



Detaljplan för
Norra Teglagärdet
som omfattar fastigheterna Teglagärdet 1 och 2
Skara kommun, Västra Götalands län

B415

Laga krafthandlingar Januari 2021
Laga Kraft 2021-01-04

SKARA

Innehåll

<i>Bakgrund och uppdrag</i>	6
<i>Planens Syfte</i>	6
<i>Plandata</i>	7
<i>Planområdet och platsens läge i förhållande till centrala Skara</i>	7
<i>Gällande planer</i>	8
<i>Rådande stadsplan B144, antagen den 8:e november 1957</i>	8
<i>Översiktsplan</i>	8
<i>Planprogram</i>	8
<i>Bebyggelse och stadsbild</i>	9
<i>Förutsättningar</i>	9
<i>Skaras stadskärna</i>	9
<i>Den byggda omgivningen</i>	9
<i>Den anlagda omgivningen</i>	10
<i>Planprogrammet som utgångspunkt för planläggning</i>	11
<i>Förändringar</i>	11
<i>Gestaltning och utformning</i>	11
<i>Gestaltning</i>	11
<i>Markens användande</i>	12
<i>Exploateringsgrad</i>	13
<i>Byggnadshöjd</i>	13
<i>Påverkan på omkringliggande bostadsbebyggelse</i>	14
<i>Skuggning</i>	14
<i>Riksintresse kulturmiljövård och påverkan på detsamma</i>	14
<i>Mångfald</i>	15
<i>Barnkonventionen</i>	15
<i>Slutsats</i>	15
<i>Trygghet</i>	16

<i>Jämställdhet</i>	16
<i>Folkhälsa</i>	17
<i>Miljö och vegetation</i>	17
<i>Strandskydd</i>	18
<i>Redogörelse till varför strandskydd kan upphävas</i>	18
<i>Alternativutredning</i>	20
<i>Finns alternativa markområden för tänkt markanvändning som inte omfattar strandskydd?</i>	20
<i>Markens nyttjande</i>	20
<i>Vem är de tänkta boende?</i>	20
<i>Hur återspeglar sig boendes behov i val av plats</i>	21
<i>Varför särskilt boende inom centrala Skara</i>	23
<i>Utvärdering av alternativa platser</i>	23
<i>Område 6</i>	25
<i>Samalad bedömning Område 5</i>	28
<i>Konsekvenser av byggnation inom område 5</i>	29
<i>Ytbehov inom område 5 och konsekvenser</i>	29
<i>Konsekvenser rekreation, karaktär och stråk till följd av byggnation i område 5</i>	29
<i>Konsekvenser områdets flora och fauna</i>	36
<i>Möjligheter och konsekvenser av angöring vid byggnation inom område 5</i>	37
<i>Angöring</i>	37
<i>Angöringsalternativ 5 a</i>	42
<i>Dimensionerande flöden för utformning av angöringsväg</i>	42
<i>Victoriasjöarna, Teglagärdet och Naturvärden</i>	52
<i>Fladdermöss</i>	57
<i>Kultur och friluftsliv</i>	60
<i>Grön korridor</i>	61
<i>Mark</i>	62
<i>Dagvattenhantering</i>	62

<i>Områdets förutsättningar och konsekvens för LOD</i>	62
<i>Dimensionerande Flöden</i>	63
<i>Dagvattenflöden efter exploatering</i>	63
<i>Antagna nödvändiga fördröjningsytor och dimensionering</i>	63
<i>Skyfall</i>	64
<i>MKN vatten</i>	66
<i>Säkring av tillfredställande dagvatten- och skyfallshantering i detaljplanen</i>	67
<i>Grundläggning</i>	68
<i>Schaktning</i>	69
<i>Markförhållanden</i>	69
<i>Sättningar</i>	69
<i>Stabilitet</i>	69
<i>Fornlämningar</i>	70
<i>Miljö och hälsa</i>	70
<i>Förorenad mark</i>	70
<i>Slutsats</i>	70
<i>Historik</i>	71
<i>Miljöteknisk utredning 2015</i>	72
<i>Föroreningssituation och riskbedömning Grundvatten (utredningsår 2020)</i>	75
<i>Radon</i>	76
<i>Trafikbuller</i>	76
<i>Elektromagnetiska fält</i>	78
<i>Infrastruktur</i>	78
<i>Gång- och cykelvägnät</i>	79
<i>Kollektivtrafik</i>	79
<i>Bilvägnät</i>	79
<i>Angöring</i>	79
<i>Parkering</i>	80
<i>Bilparkering</i>	80

<i>Bilparkeringsbehov</i>	81
<i>Trygghet och tillgänglighet</i>	82
<i>Teknisk försörjning</i>	82
<i>Vatten och avlopp</i>	82
<i>Uppvärmning</i>	83
<i>Tekniska anläggningar</i>	84
<i>Dagvatten- och skyfallshantering</i>	84
<i>Konsekvenser av planens genomförande</i>	85
<i>Genomförandetid</i>	85
<i>Planekonomiska frågor</i>	85
<i>Huvudmannaskap</i>	86
<i>Anläggning för hantering av dagvatten och Skyfall</i>	86
<i>Mark och schaktning</i>	86
<i>Samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken</i>	86

Titel: Äldreboende Victoria som omfattar fastigheterna Teglagärdet 1 och 2, Västra
Götalands län

Version: Laga Kraft

Datum, senast reviderad: 2020-09-11

Medverkande tjänstemän: Anders Aubry, Malin Tell

Skara kommun
Kommunledningskontoret
Plan- och byggheten
532 88 Skara

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

Bakgrund och uppdrag

Vid kommunstyrelsens sammanträde i Skara kommun september 2019 fattades beslut om att utreda planmässiga förutsättningar för ett äldreboende inom det område som kallas Teglagärdet i centrala Skara. Uppdraget är att utreda planmässiga förutsättningar för att ändra rådande detaljplan. Fortsatt planläggning utgår från ett så kallat utökat förfarande då den anses vara av större allmänt intresse. Beslut om antagande av detaljplanen förväntas ske under första hälften av år 2020.

Detaljplanen handläggs enligt PBL 2010:900 i lydelse enligt SFS 2019:412.

Detaljplanen vann laga kraft den 4:e januari 2021.

Planens Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för utvidgning av befintlig vårdverksamhet inom Viktoriagården. Läget motsvarar de behov vården har för att kunna klara av en kvalitativt högvärdig vård på ett rationellt sätt, och där befintliga byggnader som hyser vård kan samverka med den nytilltänkta vårdbyggnaden.

Vidare är syftet att skapa planmässiga förutsättningar för boende för främst äldre med särskilda behov i form av diagnosen demens i ett såväl centralt och naturskönt läge. Läget motsvarar vårdtagarnas behov av att befinna sig nära en för de bekant miljö, samtidigt som de grundläggande behovet av närhet till natur tillgodoses.

Ny bebyggelse ska även till sin gestalt uppvisa värdighet och förmedla beständighet.

Förtydligande beträffande syfte

Med särskilda behov menas som beskrivet de behov som uppstår vid diagnosen demens, och denna diagnos fås i huvudsak under livets senare skede. Dock kan även yngre drabbas av diagnosen demens, varför ordet främst används.

Handlingar

Planhandlingarna består av

- Planbeskrivning,
- Plankarta med planbestämmelser
- Planprogram

- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Geoteknisk utredning
- Skuggstudie
- Barnkonsekvensanalys
- Grönt gestaltungsprogram
- Inventering Pro Natura
- Bilaga Tillåtna höjder
- Översiktlig miljöteknisk utredning
- Konsekvensutredning påverkan fladdermöss
- Fördjupad miljöteknisk markundersökning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Behovsbedömning

Miljöbedömningen med länsstyrelsens yttrande och kommunstyrelsens beslut anslås i samband med att planhandlingarna ställs ut på samråd. Miljöbedömningen har legat till grund för de frågor som har behandlats i detaljplanen.

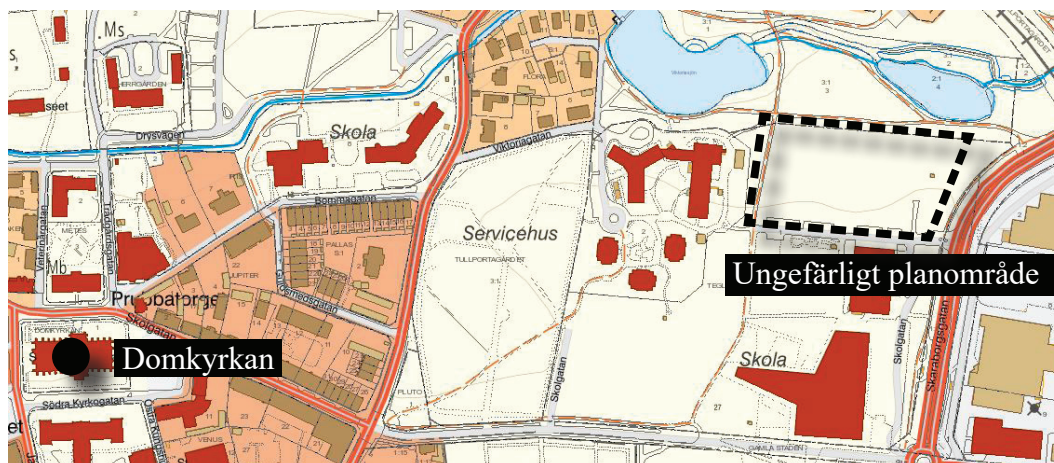
Plandata

Planområdet och platsens läge i förhållande till centrala Skara

Planområdet ligger i centrala Skara, cirka 650 meter gångväg från Domkyrkan. Norr om planområdet ligger närreklamationsområdet Viktoriasjöarna. Öster om planområdet passerar Skaraborgsgatan som avskiljer planområdet från ett mindre industri- och verksamhetsområde. I väst ligger Servicehuset Viktoriagården och i dess förlängning parken "Botan". I söder, längs med en gång- och cykelväg, ligger förskolan Björkbacken följt av högstadieskolan Viktoriaskolan.

Planområdet sluttar från norr ner mot Viktoriasjöarna och upptas idag huvudsakligen av en provisorisk grusparkering som i grunden är en fotbollsplan. Trots att planområdet omges av infrastruktur för transport och storskalig bebyggelse upplevs området grönt och vilsamt.

Planområdet omfattar en yta på ungefär 14 500 kvm.



Översiktskarta

Gällande planer

Detalj- och översiktsplan samt planprogram

Rådande stadsplan B144, antagen den 8:e november 1957

Rådande stadsplan B144 medger bland annat att området får användas för [A] allmänt ändamål med en högsta exploateringsgrad på 30 000 kvm bruttoarea (våningsyta) ”inom kvarteret”. Bebyggelse får uppföras i trevåningar med en högsta höjd på 10,6 meter.

Översiktsplan

Aktuell översiktsplan anger ”detaljplanelagt område” och att ”fördjupad översiktsplan bör upprättas” då ”bebyggelsetryck bedöms råda i hela området”.

Planprogram

År 2016 i augusti godkändes planprogram för ”Stadsdelen Tullportagärdet” som i sin norra del även omfattar aktuellt planområde. Planområdet ingår i det område

som kallas ”område A” och som föreslås innehålla flerfamiljshus i mellan 5 - 6 våningar. I detta begränsade område föreslås ett öppet dagvattensystem.

Planförslaget kan anses avvika i sin användning från planprogrammets idéer, dock anses avvikelsen inte vara betydande då det i båda fall rör sig om en form av boende. De riktlinjer som utarbetats anses kunna följas.

Sedan planprogrammet antogs har bland annat Teglaskolan rivits och Viktoriaskolan uppförts.

Bebyggelse och stadsbild

Förutsättningar

Skaras stadskärna

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

Den byggda omgivningen

Viktoriaskolan

Under februari månad 2015 revs delar av nuvarande Teglaskolan, för att ge plats åt Viktoriaskolan. Viktoriaskolan byggdes i tre våningsplan med en total yta på drygt 11 000 kvadratmeter bruttoarea. Skolan rymmer centralkök för hela kommunen, bibliotek och mediatek, dans- och motoriksal samt en stor idrottshall. Viktoriaskolans fasad är täckt med lerplattor i jordfärgade toner.

Förskolan Björkbacken

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

Viktoriagården och trygghetsboende Viktoriagatan

Viktoriagården byggdes som servicehus för äldre för cirka femtio år sedan. Nu finns här tre avdelningar med tio lägenheter i varje plan. På senare år har den nordvästra byggnaden byggts om till kontorslokaler för omsorgsförvaltningen och barn- och utbildningsförvaltningen. I slutet av 1990-talet ersattes två tidigare paviljongbyggnader inom området med tre punkthus som vardera inrymmer tolv lägenheter för så kallat trygghetsboende.

Den anlagda omgivningen

Viktoriasjöarna och Viktoriaparken

Åren 1878-79 anlades av lektor Gustaf Viktor Hofling Viktoriasjön, den större av de två parksjöarna i områdets norra del. Sjön blev populär bland annat för skridskoåkning och båturer, men användes också för tvätt och isupptagning. Här fanns också ett kallbadhus. Åren 1912-13 grävdes ytterligare en sjö öster om Viktoriasjön, vars funktion delvis var att sedimentera det lerhaltiga slammet innan det når den större sjön. De båda sjöarna omges av Viktoriaparken som präglas av en växtlighet där björk och al dominerar. På 1990-talet fanns en ambition att skapa ett björkarboretum i parken varför ett flertal olika björkarter återfinns inom parkområdet. Parken genomkorsas av ett flertal grusgångar och inbjuder besökande till spontanlek och motion. Vattenmiljöerna, banvallen och förekomsten av äldre träd innebär en hög artrikedom i området.

Botaniska trädgården

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

Skara gamla kyrkogård

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

Kapell, begravningsplatsens helhet med kvartersindelning, gångsystem, alléer och

gravvårdar är av kulturhistoriskt värde.

Planprogrammet som utgångspunkt för planläggning

Under 2011 genomfördes en arkitekttävling för en ny högstadieskola i Skara tätort. I tävlingsuppgiften ingick att ge förslag till en långsiktigt hållbar och levande stadsdel med tydliga kopplingar till omkringliggande bostads- och verksamhetsområden. Utmaningen var att skapa en helt ny stadsdel där blandad bebyggelse, bostäder, arbetsplatser och skola, kombineras med gröna parker i sjönära läge.

Planprogrammet är vägledande för områdets gestaltning och de krav som ställs.

Förändringar

Gestaltning och utformning



Visualisering av Viktoriaskolan av det vinnande förslaget på arkitekttävlingen

Gestaltning

Kommunen anser att utformningsbestämmelsers grundläggande syfte är att förhindra negativ påverkan på omgivningen samt säkerställa arkitektoniska kvalitéer som tillför ett värde till omgivningen.

Genom höjdbestämmelser och var byggnation får uppföras anses ha säkerställts att byggnation inte kommer att påverka omgivningen menligt.

Området vid Victoriasjöarna är en viktig plats för rekreation där många människor vistas. Planområdet ligger även nära en skola och förskola där många unga tillbringar värdefulla timmar av sin vardag och kommer att få uppleva och kunna

påverkas av framtida bebyggelse. Ny bebyggelse kommer även att direkt vara dedikerad åt en stor grupp människor som är utsatta med hänsyn till högre ålder och de besvär detta kan medföra. Dessa människors omständigheter innebär även att deras anhöriga är en betydande och även emotionellt utsatt målgrupp som kommer att påverkas av den framtida bebyggelsens form. Av denna anledning finns det goda skäl att även sträva efter att säkerställa kvalitéer som tar hänsyn till de människor som kommer att vistas i och omkring framtida bebyggelse, dvs arkitektoniska kvalitéer.

