och befintliga träd. Siktlinjer upprätthålls i olika scenarion av byggnation. Höger byggnad är en konceptuell volym över bef. hus vid Nornan, vänster byggnad är potentiell närmaste placering av byggnad i kv. Stinsen (inte vad som är byggt).

Andra konsekvenser på god gestaltad livsmiljö och befintliga byggnader inom planområdet är byggrätten vid Kvarteret Thalia som är tänkt att användas för godshantering. Planbestämmelsen om 1 våning justeras i planändringen (i en omtolkning till nya bestämmelser enligt Boverkets gällande föreskrifter) till en reglering om en nockhöjd på max 3,0 meter och takvinkel på minst 15 grader. Som underlag till bestämmelserna på tillkommande byggrätt i kvarteret Thalia samt parkerings-ytan norr om Stinsen har vi gjort en enklare bedömning av vilka nockhöjder och takvinklar som är rimliga (se figur 14 och 15).

Dessutom tillkommer bestämmelsen f1 på kv. Thalia och Plattformen som ställer krav på gestaltning av fasader i marknivå för trygghet, trivsel och levande gaturum som minskar risken att ny bebyggelse skapar otrygga gaturum eller passager för gc-vägar.

Sammanfattningsvis är bedömningen att den ändring som sker på byggrätten ej bedöms påverka byggnadens karaktär eller tryggheten i området. Denna bedömning görs delvis med utgångspunkt i sektionerna i figur 14-15 som visar potentiella siktlinjer samt utifrån andra underlag såsom bygglovsritningar från omgivande byggnader på kv. Nornan och kv. Thalia.

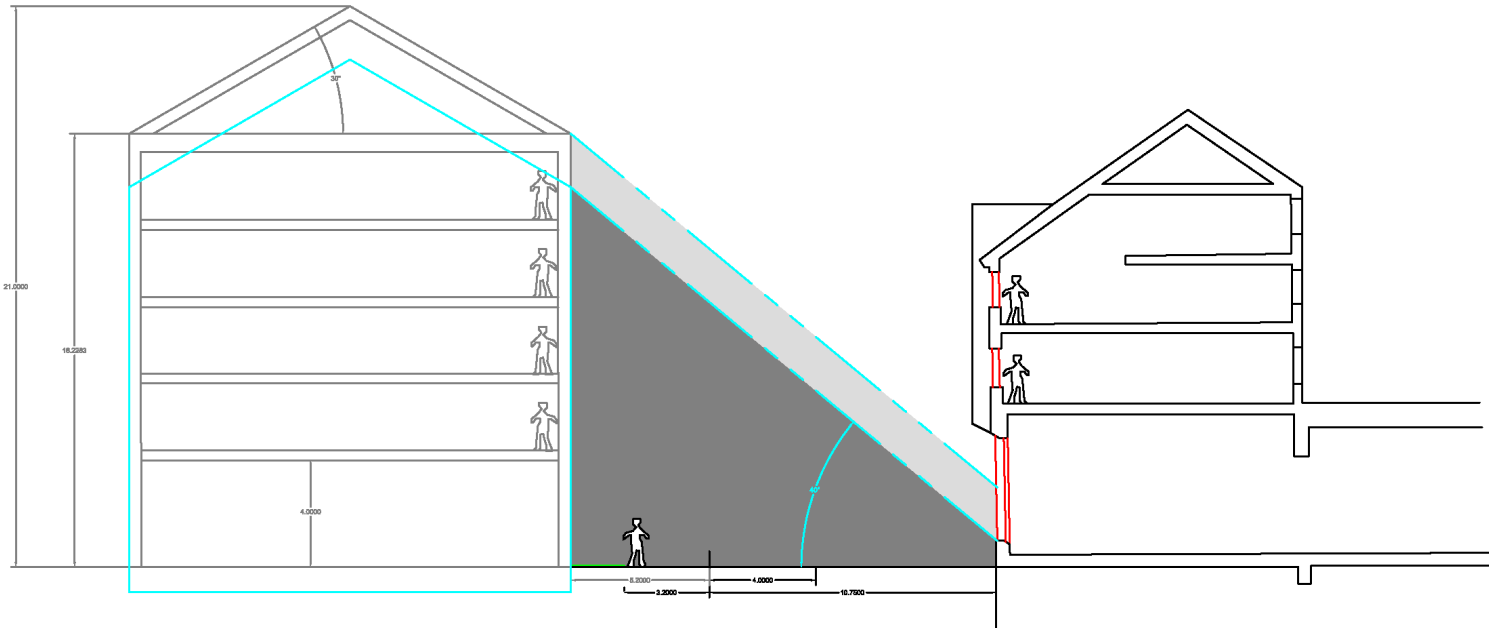
Bygglovsritningar finns att se under kap 3.1 ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”.