Liksom naturvetenskapen i dagsläget har förmågan att beskriva tillstånd, relationer och konsekvenser inom ett avgränsat undersökningsområde genom att en hypotes testas, så kan utformningsbestämmelser beskriva hur ett objekt ska förhålla sig, dvs föreskriva exempelvis materialitet, takform och takvinkel. Lika lite som naturvetenskapen dock kan beskriva världen så som vi upplever den och tilltala våra sinnen, lika lite förmåga har vanligtvis utformningsbestämmelser makten att vara garantier för god arkitektur. Mestadels syftar utformningsbestämmelser, när det inte handlar om att begränsa påverkan på omgivningen, att reproducera inom området förefunna kvalitéer som höjd, material eller takform, eller just avvika från dessa. Att reproducera uniformitet och lyfta upp det som en estetisk eftersträfvansvärd norm kan och bör dock ses med yttersta försiktighet. Det går att göra tydliga ritningar med bestämmelser som kan beskriva en byggnad, men utgångspunkten är att utformningsbestämmelser i likhet med andra bestämmelser ska användas sparsamt, samt att det inte är planarkitektens roll att utforma en byggnad.

Det som inte naturvetenskapen förmår, det förmår poesin, och det som inte utformningsbestämmelser förmår, det förmår kritiken i relation till det som avses byggas med hänsyn till de kvalitéer det är tänkt bebyggelsen ska inneha. Kommunen anser således inte att det finns fog att använda sig av vidare statiska utformningsbestämmelser, då dessa bestämmelser inte kan garantera det omgivningen bör kunna kräva. Undantag utgör lägre bebyggelse där takformen avses regleras.

Beslutande nämnd eller styrelse, som kommuninvånarnas representant, bör självständigt eller via delegation betraktas som kritiker.

Markens användande

Planarbetet initierades då behovet blev tydligt att ett nytt särskilt boende behövdes i Skara kommun. Av denna anledning prövas de planmässiga förutsättningarna i planområdet för [D₁] ”Äldreboende eller likvärdig vård”.

Användningen [D₁] ”Äldreboende eller likvärdig vård” väljs för att utesluta sådana användningar inom användningsbestämmelsen [D] som till sin funktion inte behö-

ver ligga inom planområdet och nära sjöarna. I syftet förtydligas vilken form av särskild boende som avses. I alternativutredningen som återfinns i planbeskrivningen anges de parametrar som har varit utslagsgivande för lokalisering av tänkt boende.

Särskilt boende är den juridiskt korrekta termen för det som vi ofta kallar äldreboende, men kommunen anser att termen "Äldreboende" är vedertagen och att "särskilt boende" möjliggör för många användningar som inte behöver ligga nära sjöarna eller Viktoriagården. "Äldreboende" kompletteras med "eller likvärdig vård" för att förtydliga att huvudändamålet med planen är att skapa förutsättningar för vård för personer med diagnosen demens, men även för att inte utesluta yngre som drabbats av en liknande diagnos.

Kommunen använder sig inte av användningen [B] Bostäder med ett index, då kommunen anser att trots att det rör sig om en form av boende, så är vårdinslaget så omfattande att det utgör huvudändamålet.

Allmän plats definieras med användningsbestämmelserna [GATA], [GÅNG] och [CYKEL].

Vidare säkerställs en yta för teknisk försörjning av framtida bebyggelse

Exploateringsgrad

Äldreboendets lägenheter beräknas ha en BOA (Boarea) på omkring 35 kvm, dock så beräknas en lägenhet med kringtytor så som korridorer, kök, personalrum, lägenhetsförråd m. m. till 115 kvm/ BTA utslaget på hela byggnaden. Denna mall används vid projektering och kostnadskalkyl och bygger på erfarenheter av tidigare byggnation av likvärdig byggnader i nutid.

Utgående ifrån att byggnaden ska rymma sammanlagt upp till 120 boende beräknas exploateringsgraden till 13 800 kvm BTA (120 lägenheter x 115 kvm).

I nuläget är det svårt att kunna avgöra hur stort byggnadens fotavtryck på mark blir, dvs huruvida BYA kan begränsas. Kommunen bedömer dock att BYA kan begränsas till 5 000 kvm.

Byggnadshöjd

Planprogrammet tänker sig för denna del av området en byggnadshöjd som motsvarar bostadsbebyggelse i upp till 6 våningar. Högsta nockhöjden inom området är 21,5 meter, och byggnadshöjden är begränsad till 17,5 meter ovan i plankartan angivet nollplan. Observera att master och skorstenar får sticka ut över angiven

nockhöjd då det inte anses påverka upplevelsen av tillåten volym eller skapa olägenhet.

Mot den norra och västra plangränsen begränsas tillåten höjd genom en byggnadshöjd på 10,5 meter ovan angivet nollplan med hänsyn till Victoriaparken, Victoriagården och det stråk som avses passera förbi väster om tänkt byggnation.

Planhandlingarna kompletteras med en bilaga för att förtydliga tillåtna höjder.

Påverkan på omkringliggande bostadsbebyggelse

Skuggning

För att utreda påverkan av planförslaget på omkringliggande bebyggelse anses det viktigt att utreda möjlig skuggning genom tilltänkta byggkroppar. En skuggstudie har tagits fram som biläggs planhandlingarna. Att observera är att den volym som har lagts in för att undersöka skuggning inte motsvarar den bebyggelse som kan uppföras, då denna även regleras genom tillåten Bruttoarea. Den volym som kan uppföras med tillåten bruttoarea motsvarar ungefär 21% av den volym som har används i skuggstudien.

Med skuggstudien tillgänglig anser kommunen inte att planförslaget innebär en menlig påverkan på omkringliggande bebyggelse. I början av året (januari, februari) samt i dess slut (mitten av november, december) kan byggnation komma att påverka omkringliggande bebyggelse genom skuggning, men denna anses inte påverka bostädernas kvalité. Se bilaga *Skuggstudie* för studien i sin helhet.

Riksintresse kulturmiljövård och påverkan på detsamma

Programområdet ligger öster om riksintresse för kulturmiljövård (Skara R25), beslutad 1987-11-05, reviderat 1996. Riksintresset beskrivs som följande:

Motivering: Stiftsstad med rötter i 1000-talet och centrum i en rik jordbruksbygd, med dominerande domkyrkomiljö och bevarat medeltida stadsplanemönster.

Uttryck för riksintresset: Gatunätets oregelbundna medeltida karaktär, medeltida infartsvägar samt den medeltida domkyrkan och andra domkyrko- och skolstadens karaktärsbyggnader. Stadskärnans mer småskaliga bebyggelse och bebyggelse från de expansiva årtiondena kring sekelskiftet 1900.

Miljön kring Veterinärinrättningen. Medeltida kulturlager

Med hänsyn till planområdets läge i förhållande till riksintresset finns ingen risk för negativ påverkan på riksintresset.

Sociala Frågor

Mångfald

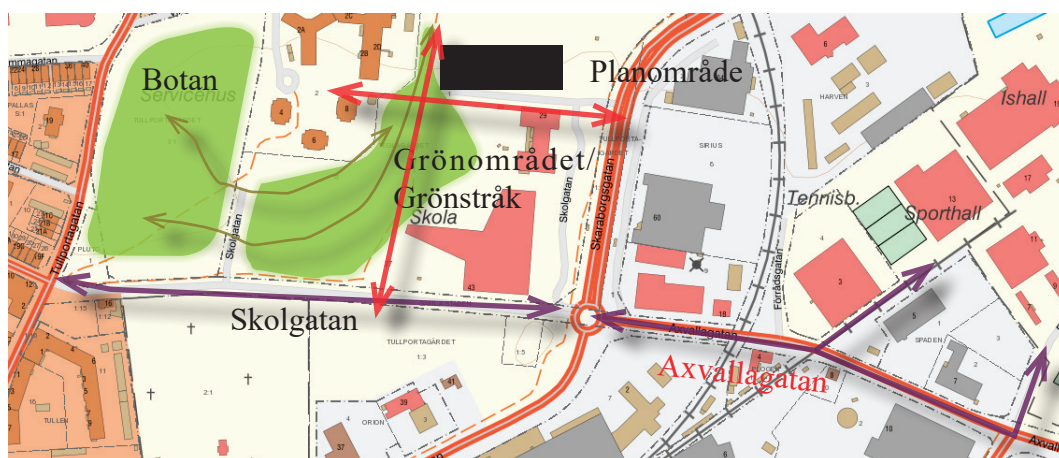
Med hänsyn till det begränsade användningsområde detaljplanen medger, anses planarbetet inte kunna bidra till en nämnvärd mångfald i området.

Barnkonventionen

Den första januari år 2020 blev FN:s konvention om barnets rättigheter svensk lag. Barnkonventionen ger en universell definition av vilka rättigheter som borde gälla för alla barn i hela världen. Kommunerna har genom sitt planmonopol en särskilt viktig uppgift att fylla för att barnkonventionen ska införlivas i samhällsplaneringen.

Barns bästa ska beaktas i alla åtgärder som rör dem och att genomföra en barnkonsekvensanalys är en metod för att pröva detta. Kommunen väljer att göra en barnkonsekvensanalys för att systematiskt undersöka huruvida planförslaget påverkar barn och ungdomar och hur barnperspektivet kan beaktas. Kommunen väljer att använda sig av Göteborgs stads modell för att undersöka förutsättningar och påverkan (se bilaga "Barnkonsekvensanalys")

Slutsats



Planförslaget kan vara ett steg till en barnvänligare stad. Utifrån ett enskilt perspek-

tiv ger planförslaget möjligheten att bosätta sig i ett område nära flertalet rekreativa värden i en central del av staden med ett varierat utbud. Ur ett allmänt perspektiv bidrar planförslaget till att tryggheten kan komma att öka då fler människor kommer att röra sig i ett område som kvällstid saknar mänslig närvaro. Planförslaget skapar även incitament för att skapa och gestalta trygga stråk som kan utöka möjligheten för Barn att unga att röra sig i området självständigt. Indirekt anses planförslaget på sikt kunna skapa en bättre miljö för unga och barn när området ges en inramning som idag saknas. Denna inramning anses kunna öka medvetandet för platsen och med en medveten och inkluderande gestaltning skapa ytor för spontan aktivitet där områden får en mera distinkt karaktär som barn och unga kan identifiera sig och sin stad med.

- En av huvudprinciperna är att Barn ska få komma till tals i frågor som rör dem och kunna påverka. Kommunen anser att det finns möjligheter och utrymme till detta i det som beskrivs som närområde. Konkret menas då hur grönområdet kan komma att utformas och nyttjas. En bred förankring är dock viktig och att områdets karaktär fastställs, bevaras, och att de spontana elementen inte försvinner. Även skolgatans gestaltning och utformning bör ske i samråd med barn och unga.

Trygghet

Trygghet är en av vår tids styrande och debattskapande frågor i vårt samhälle, och den byggda omgivningen påverkar vad vi upplever som tryggt. I tre punkter anser kommunen att planförslaget kan bidra till upplevelsen av en ökad trygghet: Boende, trygg parkering och trygga gångstråk.

Fler boende invid stråk och inom omgivningen innebär att området får en ökad mänslig närvaro som kan ge oss känslan av att fler ögon observerar vad som händer och reagerar vid fara.

I samband med arbetet kring parkeringsstrategin framkom i en enkät att parkeringsytan som ligger inom planområdet upplevs som otrygg för de som verkar inom området, och då främst kvällstid. En mera omsorgsfullt gestaltad parkeringsyta, förbättrad belysning inom den framtida parkeringsanläggningen och längs stråken mellan målpunkterna där insyn tillåts anses kunna öka upplevelsen av trygghet.

Tillgänglighet

Området anses vara väl tillgängligt. Framtida bebyggelse nås väl med alla trafikslag utan betydande ingrepp i infrastrukturen. Beträffande människor med funktionsvariation bör VGR's riktlinjer för tillgänglighet följas.

Jämställdhet

Genom trygga stråk och mer mänslig närvaro inom området anses även aspekten jämställdhet beaktas och planförslaget bli ett steg mot ett jämställdt stadsrum.

Folkhälsa

Närområdet är en plats för rekreation som tilltalar en stor variation av intressen och åldrar. Unga ges bland annat en möjlighet att aktivt leka inom de stora grönyttorna, den växtintresserade kan strosa i Botan, och tillgängliga stråk finns för de som har svårt att röra sig.

Planförslagets bidrag till folkhälsan är att områdets upplevda trygghet ökar och således tillgängligheten till rekreation tilltar.

Miljö och vegetation

Förutsättningar och förändringar

Sammantaget anses inte att planförslaget påverkar situationen negativt för påträffade naturvärden i området. För att säkerställa detta är det viktigt att det

- Gröna gestaltungsprogrammet följs
- Lämplig korridor för fladdermöss säkerställs
- Lämplig dagvattenhantering säkerställs som förhindrar förorening från hårdgjorda ytor.
- Ett samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken hålls

Det gröna gestaltungsprogrammet avser främst till att säkra den påträffade diversiteten, men är inte nödvändig ur artskyddsdirektivet. Det gröna gestaltungsprogrammet ska vara vägledande vid områdets gestaltning framöver. Lämplig korridor för fladdermöss säkerställs i detaljplan, men i det gröna gestaltungsprogrammet beskrivs dess utformning närmare. Dagvattenhantering, som ska ske lokalt och såväl förhindra översvämning samt förorening, beskrivs under ”Mark och vegetation - Lokalt omhändertagande av dagvatten” samt utredningen som biläggs planhandlingarna.

MKB

Kommunen ska enligt Plan- och bygglagen (PBL 4 kap. 34 §) och Miljöbalken (MB

6 kap. 12-13 §) göra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

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

Kommunen anser att det inte krävs en miljökonsekvensbeskrivning då bebyggelse som ryms inom planförslaget och hur avgörande frågor behandlas (dagvatten, fladdermöss) säkerställer att betydande miljöpåverkan inte kan befaras.

Strandskydd

I samband med planarbetet upphävs rådande detaljplan och strandskydd återinträder. Strandskyddet är ett generellt skydd som gäller i hela landet och vid alla kuster, sjöar och vattendrag. Det skyddade området är normalt 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. I aktuellt planärende är det Viktoriasjöarna som leder till att strandskydd inträder i praktiskt taget hela det aktuella planområdet.

Redogörelse till varför strandskydd kan upphävas

Kommunen anser att strandskydd kan upphävas med stöd av PBL (2010:900) 4 kap 17§ och det särskilda skäl Miljöbalken 7 kap 18 c § 5 anger.

”5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området”

Kommunen anser att skapandet av förutsättningar för äldreboende eller likvärdig vård för personer med särskilda behov i form av kognitiva besvär i aktuellt planområde är ett sådant allmänt intresse där denna paragraf kan åberopas (Se ”detaljplanens syfte” och ”markens användande”), och att bebyggelse på annan plats är omöjlig.

Aktuellt planförslag ger förutsättningar för ny bebyggelse som kan samverka med befintliga vårdinrättningar lokaliserade strax väster om aktuellt planområde. Således kan planförslaget ses som skapandet av förutsättningar för en utvidgning av befintlig vård. En omlokalisering är således alternativlös.

Planförslaget innebär dock speciellt att befintliga lokaler inom Viktoriagården kan nyttjas mera effektivt och att förutsättningar skapas för en högvärdig vård som kan fånga upp de demografiska utmaningar kommunen står inför inom ramen för det ekonomiskt möjliga.

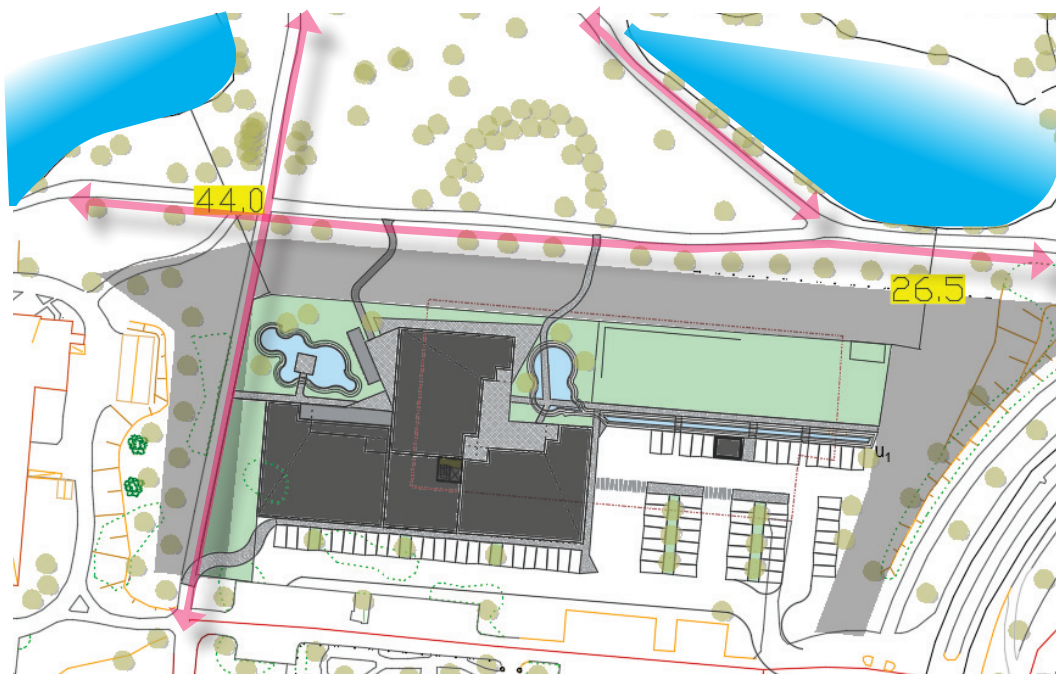
Att uppföra äldreboende på en annan plats anses således vara omöjligt, då det skulle förutsättningarna att nå en god vårdkvalité på ett avsevärt sätt, samtidigt som det skulle medföra ohållbara merkostnader i form av drifts- och engångskostnader.

Kommunen har genomfört en alternativutredning för att utreda ifall äldreboendet går att uppföras på annan plats. Det mest gynnsamma alternativa område (Område 5, se ”alternativutredning”) som kommunen har utredd innebär sådana ökade avstånd mellan befintlig vårdbebyggelse på Viktoriagården och det nytilltänkta äldreboendet, samt sådana interna avstånd i det nytilltänkta äldreboendet då det skulle behöva byggas lägre, att förutsättningarna för upprätthållande av vårdkvalitén direkt skulle bli starkt lidande (se ”alternativutredning” för konsekvenserna i detalj).

Byggnation i ett annat läge skulle med de fördyrande engångskostnaderna för uppförande utslagna på byggnadens livstid, inklusive det ökade behovet av anställda med hänsyn till längre avstånd och behov av mer bemanning, innebära en årlig merkostnad på minst 5 000 000 kronor. Detta motsvarar 0,58 % av kommunens totala skatteintäkter. Denna merkostnad anses omöjlig att bära.

I planförslaget säkerställs även att strandskyddets syfte om allmänhetens tillgång till vattnet inte försämras, samt att inte flora och fauna påverkas.

För allmänheten kvarstår fortfarande god tillgång till vattnet och parken, och byggnation kommer att kunna placeras som närmast mellan 26,5 - 44 m från strandkanten. Vid en utredning genomförd av sakkunnig konsult ansågs även att förutsättningarna för fladdermöss skulle förbättras.



Röda pilar: allmänt tillgängliga gång och cykelvägar samt stigar; grå yta: ,mark som inte får bebyggas; Gula siffror: närmaste avstånd till byggbar yta; Blå ytor: Vattenspegel och vattenkant

Alternativutredning

Finns alternativa markområden för tänkt markanvändning som inte omfattar strandskydd?

Markens nyttjande

Tidigare förslag till hur marken kan användas har reviderats. I samrådsversionen till detaljplanen ansågs det lämpligt att området skulle kunna ges användningen [B], [D], [C] med restriktioner, samt [S] med restriktioner. Trots att kommunen utifrån målbilden av en levande och funktionsblandad stad fortfarande anser att tänkta användningar är lämpliga i detta område, så reduceras markens användande till att omfatta

- [D₁] Äldreboende och likvärdig vård

Vem är de tänkta boende?

För att kunna avgöra om bostadsbebyggelse i detta område kan anses vara ett allmänt intresse som inte går att genomföra på annan plats är det viktigt att förstå behoven på huvudgruppen av de framtida boende. Inom planområdet är det tänkt att uppföras ett boende för personer som har diagnostiserats med demens.

Demens är inte namnet på en bestämd sjukdom utan på ett tillstånd som beror på skador i hjärnan. Skadorna kan orsakas av flera olika sjukdomar och demens är ett samlingsnamn på dessa. Demenssjukdomar leder till att minnet, tankeförmågan och andra så kallade kognitiva förmågor blir mycket sämre än förut.

Demenssjukdom kan yttra sig på olika sätt. Personen får ofta problem med minnet, svårighet att orientera sig, liksom att tänka, planera och utföra saker som tidigare var enkla. Samma person som glömt bort sin lunch kan istället berätta målande om bröllopsresan till Frankrike för 50 år sedan. I båda fallen söker man information i det episodiska minnet, hjärnans lagerutrymme för episoder och händelser man själv varit involverad i. Men eftersom demenssjukdomen först drabbar förmågan att bilda nya minnen är det främst händelser från och med insjuknandet som den sjuke glömmer bort – det episodiska minneslagret fylls ju inte längre på.

Symtom kan vara att personen får svårigheter att tolka sinnesintryck, agnosi, på grund av nervcellsskador som kan innebära att personen inte känner igen välbekanta föremål eller personer, eller förstår vad orden betyder. Ett annat symtom, apraxi, innebär att personen får svårt att utföra tidigare inlärda motoriska moment som exempelvis hur man hanterar bestick, klär sig eller sköter sin hygien.

Den vanligaste av alla demenssjukdomar är Alzheimers sjukdom. Den orsakar ungefär 60 – 70 procent av alla demensfall. Sjukdomsförloppet sträcker sig ofta över många år. Alzheimers sjukdom börjar vanligen med tilltagande glömska, koncentrationssvårigheter, svårigheter att orientera sig i tid och rum. Minnet försämras gradvis, och personen får allt svårare att klara vardagliga aktiviteter.

Hur återspeglar sig boendes behov i val av plats

För att skapa ett demensanpassat särskilt boende med god kvalitet behövs ett helhetstänkande. Många faktorer samverkar, de viktigaste är boendets inriktning, storlek, fysiska och psykosociala miljö. När det gäller personer med demenssjukdom har det visat sig att ett institutionslikt boende lättare kan orsaka till exempel aggressivitet och vandringsbeteende. Det särskilda boendet bör med andra ord vara så hemlikt och personligt utformat som möjligt. En punkt som inte får glömmas bort är möjligheten att få vistas utomhus. Att få dagsljus och frisk luft kan göra att personer med demenssjukdom både mår och sover bättre samt får en mer normal dygnsrytm. Det kan även dämpa ett aggressivt beteende. När det gäller fysisk aktivitet och att få

vara ute i friska luften har personer med demenssjukdom samma behov som friska personer.

Utifrån huvudmålgruppens behov anser kommunen att platsen för det framtida boendet behöver uppfylla följande kriterier.

Krav på plats utifrån boende

1. Tillåta ett boende för mellan 90 - 120 personer som även omfattar vård.

För att kunna säkerställa en god vård med specialistkompetens nära till hands under dygnets alla timmar krävs det att boendet kan samla de som är i behov av vård och omsorg nära varandra. Ett bra boende kräver en hög personaltäthet, som dock relativt sedd blir lägre ju större boendet är. Det är en fråga om ekonomiska resurser att få tillräckligt med vårdpersonal till ett boende, likväl som det är en fråga på tillgång.

Symptombilden demens medför exempelvis försämrad balans och till följd av detta fallolyckor. Men även då i huvudsak äldre drabbas av demens, är det viktigt att boende har tillgång till vård i närhet av sitt boende, dvs inte. (Vi den senare avvägningen mellan olika områden som kan betraktas som alternativ har man utgått från 90 boende som anses vara ett minimaltal)

2. Utrymme för att kunna uppföra ett boende som gynnar mental hälsa

Trots att boendet lämpligen ska vara relativt stort är det viktigt att det inte uppstår en känsla av institution och att boende kan bo tillsammans i mindre grupper. De boende och verksamhetens behov styr således utformningen och vilken yta boendet upptar på mark. Av erfarenhet från andra projekt krävs en minsta yta på omkring 60 x 60 meter eller 40 x 70 meter enkom för huvudbyggnaden som för det mesta utformas stjärnformad på grund av logistiska skäl och för att kunna tillgodose behovet/önskemålet av mindre boendegrupper.

3. Omedelbar närhet till natur eller högvärdigt grönområde

Utifrån boendes tillstånd är det särdeles viktigt med nära tillgång till naturen och lugna miljöer. Även om man i samband med projektet har lyft idén om slingor som signalerar att en boende befinner sig utanför ett på förhand elektroniskt utstakat område, kommer flertalet boende att behöva stöd av personal att ta sig ut. Oavsett om boende ger sig ut i naturen självständigt eller med personal, bör boende direkt kunna vara i en miljö där det råder lugn och vegetationen breder ut sig.

4. Närhet till bekanta miljöer, närhet till områden med identitet.

I samband med barnkonsekvensanalysen har aspekten identitet och dess betydelse lyfts, och om barn och unga utgör en annan grupp än vars behov som man försöker tillgodose med planbestämmelsen [B] i detta planarbete, så är identitet och igenkänning väldigt viktigt för välbefinnandet och boendes mentala hälsa. Som nämnt försvinner mestadels förmågan att bilda nya minnen först, men gamla minnen finns lagrade och att kunna återuppliva dessa verka stimulerande och förankra boende i tid och rum, även om tiden inte är synkron med vår egen.

Krav på plats utifrån ett genomförandeperspektiv

5. Ett effektivt och rationellt boende för personer med vårdbehov

I samband med att omsorgen ställde upp sina krav för ett boende var det av stor betydelse att vården skulle kunna ske under värdiga omständigheter, men även att det skulle kunna ske rationellt, dvs att varje boendeplats skulle kunna bli så ekonomiskt fördelaktigt som möjligt för att inte behöva spara in på personal inom kommunen och ha råd med personalkostanderna. Således ansågs det vara av allra största vikt att kunna samlokalisera vård och vårdboende och skapa så korta avstånd som möjligt inomhus, men även till redan befintliga vårdinrättningar.

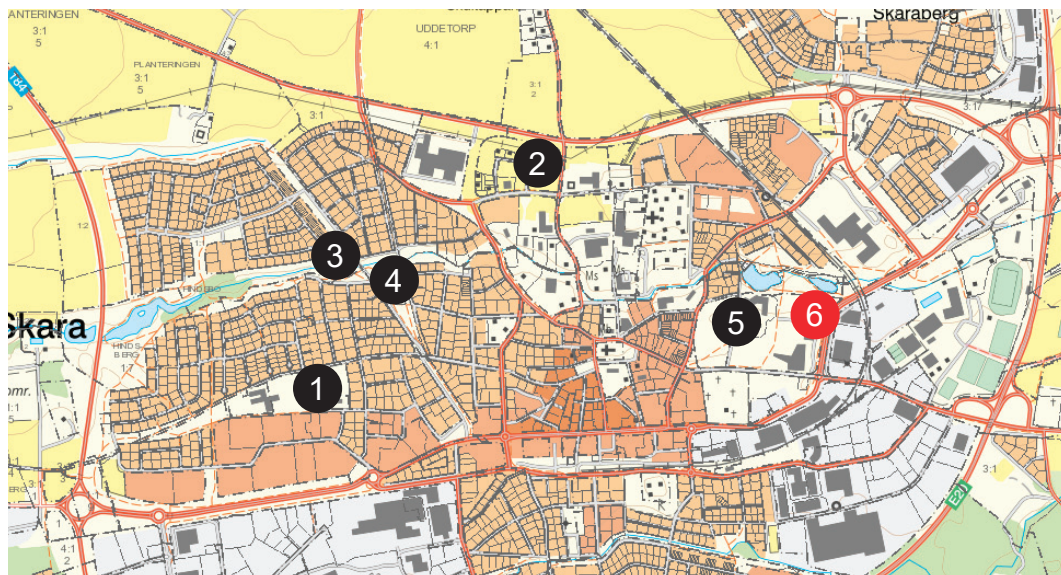
Varför särskilt boende inom centrala Skara

Utifrån boendes behov anser kommunen att punkt 4 är avgörande för grov avgränsning var äldreboende kan tänkas byggas. Majoriteten av de äldre och skaras befolkning bor i centrala Skara och kan i minnet gemensamt knyta an till flertalet platser i staden. Detsamma gäller även punkt 5. Viktoriagården är en central och unik plats dedikerad för vård och där en eftersträvd effektivisering kan ske.

Utanför de tre stora huvudvägar (väg 188, väg 49/ Brogårdsleden och E20) som omsluter centrala Skara finns natursköna områden vilket även det är viktigt, men punkt 4 kan inte tillgodoses.

Att äldreboende placeras centralt är även av betydelse för personer som önskar besöka sina anhöriga och inte förfogar över en bil, samt för personal som ska ta omhand av de äldre. Med Viktoriagården finns det även sådana omfattande vårdlokaler nära som tillsammans med ett nytt äldreboende kan anpassas på ett sådant vis att en högkvalitativ vård på ett rationellt vis kan bedrivas.

Utvärdering av alternativa platser



I kartan ovan visas totalt sex stycken områden där bostadsbebyggelse är möjligt (inklusive aktuellt planområde) och som avses jämföras med varandra och utifrån boendes och kommunens behov.

Område 1

Utifrån ”Krav på plats utifrån boende” uppfyller området inte punkt 1, 2, 3,5 och i huvudsak även punkt 4.

Detta område är föremål för planläggning i skrivande stund och den totala byggrätten uppgår till 2 800 kvadrater BYA. Bebyggelse tillåts i två plan (högsta byggnadshöjd är 7,5 m). Även om en förskola som planerat inte skulle uppföras är det inte möjligt att uppföra ett äldreboende i detta område med hänsyn till den begränsade byggrätten avseende såväl höjd och möjlig BTA. Kommunen antar i skrivande stund att exploateringsgraden kommer att uppgå till minst 10 000 kvm BTA.

Område 2

Utifrån ”Krav på plats utifrån boende” uppfyller området inte punkt 3 och 4, 5. Området kan klara punkt 1 och 2.

Detta område i anslutning till Brogårdsleden är betraktat ur perspektivet angöring väl lämpat för ett särskilt boende och området tillåter även efterlyst exploatering. Utifrån området och att det omfattas av riksintresse kulturmiljö kan dock högre bebyggelse anses vara mindre lämplig. Området ligger i den kulturhistoriskt markanta nord-sydliga axeln där högre bebyggelse förbehållits det sakrala och akade-

miska institutioner.