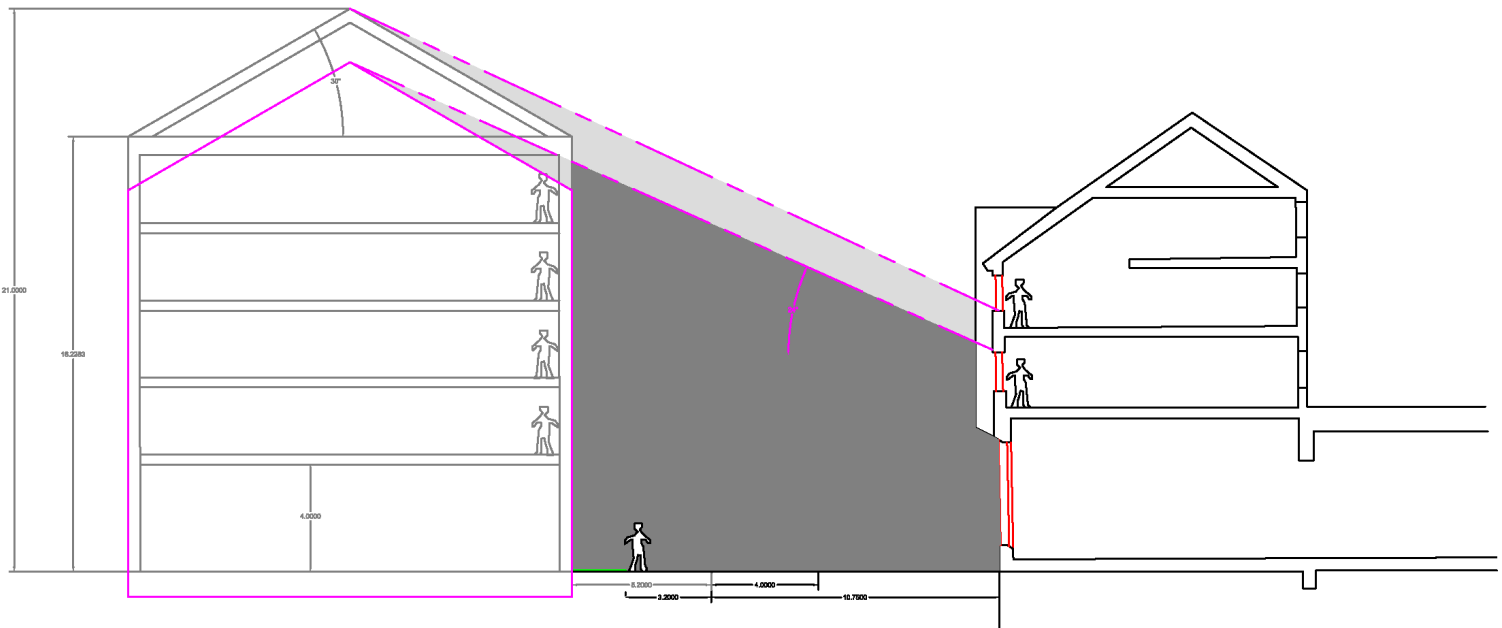
Figur 15- Sektion med befintliga bostadshus (kv. Thalia) samt potentiellt nytt bostadshus (Plattformen) med skiss på potentiell godshanteringsbyggnation utifrån nockhöjd på 3 m och takvinkel på minst 15 grader. Tack vare en flytt av byggrätten 1,5 m söderut krävs att nockhöjd begränsas till max 3 meter för att bevara siktlinjer med vinkeln 15 grader. Detta för att gatan skall upplevas trygg och ha visuell kontakt med befintliga bostadslägenheter vid kv. Thalia. Utifrån denna sektion motiveras att de flesta siktlinjer kan bevaras vid denna nockhöjd på max 3 meter, vilket motiverar planbestämmelsen kring takvinkel och nockhöjd på byggrätten vid kv. Thalia.

6.5.2 DAGSLJUS OCH SKUGGA

Dagsljus och skugga har analyserats genom en enklare 3D modell och även sektionsritningar på potentiell maximal byggrätt och hur planändringens förslag på högre byggrätt av Plattformen påverkar dagsljus och skugga på befintliga bostäder vid Kv. Thalia. Kommunen gör bedömning att planändringens endast har mindre konsekvenser på dagsljus och skugga vid befintliga bostäder i Kv. Thalia.