Mera problematiskt är att det inte finns ett högvärdigt grönområde eller natur i närheten som praktiskt taget omöjliggör att boende självständigt eller med stöd kan söka sig ut i det gröna med lätthet. De goda angöringsmöjligheterna anses i detta sammanhang en fara då området är omslutet av vägar och trafiken förväntas öka i framtiden när en ny infart mot Brogårdsleden upprättas. Att anlägga ett grönområde i omedelbar närhet anses inte vara möjligt

Om inte heller utredd i detta skede, så kan bullersituationen antas vara problematisk på de övre planen, även om det med hänsyn till bullerförordningen och bostadens storlek kan antas vara möjligt rent juridiskt med bostäder i detta läge.

Område 3 och 4

Utifrån ”Krav på plats utifrån boende” uppfyller området inte punkt 1, 2 och 5. Det klarar punkt 3 väl och så även punkt 4.

Med hänsyn till dessa områden ligger nära varandra och har likartade förutsättningar behandlas dessa områden gemensamt. Båda områden ligger nära Drysan som slingrar genom staden och tillåter vackra och okomplicerade utflykter längs med ån. Även här skulle dock strandskydd inträda igen. Det som förhindrar byggnation av äldreboende i detta läge är det begränsade utrymme dessa två potentiella tomter tillåter. I teorin skulle ett boende kunna uppföras på den norra sidan, dock skulle det innebära att byggnadens fasad mest troligt skulle placeras 6 meter från Drysans bädd. Att utöver en huvudbyggnad kunna uppföra komplementbyggnader, anordna parkeringsplatser, angöring, till boendet dedikerade friytor anses inte möjligt vilket innebär att en ändamålsenlig byggnad inte kan uppföras i detta läge.

Samma problematik och goda anknytning till naturen finns på den södra sidan, även om en potentiell tomt skulle kunna bli aningen, men stadigvarande irrelevant, större. En rivning av bebyggelsen som ansluter söderöver för att möjliggöra angöring är inte aktuell. Delvis då byggnaderna fortfarande används, delvis för att denna yta i ett nästa steg anses mera lämpad för att kunna uppfylla andra samhällsviktiga behov som förskola.

Område 6

Utifrån ”Krav på plats utifrån boende” uppfyller området alla punkter och anses med hänsyn till detta och övriga platserns egenskaper alternativlös.

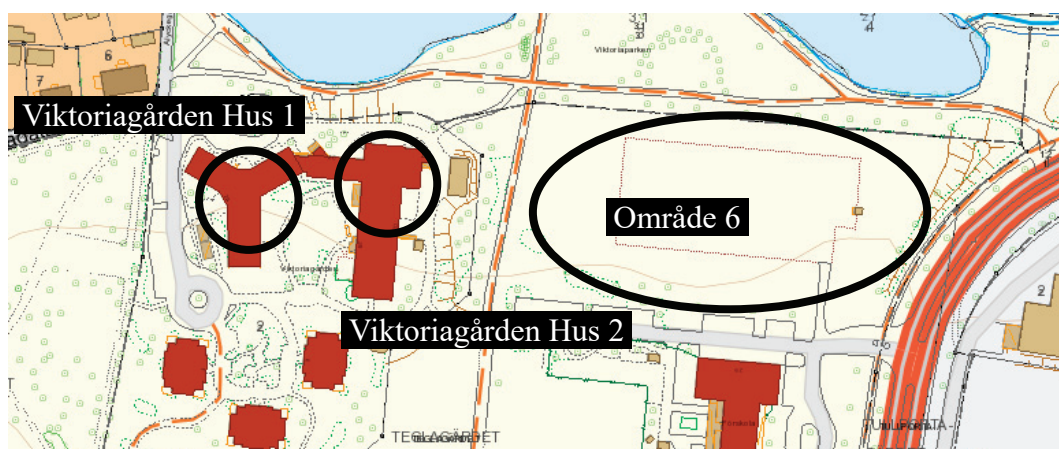
Redan i ett väldigt tidigt skede föll valet för byggnation av nytt särskilt boende på

område 6. Skälen var och är

Det enda läget för högkvalitativ och ekonomiskt hållbar vård genom samverkan

- Närheten till Viktoriagården och de verksamheter som är lokaliserade i dessa byggnader idag, och hur området tillsammans med ett nytt äldreboende inom område 6 kan utvecklas, ger förutsättningar för en omstrukturering och effektivisering av äldreboenden som inte återfinns på någon annan plats i Skara kommun.

Närmast det eftersträvade nya säbo (Särskilda boende. I detta fall menas fortsättningsvis specifikt ett särskild boende för äldre) i område 6, ligger ett Säbo i Viktoriagården som är tänkt att flytta in i det nybyggda. Då är tanken att all legitimerad personal skall flytta in i det tidigare Säbo:s lokaler. Syftet med denna rockad är att effektivisera verksamheten och rusta omsorgen inför de demografiska utmaningar och ökade ekonomiska påfrestningar kommunen står inför inom omsorgen. Kommunen i form av omsorgen och ekonomiavdelningen ser en annan plats som alternativlös



Längre avstånd är lika med försämrade förutsättningar för vård

Eftersom det även Viktoriagårdens lokaler kommer att bedrivas korttidsvård är närheten till det nytilltänkta säbo som avses uppföras inom område 6 oerhört positivt, då tiden personal och brukare behöver för att förflytta sig blir minimal. Avståndet mellan Viktoriagården Hus 2 och tänkt nytt Säbo i område 6 beräknas kunna bli strax över 50 meter, vilket möjliggör effektiva sjuktransporter mellan byggnaderna. Sådana transporter kommer att ske med personer som sitter i rullstol eller använder sig av rullator, i vissa fall även sjukbädd. Av denna anledning är en ökning med över 200 meter, till i snitt strax över 250 meter (vilket byggnation inom område 5 skulle innebära), inte att jämföra med sunda människor som tar en promenad. Ett ökat

avstånd på 200 meter innebär förlängda ställtider (tid då personal inte arbetar med brukare), vilket direkt skulle påverka boendets funktionalitet och vårdens förutsättningar. Avståndet beräknas innebära att det skulle krävas färdtjänst i ett nämnvärd antal fall inom området, och detta tillsammans med ökade ställtider skulle direkt innebära en ökad kostnad som vore svår att bära. Se illustrationerna under delavsnittet ”Angöringsalternativ 5d och parkering inom befintlig grusplan” där gångavstånden är förtydligade.

Nödvändig samlokalisering och vinster för vården

- Med byggnation inom område 6, nära till Viktoriagården 1 och 2, innebär att nuvarande utspridda verksamheter inom omsorgen kan samlokaliseras inom ett område. Tre särskilda boenden kan flytta in i den nya, för sitt ändamål högkvalificerade byggnader, samtidigt som legitimerad personal även kan sitta femtio meter bort. Att bygga på en annan plats skulle således inte bara innebära att det nya särskilda boendet skulle behöva uppföras, utan ytterligare byggnation för personal (sjuksköterskor, arbetsterapeuter och sjukgymnaster, administrativ personal, chefer, etc. Det är ca 60 st personal som istället kan flytta in i Viktoriagården) och personer i vårdbehov för att kunna klara av en effektiv och god vård. Bortsett från platsens betydelse för människor med kognitiva besvär (demens), finns det inget ekonomiskt utrymme för detta i kommunen.
- Eftersom den enskilt största utmaningen för äldreomsorgen är kompetensförsörjning och hur vi lyckas att digitalisera och effektivisera, är behovet av personal avgörande för att klara framtidens välfärdstjänster. Således blir frågor såsom utformandet av lokaler (nytt säbo), ny teknik, minskade transporttider, kluster av verksamheter viktiga nycklar för att klara framtidens utmaningar. Utifrån planprogrammet och givna förutsättningar beträffande byggnadshöjd, samt med befintlig verksamhetsutvecklingspotential inom Viktoriagården, ansågs och anses område 6 vara den enda plats där ett sådant flervåningshus för personer med särskilda behov kan uppföras.

Sämre förutsättningar för vård och en fördyring som är omöjlig att bära vid lokalisering på annan plats

- Sammanfattningsvis skulle byggnation i ett annat läge och med en annan utformning innebära att alla de fördelar som finns med byggnation i område 6 gick förlorade. Byggnation i ett annat läge innebär att förutsättningarna för en högvärdig vård skulle sjunka kraftigt med längre avstånd mellan byggnaderna och längre inbördes avstånd i byggnaden till följd av en lägre byggnadshöjd (som behöver kompenseras med mera utspridda ytor). Vården skulle inte längre kunna bedrivas effektivt och tid som skulle kunna avsättas för vård måste avsät-

tas för transport mellan byggnaderna och inomhus.

De årliga kostnader skulle sammanfattningsvis öka med 5 000 000 kronor. Med hänsyn till Skara kommuns beskaffenhet anses denna ekonomiska belastning omöjlig att bära utan att personer som är beroende av omsorgen (vare sig det handlar om Skola eller vård) blir drabbade. Den årliga fördyringen motsvarar minst 10 - 12 tjänster inom omsorgssektorn som inte anses kunna täckas genom skattehöjning eller andra besparingar. 5 000 000 kronor kan verka lite jämfört med de ekonomiska muskler andra kommuner har, men 0,58 % av Skara kommuns skatteintäkter skulle gå till att fånga upp denna fördyring. I en storstad som Göteborg skulle en motsvarande procentuell fördyring innebära en merkostnad på 168 962 156 kronor per år beräknat utifrån Göteborgs stads skatteintäkter.

Samalad bedömning Område 5

I samband med länsstyrelsens granskningsyttrande har kommunen analyserat område 5 djupare och genomarbetat sitt ställningstagande beträffande område 5. Länsstyrelsen ansåg kortfattat att a) Ytan 5 är tillräckligt stor för att bygga ett kvalitativt boende c) Anslutningsalternativ 5a till område 5 kan utforskas vidare och utgör således ett alternativ. d) Exploatering av område 5 ger inte sådan negativ påverkan på floran och faunan i botaniska parken att det utgör skäl att utesluta område 5 e) Placering av äldreboende inom område 5 skulle inte påverka möjligheten till hållbart resande. Kommunen har i sin djupare analys även förtydligat de rumsliga och ekonomiska konsekvenserna.

Kommunen ser i huvudsak två problembilder med byggnation i område 5 och vilka utgörs av möjligheterna till angöring och de konsekvenser som följer av detta, samt läget för bebyggelse i sig och de konsekvenser det medför.

Kommunen anser således inte att område 5 utgör ett alternativt område för uppförande av särskilt boende. I detta läge blir de kommunalekonomiska konsekvenserna orimligt stora, samtidigt som byggnation och angöring skulle ha orimligt stor påverkan på området och även stadens karaktär, områdets och stadens sammanhållenhets samt människors livs- och ungas arbetsmiljö. Byggnation inom detta område tillåter inte en utvidgning av verksamheterna inom Viktoriagården.

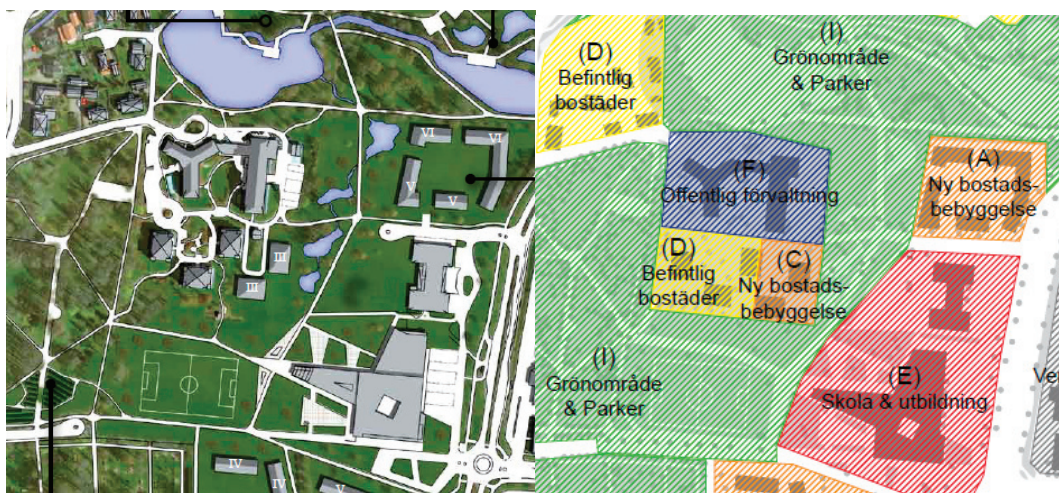
Konsekvenser av byggnation inom område 5

Ytbehov inom område 5 och konsekvenser

Kommunen anser inte att ytan är tillräckligt stor för att upprätta ett särskilt boende i område 5 enligt de behov som kommunen anför.

Platsens förutsättningar

I planprogrammet (sida 27 och 29) som ligger till grund för lokalisering av äldreboendet framgår tydligt att det område som kommunen inarbetat i sin alternativutredningen i sin helhet ska vara ämnat som grönområde och park. Endast en mindre yta öster om befintlig bebyggelse kan avsättas för bostadsbebyggelse, och med hänsyn till befintliga bostäder endast lägre sådan. Anledningen är att man önskar värna rekreativa värden, den biologiska konnektiviteten mellan Botan, Kyrkogårdens och grönytan mellan Victoriaskolan och Botan, samt närboendes livskvalité (dvs värnande av enskilda intressen av närboende i punkthusen söder om Viktoriagården). Detta är en anledning till varför ytan inte anses vara lämpad för någon omfattande exploatering.



Ur planprogrammet för Teglagärdet

SLUTSATS: Området är inte avsedd för bebyggelse vilket fastslogs i planprogrammet för Teglagärdet. Däremot ansågs det lämpligt med bebyggelse i det område där kommunen önskar få uppföra bebyggelse.

Konsekvenser rekreation, karaktär och stråk till följd av byggnation i område 5

De stora ytor som krävs för uppförande av ett särskilt boende kommer starkt att påverka den för stadens invånare viktiga rekreationsyta som i nuläget huvudsakligen används av ungdomar, förskolebarn och elever, såväl på skol- samt på fritiden. Omkring hälften av ytan skulle försvinna, och angränsande ytor skulle påverkas av den "aura" som utgår ifrån hårdgjorda parkerings- och angöringsytor. Fördelen med det av kommunen favoriserade området är att parkeringsytor skulle ligga lägre och kunna avskärmats av bebyggelse som inte besitter en privatiserande karaktär. De i den bifogade barnkonsekvensanalysen eftersträvade ambitionerna anses inte kunna genomföras vid byggnation inom område 5.

Planprogrammet handlar i mycket om att skapa stråk och sammanhang. Ett viktigt stråk som även har uppförts och manifesterar sig i Viktoriaskolan arkitektur är stråket mellan Viktoriaskolan och Botaniska Trädgården. Byggnation i alternativt läge skulle tillintegöra detta centrala stråk.



Från uppe till vänster till nedan vänster: Utföranderitning stråk mellan Botan och Viktoriaskolan (Viktoriaskolan och dess Trappa syns i den högre delen); Den byggda Trappan som siktar på Botaniska Trädgården och som ska knyta ihop möjligheten till undervisning utomhus och Botan som del av naturvetenskaplig undervisning; Trappan och underliggande skolsalar.

Det är även uppenbart att inte bara detta sammanhang blir lidande, utan även stråken och konnektiviteten i nordsydlig riktning.

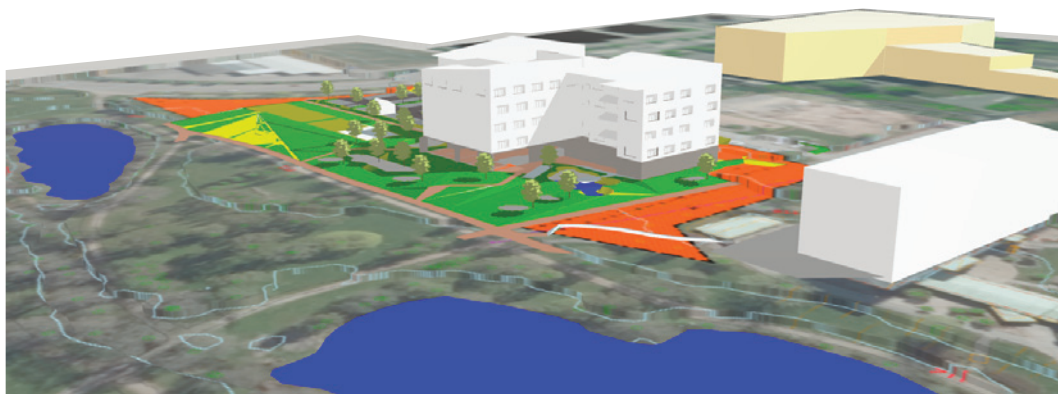
Område fem som kommunen skulle utreda vidare som alternativ plats för särskilt

boende har tidigare delvis varit bebyggt med den gamla Djäkneskolan (byggnad i ett plan). Som skrivet tidigare är sammanhang ledord i omgestaltningen av denna centrala yta, varför stor vikt har lagts vid moduleringen av Terrängen där Djäkneskolan låg tidigare. En för fotboll populär grönyta ligger här närmast osynligt inbäddad i en grönyta som i vågor rör sig ner mot den lägre liggande botaniska trädgården. Höjdsättning har skett medvetet för att låta dessa ytor fogas samman på ett naturligt sätt. Stor omsorg lades även ner vid plantering för att låta den diversitet som råder i Botan sprida sig till påtalad grönyta. Tio olika trädslag har valts för att såväl skapa resiliens mot sjukdomar och skadedjur, men i samma utsträckning även för den biologiska mångfaldens skull (växtlista finns att tillgå från kommunen).

Byggnation i område fem skulle förstöra denna ambition för området och det arbete och investeringar som har lagts ner på grönytor och byggnader.



Lek på den yta so utgör alternativområde 5. I vänster hörn syns Skolgatan som sträcker sig mot stan.



Fem vånings bebyggelse i område 6 med Viktoriasjöarna i förgrunden och skolan i bakgrunden



Tre vånings (maximal höjd) bebyggelse i område 5. Victoriaskolan skymtar i det högra hörnet och befintlig bebyggelse har för tydlighetens skull färglagts orange i motsats till föregående bild. Observera att Skolgatan är utformad som kommunen önskar, inte hur den måste byggas om för att tillgodose bebyggelse i detta läge.

SLUTSATS: Bebyggelse inom område fem innebär en orimlig påverkan på det allmänna intresset av grön- och rekreationsytor i staden. Kommunen ser inga möjligheter, såväl rumsligt eller ekonomiskt, att ersätta dessa värden vid byggnation inom område fem, speciellt då den yta som måste ersättas vore väldigt stor. Byggnation inom område fem skulle innebära att stora, redan genomförda investeringar som återställande och gestaltning av yta 5 efter det att Teglaskolan revs, samt Viktoriaskolan med sin arm som sträcker sig ut mot Botaniska trädgården, vore omintetgjorda. Byggnation av Victoriaskolan med sin säregna och kostsamma gestaltning samt tillhörande uteytor skedde i god tro att det antagna planprogrammet kunde genomföras i sin helhet.

Underlag för bedömning av ytbehov och dess realitetsförankring

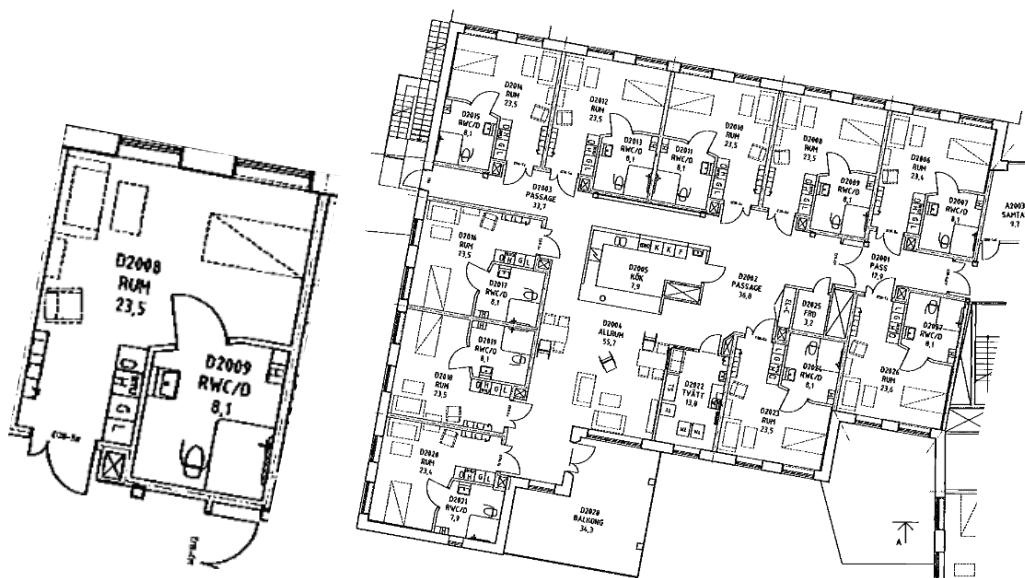
I lokaliseringsutredningen använde kommunen sig initialt av den yta som krävs för boende i område 6 för att påvisa olämpligheten med ett dylikt boende i område 5. Ytbehovet kommer dock att vara större i område 5, då det med hänsyn till närboende inte är möjligt att utgå ifrån att byggnad kan uppföras lika högt som i område 6. I aktuellt planområde anser planprogrammet att mellan 5 - 6 våningar är lämpligt i kontrast till område 5, där endast 3 våningar anses lämpligt.

För att kunna studera planområdets lämplighet har planförfattaren noga tittat på vilka särskilda behov boendet har i form av yta. Den typ av bebyggelse är i den yta den upptar starkt beroende av de inre processerna och behoven, dvs arkitekturen blir enkelt sagt i stor omfattning inte subtraktiv (ett skal byggs där rum placeras

inuti), utan additiv (planlösningen dikterar höljets utformning). Byggnationen kan med all säkerhet te sig annorlunda än de skisser och antaganden som har arbetats fram, men den byggnadskropp som agerat som mall bör betraktas som ett möjligt och relativt platssparande alternativ.

Således utgående ifrån skisser för ett modernt särskilt boende där planarkitekten även varit delaktig i tidigare, visas nedan ett förslag och försök till att visa vilket utrymme ett äldreboende skulle uppta i område fem.

Kommunen anser att den yta som behövs för byggnationen i sin helhet, dvs även angöring, parkering, etc utöver byggnation visar att den alternativa placeringen skulle ha en stor inverkan på området på många plan.



Lämplig planlösning särskild boende och lämplig anordning av tio lägenheter, dvs lämpligt gruppboende där korridor känsla undviks med ett centralt, mindre kök och samvaroutrymme



Teoretiskt utrymmeskrav för ett framtida äldreboende med placering i område 5 (nedan vänster) jämfört med i aktuellt planförslag (ovan höger).

DELSLUTSATS: Byggnation inom område 5 innebär med hänsyn till angränsande bostadsbebyggelse i norr att boendet måste uppföras med färre antal våningar, vilket leder till att den totala byggnadsarean blir större och två separata byggnader för boende behöver uppföras.

Ekonomiska konsekvenser beträffande drift av byggnad och uppförande

Med hänsyn till aspekter så som grundläggning, hissar, ventilation, vatten och avlopp och utökade ytor (tak, fasad) skulle uppförande i detta läge utgöra en avsevärd fördyring av projektet. Projektet har anslagits med strax över 260 miljoner kronor, och grovt antas att en annan utformning en tidigare skulle innebära en fördyring på omkring 20 miljoner kronor. Även driften, dvs rengöring av ytor och uppvärmning samt kylning anses ur ett ekonomiskt perspektiv bli påtagligt dyrare och stadigt belasta kommunens ekonomi.

DELSLUTSATS: Byggnation inom område fem innebär att byggkostnaderna minst fördyras med 20 miljoner kronor vilket innebär en svår ekonomisk påfrestning.

Konsekvenser personal

Mer personal kommer att behövas för att säkerställa god service i boendet, speciellt då tre flyglar med trettio boende per våningsplan nattetid anses kunna bevakas av två personer, men ekvationen inte direkt proportionellt kan göras när det är fyra flyglar med fyrtio boende per plan. Mer personal kommer speciellt att behövas då två byggkroppar blir nödvändiga med hänsyn till de förutsättningar som förefinns.

Konsekvenserna blir ur ett personalperspektiv således att kostnaderna för vården blir dyrare, men det finns även en stor risk för att det blir väldigt svårt att finna tillräckligt med kompetent. Omsorgens ekonomiavdelning räknar med att byggnation inom område 5 skulle innebära att ytterligare tre personer behöver arbeta på natten, vilket innebär en årlig merkostnad på minst 3,74 miljoner.

DELSLUTSATS: Byggnation inom område fem innebär att vårdpersonalkostnaderna ökar med minst 3,74 miljoner vilket är en orimligt hög börda för kommunen och omöjlig att bära.

Sammantagna ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Slås engångskostnaderna (Byggnation och anläggningsarbeten) ut per år och läggs samman med de ökade personalkostanderna (inklusive driftskostnader för byggnad), antas de årliga merkostnaderna uppgå till minst 5 miljoner kronor om man utgår från en livslängd av byggnaden på 50 år.

Att hitta specifika konsekvenser i detta skede är svårt, men de facto innebär kostnaden mellan 10 - 12 tjänster som behövs inom kommunens omsorgsverksamhet utifrån demografiutvecklingen. Om de ekonomiska konsekvenser slår mot äldre eller ungdomar eller på annat ställe (exempelvis kommunens enda ungdomsgård som inte bedrivs utifrån ett lagkrav) kan inte sägas i nuläget. Att fasthålla är bara att byggnation i område fem innebär sådana konsekvenser som kräver besparingar på kommunens bemanning.

Jämför man Skara med exempelvis Skövde som är kommunens grannkommun blir det även uppenbart att förutsättningarna ekonomiskt inte är detsamma som i större kommuner som förväntas ha en stadig befolkningsökning och ekonomisk tillväxt.

	Skara	Skövde
Invånare	18 837	56 366
Befolkningsökning 2019	+8	+637
Medelålder	42,7	40,8
Genomsnittlig inkomst 2018	25 933	27 725

Bär man ekvationen vidare och ser att en ökning om 5 000 000 kronor motsvarar

0,58 % av kommunens skatteintäkter, så skulle denna årliga merkostnad i en kommun som Göteborg motsvara 168 962 156 kronor.

SLUTSATS: Byggnation i område fem innebär sådana kommunalekonomiska konsekvenser att byggnation i område fem är omöjligt. Med omöjligt menas att konsekvenserna för kommunen blir så pass stora att ett större antal människor kommer att bli direkt lidande under hela byggnadens livslängd. Kommunen har inte möjligheten att fånga upp fördyringen på annat sätt än att genomföra personalbesparingar inom omsorgsverksamheten.

Konsekvenser områdets flora och fauna

Byggnation förstärker de rumsliga konsekvenser som beskrivs under avsnittet Alternativutredning/ angöring som följer. Området skulle bli mera uppdelat och funktionssegregerat än vad det är idag, och definitivt vad man strävar efter. Planprogrammets syfte utöver att finna ytor för byggnation skulle påverkas till oigenkännlighet.

Redan i dagsläget är strävan efter sammanhang mellan ytor påtaglig, dvs sammanhanget manifesterar sig i rummet, inte bara i det intentionsdokument man kan anse att planprogrammet är.

Kommunen anser att länsstyrelsen i samrådet lovordade dessa kommunens ambitioner. Byggnation i område fem skulle påverka stadsrummet och det värdeskapande man eftersträvar grundläggande. Den gröna, sammanhängande lunga med olika karaktär skulle brytas ner till tre åtskilda ytor (Botan, Kyrkogården och övriga rekreationsytor), utan att konnektiviteten mot Viktoriasjöarna skulle förbättras vilket det gör med aktuellt planförslag (se utredning fladdermöss och expertutlåtande).

Den rumsliga påverkan som berör människor skulle även beröra flora och fauna. I detta fall är som tidigare nämnt framförallt angöringen att nämna, men högre byggnation tätt inpå Botan skulle påverka främst de nattlevande djuren.

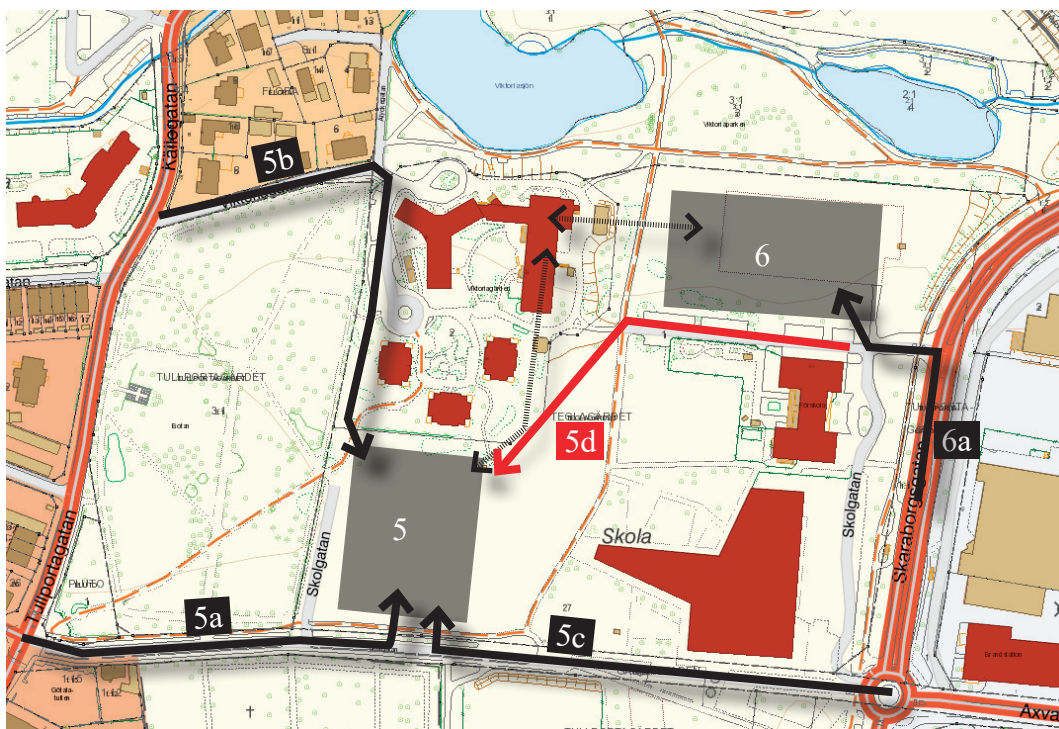
Anses det möjligt att i område 6 att ha en från Viktoriasjöarna frånvänd sida där byggnation placeras som närmast 40 meter från den yta där födosök av fladdermössen pågår, men i snitt minst 70 meter, behöver byggnation i område 5 uppföras mellan 10 - 15 meter från Botaniska trädgården. Möjlig byggnation har studerats ur olika perspektiv, men som lämpligast skulle entré, angöring och parkering orientera sig mot Kyrkogården som antas vara övernattningsplats samt yta för födosök för fladdermössen. Att genom byggnation skärma av dessa centrala funktioner anses inte möjligt och skulle hamna som längst 30 meter från Kyrkogårdenytor på en sträcka på cirka 80 meter.