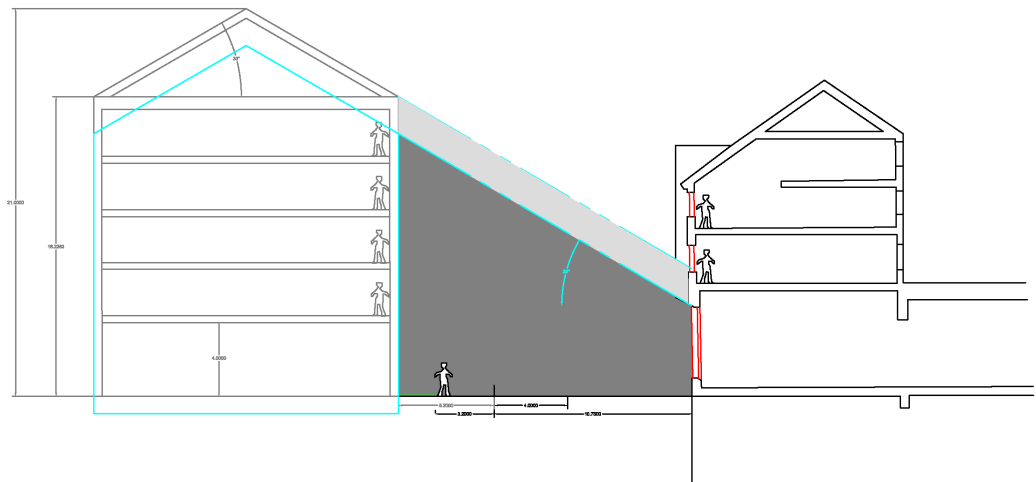
Figur 16 - Sektion som visar solinstrålning till lägenheter i Kv. Thalia vid Sommarsolstånd (21 juni) då solvinkeln under dygnets 6-7 ljusaste timmar är minst 40 grader. Här syns skillnaden mellan planändringens nya nockhöjd på 21 m samt ursprungliga detaljplanens begränsning som motsvarar 19 m nockhöjd.



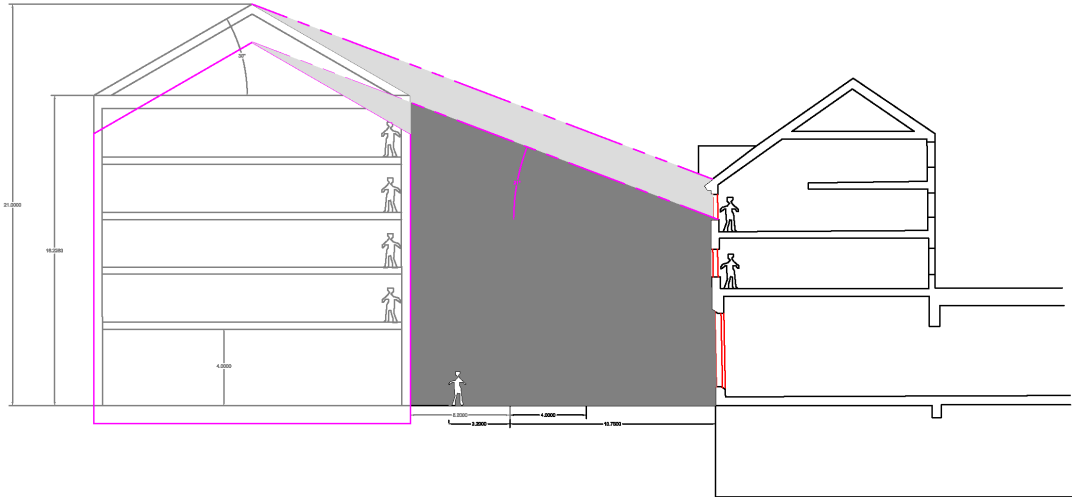
Figur 17 - Sektion som visar solinstrålning till lägenheter i Kv. Thalia vid Höst/vårdagjämning (23 sept / 20 mars) då solvinkeln under dygnets 4-5 ljusaste timmar är i minst 24 grader. Här syns skillnaden mellan planändringens nya nockhöjd på 21 m samt ursprungliga detaljplanens begränsning som motsvarar 19 m nockhöjd.

Slutsatserna av studien är att under Sommarsolstånd (21 juni) är det ingen större skillnad på dagsljus för de boende, och under höst och vårdagjämning (23 september respektive 20 mars) ökar skuggningen inte nämnvärt av de övre bostadsvåningarna och som max kan en rad med fönster på ett våningsplan påverkas av ökad skuggning under någon timme per dag. Se sektionerna i figur 12 - 15 ovan.