Utöver detta försämras förutsättningarna för dagvattenhantering. Sluttar marken i område 6 fördelaktigt ner mot Viktoriasjöarna, sluttar marken inom område 5 mot Botan, där redan i dagsläget lågpunkter i parken betraktas som vattenskadade. Fördröjning och försök till infiltration blir således viktigt men svårare att genomföra, speciellt då en till ytan större byggnad kräver mera omfattande fördröjningsytor.

Möjligheter och konsekvenser av angöring vid byggnation inom område 5

Angöring

Kan område 6 utan stor inverkan och enkelt angöras från Skarborgsvägen (6a), innebär angöring av område 5 enligt kommunen sådana problem som direkt utesluter område 5 som ett alternativ.



Hypotetiska angöringsalternativ (samt de olika områden i grått varav område 6 är kommunensfavoriserade)

Angöringsalternativ 5b och 5c vid byggnation inom område 5

Vägdragning 5 b och 5 c uteslöts redan i ett inledande skede av planprocessen.

Vägdragning längs sträckan 5b skulle innebära att en ny väg behöver anläggas som kan ta emot trafik till och från det nya boendet. Vägen skulle gå kant i kant med Botaniska Trädgården, och med hänsyn till befintlig bebyggelse (avstånd till parken cirka 15 meter) riskera att träd behöver fällas för att anordna angöring. Angöring från detta håll skulle således ske på ett ogynnsamt sätt rent logistiskt och med stora risker för Botaniska trädgården, dvs dess fauna och flora. Särskilt riskabelt anses det vara att öka trafikflöden med hänsyn till fladdermössen vars huvudsakliga passage mellan sjöarna, botaniska trädgården och kyrkogården sker i den böj väg 5 b tar.

SLUTSATS: Angöringsalternativ 5b och 5c är omöjliga alternativ.

Angöringsalternativ 5d och parkering inom befintlig grusplan

I samråd med länsstyrelsen ansågs det även lämpligt att visa hur angöring skulle ske via område 6, dvs ifall parkering skulle lokaliseras inom aktuellt planområde men bebyggelse skulle uppföras inom område 5 (se karta "hypotetiska angöringsalternativ", röd pil betecknad 5d).

Med hänsyn till tillgänglighet för framtida anställda och besökare till boende med funktionsnedsättning, , men även med hänsyn till behov av angöringsmöjlighet för bland annat varutransporter till boendet, är det inte möjligt att undvika att anlägga en angöringsväg och parkeringsplatser direkt intill framtida bebyggelse. I illustrationen "angöringsväg 5d och parkering" som följer visas hur trafiken skulle behöva dras inklusive utrymme för angöring samt vändplan. Illustrationen visar även de minsta antal parkeringsplatser som anses behöva anläggas med hänsyn till krav på tillgänglighet (att notera är att de som besöker boende på det framtida särskilda boendet mestadels själv är så kallade yngre äldre (+65 år), varför ett större antal tillgänglig parkeringsplatser krävs), samt för personal som skyndsamt behöver angöra (exempelvis läkare). Viss parkering krävs även då avståndet från Viktoriagården med i snitt strax över 250 meter kan kräva färdtjänst. Om parkering ska anläggas inom det område kommunen önskar bebygga (område 6), ser kommunen ingen annan möjlighet än att dra angöringsvägen så som redovisat på sida 40.

De mått som har används för utformning av väg är detsamma som vid angöring via alternativ vägdragning 5C. Under avsnittet vägdragning alternativ 5C ges förklarande motiv till bland annat utformning av väg, flöden, mm.

Angöring i detta läge skulle innebära följande konsekvenser

- En stor påverkan på allmänhetens intresse av en sammanhållen grönyta i staden
- Att särskilja byggnation och parkeringsytor innebär att än mer mark än om par-

keringsytor samlokaliseras nära boende förlorar sitt värde för rekreation, flora samt fauna. För att fånga upp konsekvenserna av förlusten av rekreationsytor vid byggnation inom område skulle grusytan behöva omgestaltas till grönyta. Då ekonomiska medel för detta absolut saknas efter en byggnation i område 5 är detta inte realistiskt, utan istället skulle med stöd av befintlig plan annan bebyggelse förläggas på plats när behov uppstår. Detta i sin tur innebär att parkeringsyta inte kommer att vara varaktig inom område 6, utan ytorna skulle behöva utökas inom område fem. Övriga listade nackdelar skulle förstärkas. Se illustration ”angöringsväg 5d och komplett parkering”

- Bil- samt tung trafik skulle dras genom ett grönområde som är rekreations- och arbetsmiljö för förskole- samt gymnasieelever, men även en betydande rekreationsyta för allmänheten. I direkt anslutning till vägen ligger en förskola, och ytan nyttjas även av elever. Barn som leker har svårt att registrera faror varför kommunen inte anser att det är försvarbart eller genomförbart att ha barn lekandes bredvid en sådan väg. Kommunen anser inte heller att det är möjligt att hägna in barnens lekytor eller vägen.
- Angöringsväg skulle ha en kraftig särskiljande effekt av grönområdet som kan likställas med en park. Allmänhetens tillgång till att röra sig fritt från norr till söder skulle försvåras orimligt.
- Angöringsväg innebär en hög, och enligt kommunen oacceptabel då onödig olycksrisk, som främst berör barn och ungdomar. Onödig då kommunen fasthåller att område 5 inte är lämpad för bebyggelse.
- Med hänsyn till att bil- och tung trafik leds in i området uppstår en farlig trafiksituation som kräver att vägen är upplyst dygnet alla timmar. Detta står i kontrast till ambitionen att skapa goda förutsättningar för djur- och växtlivet och kommer att påverka nattaktiva djur så som de fladdermöss man avser att skydda. Kommunen ser ingen möjlighet att arbeta med tidsstyrd belysning vid en väg där de mjuka trafikslagen möter motorfordon, och kommunen anser inte heller att det är möjligt att uppföra ett plank som fångar in ljusskenet.
- Angöring från detta håll innebär en merkostnad på cirka 1.8 miljoner exklusive kostnad för parkeringsytor och gångväg.
- Angöring från detta håll anses inte förbättra möjligheterna att bygga ett boende som har en minskad påverkan på området

SLUTSATS: Att bygga i område 5 men att lokalisera parkering i område 6 är endast delvis möjligt och utgör med hänsyn till ovan listade konsekvenser ett orimligt

alternativ, dvs inget alternativ.

Kommunen har även tittat på ifall det finns andra möjliga parkeringsytor (se illustration "Övriga parkeringsytor" inklusive kommentarer), men med hänsyn till krav på angöring och vissa parkeringsplatser invid boendet, samt befintliga förutsättningar i form av bebyggelse (förskola, skola), ses den utformning av väg och angöringsytor som ett minimibehov, oavsett var parkering anläggs.

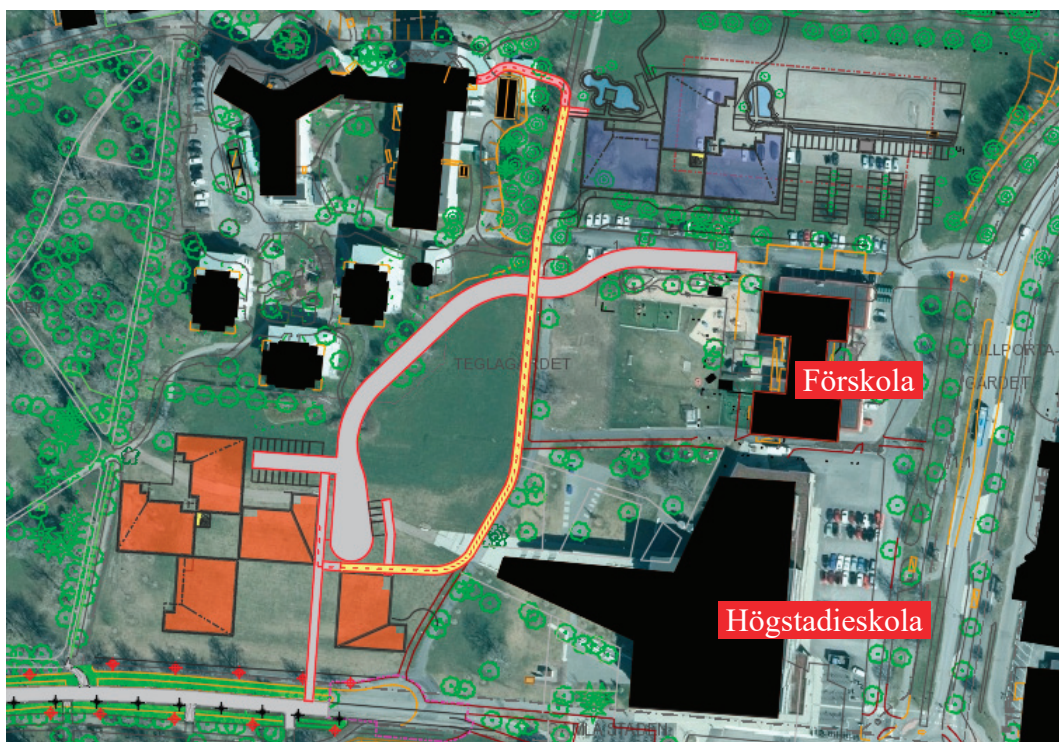
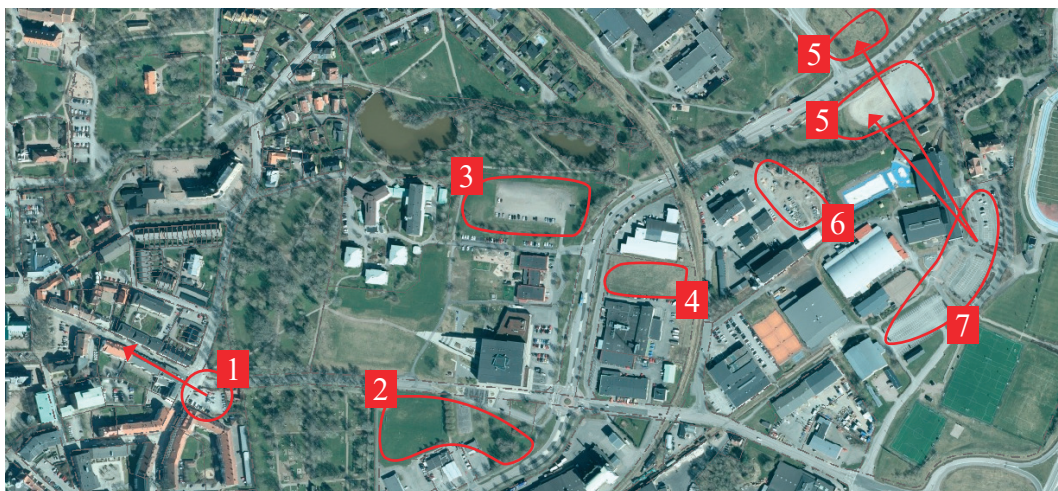




Illustration "angöringsväg 5d och parkering" och "angöringsväg 5d och komplett parkering"
Gångväg från Viktoriagården till område 6 (aktuellt planområde) rosa markerat. Gångväg till det alternativa området (område 5) gul markerat.



Ytor i närområdet kommunen tagit ställning till avseende parkering. 1: boendeparkering samt centumparkering. Ej alternativ / 2: Avsatt för bostadsbebyggelse. Planläggning enligt planprogram, påbörjas i närtid (ca 5 år). Ej alternativ / 3: Grusplan och tillika aktuellt planområde. Se utredning / 4: privat fastighetsägare, planlagt som industri och lösa planer på utökning av verksamhet finns. Ej alternativ / 5: Område som planläggs och avses bebyggas i sin helhet, alternativt utgöra parkering för handel, kontor mm. Även långt bort. Ej alternativ / 6: Upplagsytor för service och teknik

avdelningen. Lämplig och strategisk placering inom Stan. Vid flytt skulle ytorna snarare avsättas för fritidsändamål och utvidgning av Vilanområdet (se angränsande bad). Ej alternativ. / 7: parkering för fritidsområde. Långt bort (700 m). Överkapacitet kan lämpligen tänkas användas för kontor inom område 5. Hög belastning helger, kvällar och vid evenemang. Ej alternativ

Angöringsalternativ 5 a

Dimensionerande flöden för utformning av angöringsväg

Vid dimensionering av angöringsvägen har kommunen utgått från rådande gång- och cykeltrafik, dvs vägens aktuella betydelse för gående och cyklister samt kommunens framtida vision, samt de trafikflöden i form av bilar och tyngre fordon man kan anta kommer att angöra äldreboendet

Cyklister och gående

Period:		den 7 maj 2020, 10:00 till den 14 maj 2020, 10:00														
			Beräkna +	%	Beräkna -	%	Total	%	V15 +	Va +	V85 +	Vmax+	V15 -	Va -	V85 -	Vmax -
Hastighetsövertr.	0 %	Mc	69	100	118	100	187	100	8	9	10	10	8	9	10	10
Genomsnittl. avstånd:	0 sek	Bl	0	0	0	0	0	0								
Kötrafik	0 %	Lastbil	0	0	0	0	0	0								
ADT:	27	Långtradare	0	0	0	0	0	0								
Andel lastbilar:	0 %	Total	69	36,9	118	63,1	187	100	8	9	10	10	8	9	10	10

Cykeltrafik Bommagatan, Skara 2020. Max hastighet 10 km/h, max length 2 m.

Period:		den 7 maj 2020, 10:00 till den 14 maj 2020, 10:00														
		Beräkna +	%	Beräkna -	%	Total	%	V15 +	Va +	V85 +	Vmax+	V15 -	Va -	V85 -	Vmax -	
Hastighetsövertr.	0 %	Mc	226	100	376	100	602	100	13	16	19	20	13	16	19	20
Genomsnittl. avstånd:	0 sek	Bl	0	0	0	0	0	0								
Kötrafik	0 %	Lastbil	0	0	0	0	0	0								
ADT:	86	Långtradare	0	0	0	0	0	0								
Andel lastbilar:	0 %	Total	226	37,5	376	62,5	602	100	13	16	19	20	13	16	19	20

Cykeltrafik Skolgatan, Skara 2020. Max hastighet 10 km/h, max length 2 m.

Totalt antal cyklister under perioden mellan den 7 maj till den 14 maj längs med Skolagatan är 602 cyklister, eller i snitt 86 stycken per dag. Mätningen genomfördes i syfte att undvika felprioritering vid ombyggnad av Skolgatan. Skolgatan är ett huvudstråk för elever, men även Bommagatan är hypotetiskt än skolväg, om än en längre sådan och med färre målpunkter som kan nås. Mätningen visade att 3 gånger så många cyklister använder sig av Skolgatan.

- Att understryka är att mätningen genomfördes i maj månad, dvs mitt under coronapandemins högtid. Katedralskolans lokaler var stängda, och så även i stor grad Vilanområdet som en annan viktig målpunkt för Skolgatan. Vilanområdet är kommunens centrala fri- och idrottsområde med bl.a. ishall, simhall, handbollshall och fotbollsplaner.
- Inte inräknat är heller de stora strömmar av gående längs med skolgatan, och

även sådan trafik som med hänsyn till mätapparaten fångat cykeltrafik som nyttjat skolgatan men avvikit innan mätpunkten.

- Att nämna är även att cykeltrafik registrerats utanför skoltid, vilket understryker tesen att Skolgatan är ett viktigt stråk till andra målpunkter så som Vilanområdet
- För att inte råka mäta motoriserade fordon har tvåhjuliga fordon med en högre hastighet än 10 km/h inte räknats med, vilket mest sannolikt även innebär att en större mängd cyklister inte har registrerats, speciellt då cykelvägen utgörs av en vägraka.

Vid en senare mätning utförd den 18 september 2020 under en timme mellan 07:15 och 08:15 uppmättes följande flöden

Sträcka	Gåendes	Cyklandes
Skolgatan förbi Botan	70	101
Grusvägen genom Botan	13	10
Sammanlagt Grusväg och Skolgatan genom/förbi Botan	83	111
Totalt i hela korsningen Skolgatan - Tullpor-tagatan	157	140
Antagande Skolgatan förbi Botan under en dag	300	210

De ökade siffrorna går att hänföra till tidigare stängd Skolverksamhet på Katedralskolan åter har dragit igång, men även att mätningen har gjorts okulärt. Antagandet nederst bygger på att de som uppmätts väljer samma sträcka tillbaka, samt mjuk trafik till och från Vilanområdet under dagens lopp.

Biltrafik

Fastighetsavdelningen tillsammans med omsorgen tog i ett tidigt skede fram förväntade trafikmängder till området som avser leverans till boendet med lastbilar upp till 18 meter enligt följande.

Antal fordonsrörelser beräknas utifrån antal färder i veckan totalt sett, delat genom antingen 7 eller 5 (det framgår ur tabellen om det handlar om trafik som går varje dag i veckan, alternativt enkom vardagar), gånger 2 (dvs trafik till boendet, och trafik från boendet)

Tunga transporter

Matleverans färdig mat	5 dagar/ veckan
Torr varor mat	1 dag/ veckan
Pålägg , ägg m. m.	1 dag/ i veckan
Grönsaker	2 dagar/ veckan
Potatis	2 dagar/ veckan
Kaffe	0,5 dag /veckan
Bröd	2 dagar/ veckan
Tvätt	2 dagar/ veckan
Blöjor	0,5 dag/ veckan
Medicin	1 dag/ veckan
Städ kemtvätt	2 dagar/ veckan
Intern post	5 dagar/ veckan
In- och utleverans arkiv	2 dagar/ veckan
Hjälpmedel (rullstolar mm)	2 dagar/ veckan
Snitt antal fordonsrörelser dagligen (måndag - fredag)	11,2

Fordonstrafik i form av färdtjänst, etc

Likbil	0,5 dagar i veckan
Färdtjänst (minimum)	7 dagar/ i veckan
Besökare boende	30 dagar/ i veckan
Snitt antal fordonsrörelser dagligen (måndag - söndag)	10,7

Fordonstrafik anställda

100 medarbetare (50% - 70%)	350 - 490 dagar/ i veckan
Snitt antal fordonsrörelser dagligen (måndag - söndag)	100 - 140 (15 - 35 ifall par- kering lokaliseras till områ- de 6)

inte medräknat är

- Färdtjänstbehov som kan uppstå mellan Viktoriagården och ett nytt boende med hänsyn till det ökade avståndet
- Smygtrafik från föräldrar som lämnar sina barn vid Viktoriaskolan

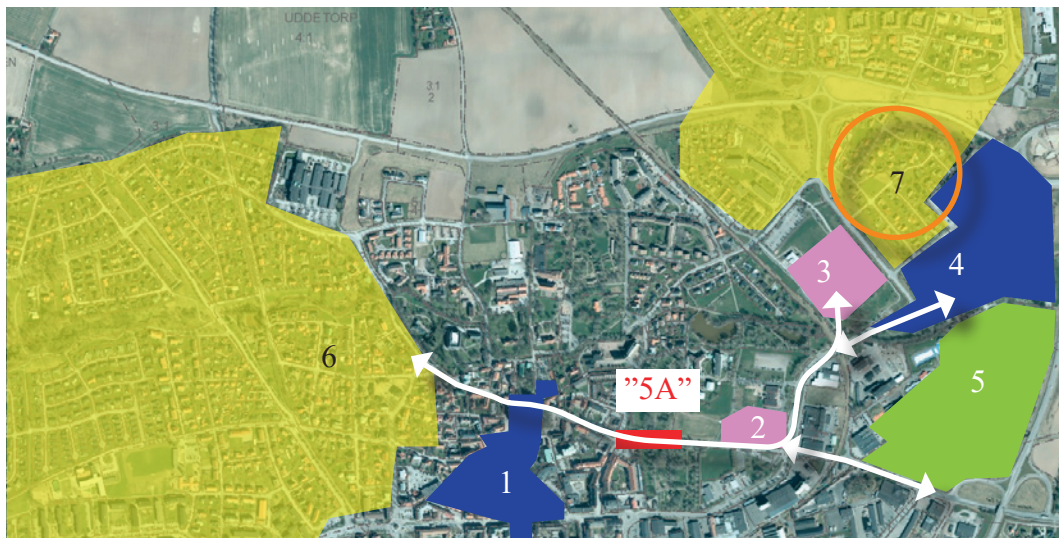
Ifall parkering ska anordnas inom område 6, och byggnation inom område 5, så kan fordonstrafiken avseende medarbetare sänkas till omkring 15 - 25 procent. Detta innebär ändå så pass många fordonstrafikrörelser varje vardag (mellan cirka 36 och 56) att slutsatserna nedan kvarstår

SLUTSATS: Oavsett läge krävs separerade körfält (för gående och cyklister samt fordonstrafik) med hänsyn till trafikflöden. Korsningspunkter för mjuka trafikanter kommer ändå att uppstå, vilket kommunen anser är ett orimligt risktagande då alternativ finns (byggnation inom område 6)

Betydelse av ett bilfritt stråk i läge 5a (och 5b) för elever, ungdomar och stadens invånare

Både väg 5 a och 5 c skulle innebära att trafik leds längs en väg (Skolgatan) som har fredats från tidigare biltrafik. Syftet var att göra området lugnare och trygga möjligheterna för elever och andra icke- bilburna att röra sig genom staden, men även förbättra flöden för mjuka trafikslag genom hela staden.

Kommunen anser definitivt inte att vägalternativ 5c (liksom 5a) utgör en möjlighet till angöring. Sträckan som en alternativ angöringsväg strider kraftigt mot kommunens ambitioner (som delvis har genomförts i aktuellt område) att skapa goda möjligheter att röra sig tryggt bilfritt genom staden.



Orienteringskarta. Gult= Bostadsområde, Blått= område för handel, Rosa= skolområden, Grönt= fritidsområde; Rött område= "anslutningsväg" 5 A

I samband med planprogrammet fastslogs att den del av Skolgatan som passerar

genom Botan och Kyrkogården fram till Viktoriaksolan inte ska utgöra genomfartsväg för motorfordon.

Syftet är och var att skapa ett fredat område från bilism och skapa ett attraktivare och tryggare stråk. Detta stråk passeras av en majoritet av elever som bor i västra skara (område 5) när de ska ta sig till Victoria- eller Katedralskolan (område 2 och 3), alternativt när de rör sig till Vilanområdet som är stadens fritidsområde med flertalet idrottshallar och idrottsplaner. Även Källeskolans elever, dvs elever som bor i sydöstra delen av Skara, berörs av en ombyggnad.

Kommunen har sedan antagande av planprogram kontinuerligt arbetat med att göra dessa stråk (vita linjer) tryggare för ungdomar att röra sig längs, och möjlighet att röra sig igenom aktuellt område av Skolgatan (rödmarkerat område ”5A”) med bil försvann för cirka tre år sedan.

Kommunen anser att för att skapa en attraktiv stad för cyklister är det viktigt att ungdomar ska kunna röra sig tryggt mellan viktiga målpunkter (skola, fritid, bostad),

Att möjliggöra angöring längs den sträcka som länsstyrelsen ansåg borde utvärderas vidare vore kontaproduktivt och ett stort steg tillbaka i att skapa en stad för de mjuka trafikslagen och möjligheten att skapa nya vanor i hur man färdas.

Så sent som i maj månad utförde kommunen en cykelmätning längs med Bommagatan och Skolgatan för att kunna säkerställa betydelsen av Skolgatan för elever och utesluta felprioritering och felsatsningar vid en framtida ombyggnad. Kontra de 187 cyklarna som använde sig av Bommagatan står 602 som använde sig av skolgatan, dvs antalet cyklister på denna sträcka var mer än tre gånger så hög. Då mätningen för att utesluta bilar och motorcyklar enkom fångade upp fordon kortare än 2 meter och en lägre hastighet än tio kilometer i timmen, lär antalet cyklister totalt sett vara högre, speciellt då mätningen genomfördes i samband med Corona pandemins begynnelse och katedralskolan stängd.

Mätningen visar även att Skolgatan används under större delen av dygnet uteslutande natten, vilket visar att sträckan är genomfartsled till fler målpunkter än enkom skolan.

SLUTSATS: Byggnation inom område fem skulle innebära att tung trafik som redan

- **att tung trafik som i stora delar redan bortreglerats från centrum**

Betydelse av ett bilfritt stråk i läge 5a (och 5b) för stadens utveckling

Bortsett från elever och ungdomar är Skolgatan och avsnitt 5A en viktig länk för att ”läka ihop” staden och skapa alternativa rörelsemönster som inte innefattar bilen. Vägsträckan är betydelsefull för de som vill röra sig mellan det handelsområde som ligger i östra delen av centrala Skara (Julaområdet som även planeras att byggas ut) och centrum.

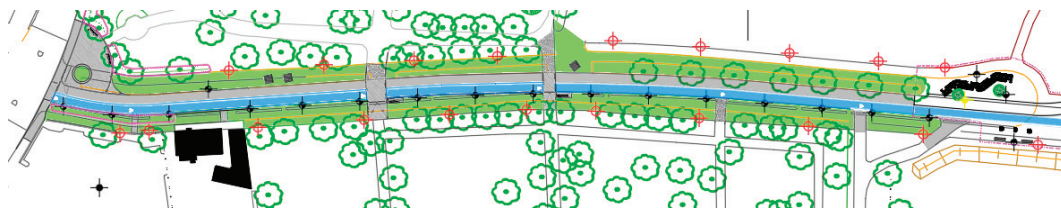
I dagsläget beskrivs speciellt denna sträcka av allmänheten som problematisk då den upplevs både otrygg och estetiskt oattraktiv.

Kommunen har i dagsläget inget externt köpcentrum som flera andra städer, svårt åtkomligt för mjuka trafikslag, utan det ligger i nära anslutning till den historiska stadskärnan (omkring 1,2 km). För att motivera besökare och boende att välja andra färdmedel än bilen att röra sig genom staden längs de leder och strukturer som uppstod på 60 talet och dess efterdyningar, är det viktigt att skapa attraktiva stråk som är upplevelserika, gena och trygga.

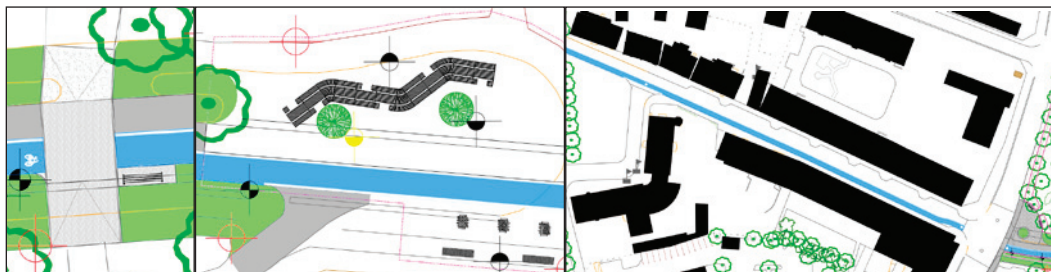
Att skapa ett attraktivt gång- och cykelstråk är överhuvudtaget ett viktigt steg för att säkra centrumhandels välmående och utveckling och leda besökare från Vilan (område 5) och Jula (område 4) in mot centrum, men även för att minska trycket på att uppföra ett externt handelscentra utanför de större leder som ramar in centrala Skara. Idag är genomförda åtgärder och den fortsatta ambitionen att ”läka” ihop de korta avstånd som finns i Skara med attraktiva stråk för gående och cyklister en viktig del i att behålla stadens karaktär av småskalighet och motverka en utveckling i likhet med Uddevalla eller Skövde där handeln flyttar iväg från stadskärnan och utarmar densamma. I detta arbete är Skolagatan som leder genom Botaniska Trädgården och Kyrkogården avgörande.

Konkreta åtgärder för en attraktiv gång- och cykelstad

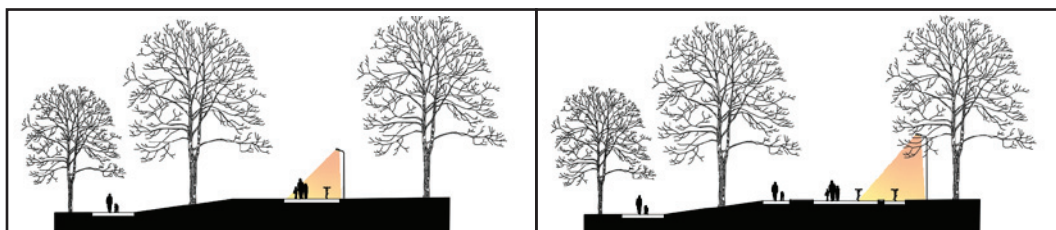
Av dessa skäl har kommunen tagit fram planer för hur Skolagatan kan byggas om. Ritningar och kalkyler har tagits fram och medel sökts hos trafikverket i syfte att kunna genomföra planerna i närtid.



1) Förslag på ombyggnad av Skolagatan längs med sträckan 5A. Blått område separat cykelväg med 2,5 meters bredd. Grått område 2,5 meter bred väg för gående. Tullportagatan skymtas väster om den grå halvcirkeln och går närmast i rät vinkel i förhållande till Skolagatan



2) Stenlagd passage mellan Botan och Kyrkogården, mötesplats och mindre park i den östra delen av Skolgatan invid Victoriaskolan, möjlighet till förlängning av cykelstråket längre västerut (utredning pågår, inga beslut eller politiskt godkännande)



3) Förslag på framtida gatusektion, gatusektion idag

Förslaget visar tydligt ambitionen att skapa ett attraktivt gång- och cykelstråk enkom dedicerat för gående och cyklister och där alla grönområden ska knytas ihop med såväl attraktiva passager och platsbildningar i båda ändar av denna del av Skolgatan. Redan idag är Tullportagan problematisk för cyklister som korsar densamma för att ta sig österut. Att bygga om stråket så att det även utgör angöring vore väldigt olämpligt med hänsyn till de ambitioner kommunen har börjat omsätta. Flertalet kritiska korsningspunkter skulle tillkomma.