Det har även gjorts en bedömning av solvinklarna 21 grader (vår/höst kl. 10-16) och 30 grader som täcker in merparten av dygnets ljusa timmar under vår-höst (9-15) och sommar (kl.8-18). Under vintertid och merparten av året när vinkeln är under 20 grader är det ingen skillnad avseende skuggning (detta gäller även morgon och kväll vid vår och höst). Under midsommar så påverkas inte dagsljus under dygnets 9 ljusaste timmar (i April och Augusti de 5 ljusaste timmarna) då vinkeln är över 35 grader. Konsekvenserna av planändringen är att det under 2 timmar (kl.9-10 samt kl.14-15) vid vår och höstdagjämning blir så att övre fönstret skuggas tack vare höjningen av nockhöjd. Se diagrammen nedan.

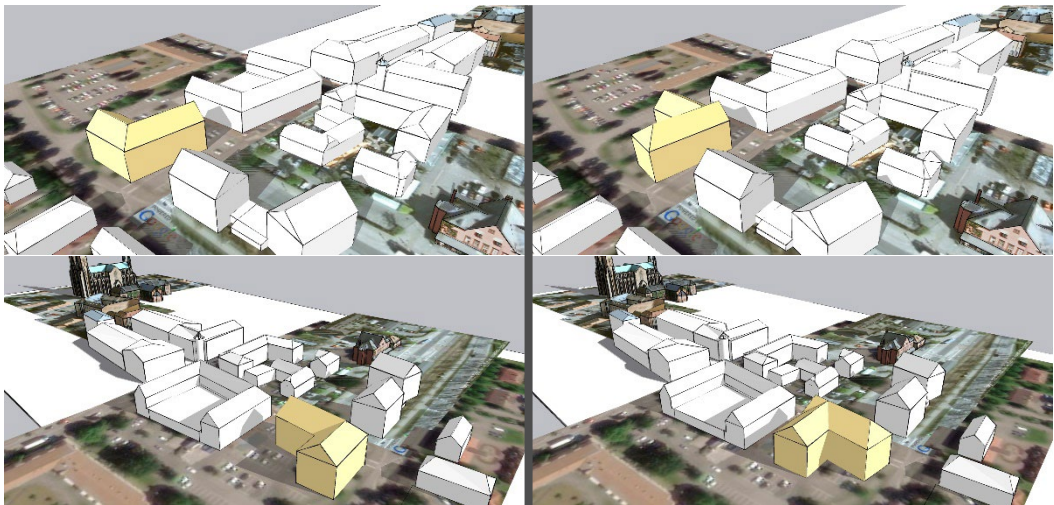


Figur 18 - Midsommar kl.8-18 och april/augusti (kl.10-15) när solvinkeln är minst 35 grader. sker ingen större påverkan i form av extra beskuggning som konsekvens av planändringen.



Figur 19- Vintertid sker ingen förändring av byggnadens skuggning på befintliga bostäder. Under höst och vårdagjämning 23 sept (kl.9-15) samt 20 mars (kl.10-16) när solvinkeln är över 21 grader sker en viss extra beskuggning av planändringen som påverkar dagsljuset under en timme på förmiddagen och en timme på eftermiddagen.

Samtliga solstudier har gjorts utifrån en placering av byggrätten som inte är så sannolik men som skulle påverka skuggningen som mest (alt. 2 i figur 16) samt utifrån information om solvinklar i Linköping (hämtade från prognosen.nu). Linköping har ungefär samma latitud som Skara.



Figur 20 - Två alternativa möjligheter för bebyggelse på Plattformen och dess maximala skuggning. Vänster bild visar Alt. 1 (den mest lämpliga placeringen) där långsidor placeras mot Vallgatan och Klostergatan. Höger bild visar Alt. 2 där en långsida istället placerats mot Kv. Thalia. Det alternativ som ger mest skuggning är Alt.2 som också studerats i sektionerna ovan. Dock uppmuntras Alt.1 även ur gestaltningsmässiga skäl för att skapa mer stadsmässighet och trygg och trivsamma gaturum.

Observera att solstudien inte tar hänsyn till lägre solvinklar på morgon och sen eftermiddag, som eventuellt kan påverka skuggningen. Solstudien tar främst hänsyn till högsta solvinkel under olika tider på året.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 EKONOMISKA FRÅGOR

7.1.1 PLANAVGIFT

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

7.2 ANNAT

7.2.1 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Jonathan Naraine, planarkitekt
Mona Nilsson, planchef

Vid framtagandet av detaljplanen har även följande tjänstemän medverkat:

Axel Demker (planarkitekt), Anders Aubry (planarkitekt), Lina Kedner (mättningsingenjör), Mikael Petterson (bygglovsingenjör), Anton Grönqvist (mark- och exploateringsstrateg), Abbe Sahli (miljöstrateg).

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Samhällsbyggnadsförvaltningen, 532 88 SKARA

BESÖKSADRESS Södra Kyrkogatan 2, 532 88 SKARA

TELEFON 0511-320 00

E-POST skara.kommun@skara.se

WEBBPLATS skara.se

SKARA