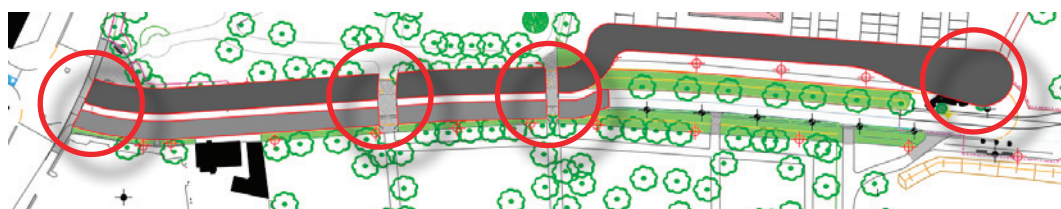
Förslaget visar även tydligt att gatusektionen kommer att minska avsevärd och således kunna förbättra näringsupptaget av de träd som flankerar stråket och bildar en allé.

Utrymmesbehov vid alternativ vägdragning

Att bygga en infartsväg bredvid eftersträvad gång och cykelväg/esplanad, skulle efter interna överläggningar innebära att vägbredden med ett avskiljande stråk skulle behöva utökas med cirka två meter, inte inräknat vägens överbyggnad som skulle inkräkta än mer på den yta som upptas av Botaniska trädgården (omkring en halv meter).

För gång- och cykelväg beräknas en bredd på minst fem meter, för en avskiljande remsa som tillika ska ta hand om dagvatten för att undvika förorenade flöden från

biltrafik in mot Botan på mellan 1,5 - 2 meter. Vägbredden med hänsyn till tunga transporter i båda riktningar beräknas till 3,5 + 3,5 meter, dvs 7 meter. Till det kommer uppställning av belysningsarmaturer.



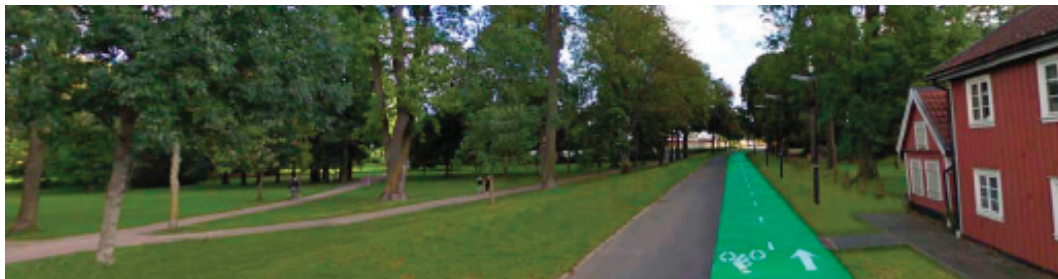
Skiss på parallellt med gc - vägen löpande angöringsväg. Ljusgrått område = Område för gående och cyklister. Mörkgrått område = Område för angöring. Utrymmet i väster och korsningssituation behöver göras om och utökas vilket inte framgår i skissen. Röda cirklar = otrygga/ kritiska korsningspunkter

Minst tolv stycken uppvuxna träd skulle behöva fällas i Botan (flytt av vägutrymme söderut vore än mer problematiskt.) och ändå innebära en otillfredsställande vägdragning. Framförallt i den västra delen ställs kommunen inför stora problem, då det är osäkert hur en ny, trafiksäker fyrvägs korsning skulle byggas. Med hänsyn till befintlig bebyggelse och utrymme för gående anses utrymme för en sådan korsning saknas

Otrygghet

Flertalet otrygga korsningspunkter uppstår vid angöring längs med sträckningen 5a vilket framgår av skissen på sida 48. Delvis får kommunen en fyrvägs korsning i väst som kommer att kräva mer utrymme än det är redovisat i skissen. Detta skulle påverka flödet och tryggheten för de mjuka trafikslagen, då detta är en väg i centrala stan med begränsad insyn och som inte är lämpad för reglering med trafikljus. Vidare skulle det uppstå olämpliga korsningssituationer mellan Botaniska trädgården och Kyrkogården där gående såväl behöver korsa en gång- och cykelväg samt bilväg.

Även i öster vid skolan skulle det uppstå hårdgjorda ytor som krävs för vändplan (varuleverans, sophämtning, sjuktransporter) och som kommer att störa stråk för gående och cyklister. Kommunen har aktivt arbetat med att förändra beteendemönster när det kommer till att hämta och lämna barn med bil, varav stängning av skolgatan för biltrafik anses ha varit den mest utslagsgivande. Kommunen anser att det finns en överhängande risk att Skolgatan liksom tidigare kommer att användas av föräldrar som hämtar och lämnar sina barn kommandes från väst, vilket i sin tur gör att än fler av förståeliga trygghetsaspekter kommer att återgå till att hämta och lämna sina barn med bil.



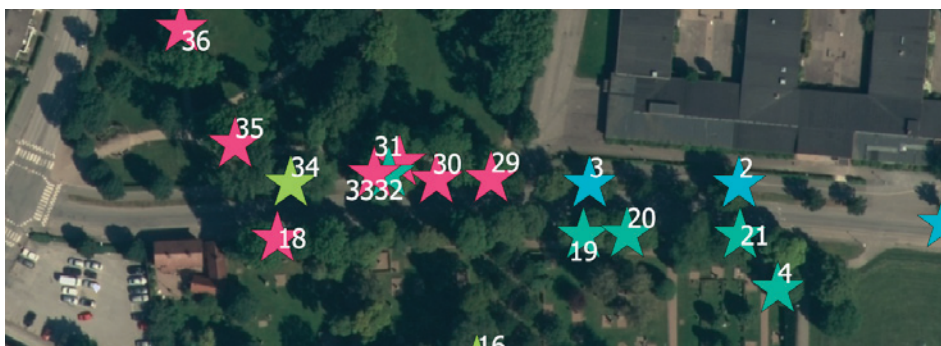
Vision gestaltning av Skolagatan mellan Botaniska trädgården och Kyrkogården

Påverkan på flora och fauna

Aktuellt och av kommunen favoriserat förslag på ombyggnad av Skolagatan, dvs enkom för gående och cyklister, innebär att mindre yta kommer att vara hårdgjort och att kommunen skulle kunna ha rörelsestyrd och lägre placerad belysning längs med denna sträcka som gynnar nattaktiva varelser. Rörelsestyrd belysning har bland annat tagits upp i denna detaljplan när det handlar om att skapa goda förutsättningar för fladdermöss. Kommunen anser att denna typ av belysning och minskning av hårdgjorda ytor är ett sätt att minska de fysiska (asfalt) och ljusbarriärer som finns idag.

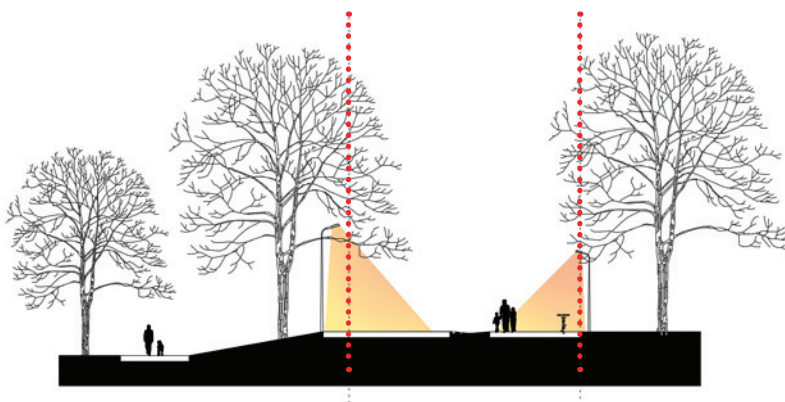
Angöring via Skolagatan, dvs via vägsträckning 5a innebär att än mer yta än idag behöver hårdgöras, och som beskrivet under "Utrymmesbehov" blir resultatet att minst 12 stycken träd behöver fällas i Botan (de träd som ligger närmast en potentiell bilväg). Mer kan tillkomma ifall Äldreboendet och angöringsytor skulle behöva flyttas längre söderut eller det grönstråk/ svackdicke som avskiljer gc - vägen och bilvägen behöver utökas.

Ett flertal av dessa Träd (6 stycken) betraktas även som värdefulla.



Ur rapport "Teglagärdet, Ekologi mitt i stan", karta över skyddsvärda Träd. Gröngul stjärna: Alm; Rosaröd stjärna: Ask; Grön stjärna: Lönn

Med hänsyn till den riskbild som finns vid korsningspunkter för gc - och bilvägar anses rörelsestyrd belysning inte att vara ett alternativ. Tvärtom behövs mer belysning för att lysa upp körfältet för bilar, vilket i sin tur skulle påverka förutsättningarna för nattaktiva djur som fladdermöss. Konnektiviteten skulle försämrats för djur att kunna och vilja röra sig mellan de stora grönytorna.



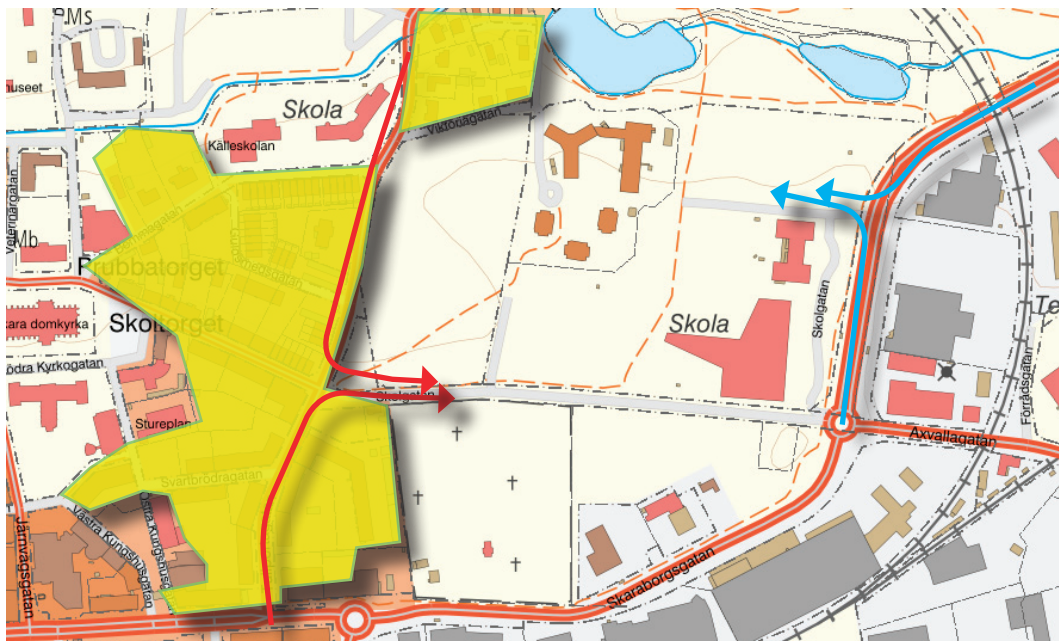
Nödvändig gatusektion ifall angöring görs via Skolgatan. De röda strecken visar det aktuella gaturummets bredd.

Påverkan på stadsbilden och upplevelse av detsamma

Trots att aktuellt vägområde av Skolgatan beskrivs som väg, ses denna sträcka även som ett potentiellt stråk, en gång, esplanad där man ska kunna flanera och där utformningen med bänkar på ömse sidor av vägen ska inbjuda till att uppehålla sig i det gröna rummet som Botan och Kyrkogården de facto utgör. En smal bilfri väg ska kunna låta de två idag särskilda gröna rummen komma närmare varandra utan att de tappar sin karaktär eller funktion. Genom att de befintliga små vägarna i Botan och kyrkogården fångas upp och knyts ihop genom stensättning avses människor bjudas in till att upptäcka de gröna rummen ånyo. Utgör denna del av Skolgatan en viktig transportsträcka för gående och cyklister idag, avser kommunens förslag till ombyggnad ge denna sträcka som beskrivet en ny dimension.

Ska denna sträckning även fungera som angöring kommer det inte vara möjligt att åstadkomma denna karaktärsomdaning utan tvärtom bidra till att de två områden särskiljs och förlorar i attraktivitet.

Väldigt negativt anser kommunen även att mera trafik skulle dras in i centrala Stan. Fördelen med område 6 är att angöring sker vi stans huvudled Skaraborgsgatan som är väl dimensionerad.



Blå streck = angöring till område 6; Röda streck = angöring till område 5; gula fält = bostadsbebyggelse

Naturmiljö och biodiversitet

Victoriasjöarna, Teglagärdet och Naturvärden

År 2015 genomförde Pro Natura en inventering med en bred ansats i det område som utgör Teglagärdet i syfte att få en bättre bild av den biodiversitet som finns i området. Många olika artgrupper inventerades såsom fåglar, fladdermöss, mossor, lavar, svampar, fjärilar, vedlevande skalbaggar samt bin och andra steklar. Vidare gjordes en indelning av inventeringsområdena i delområden. Samtliga inventeringsresultat sammanvägdes därefter i en syntes där områdets värden och eventuella brister kunde identifieras. Denna syntes utmynnade sedan i ett antal förslag på möjliga åtgärder för att förstärka områdets naturvärden samt förslag på framtida förvaltning. Fladdermöss beskrivs separat i följande avsnitt, även vilka åtgärder som krävs för att säkra deras bestånd.

Planområdet utgörs av delområde 8 och i delar av område 9. Dessa delområden beskrivs som följande:

Delområde 8

Naturtyp: Infrastruktur och bebyggd mark/sandmark

Biotoper: Grusplan

Detta delområde utgörs helt och hållet av en äldre fotbollsplan (grusplan) med intilliggande, numera oanvända, löparbanor och längdhoppsgropar. Under fältarbetet 2015 användes grusplanen främst som parkeringsplats. Själva grusplanen och de gamla löparbanorna är under igenväxning och har koloniserats av växter som trivs i torra, sandiga eller grusiga miljöer. Som exempel kan sandnarv, gråfibbla och gatkamomill. Bitvis finns också en hel del maskrosor, humlelusern, vitklöver och brunört. Delar av grusplanen och de gamla längdhoppsgroparna utgör med sin blottade sand eller grus, lämpliga miljöer för flera grävande steklar och andra insekter med ekologiska kopplingar till sådana insekter. I dessa miljöer noterades dels en del vildbin som gräver sina bon i sanden. Vidare noterades exempelvis Bivarg, en stor stekel som fångar bin som föda åt sina egna larver. Här noterades också svävflugan med det lite udda namnet Villa hotten-totta (svensk namn saknas). Denna art lägger sina ägg i sanden nära bon av vissa vildbin. När larverna sedan kläcks letar de upp binas bon, kryper ner och livnär sig på den föda bihonan har samlat ihop till sina egna larver. För mer ingående beskrivning av noterade steklar och flugor hänvisas till inventeringen.

Sand- och grusmarkerna är också, tack vare sin örtrika vegetation, ett populärt tillhåll för vissa fåglar. Bland annat noterades den vackert rödfärgade hämp-lingen (tidigare rödlistad) här vid flera tillfällen.

Delområde 9

Naturtyp: Park och trädgård

Biotoper: Gräsmatta, buskage

Runtomkring den äldre grusplanen och bort mot Teglskolan (idag riven) finns större öppna gräsytor som avgränsats som delområde 9. Här finns en del planterade häckar och buskage men i övrigt består delområdet av öppna gräsmattor. I buskage och häckar hittar man ett ganska stort antal olika buskar, exempelvis rosor, körsbär, aronia och fläder. Dessa buskar besöks här, liksom på andra ställen i området, av humlor, honungsbin, fjärilar och olika fåglar. Gräsmattorna verkar vara av mindre betydelse för flora och fauna. Kajor, trastar, sädesärlor samt en eller annan vitfjäril går att få syn på men i övrigt är dessa gräsytor relativt artfattiga.

För en komplett redovisning av naturvärden hänvisas till inventeringen som även

bifogas planhandlingarna.



Indelning av inventeringsområden. Observera att illustrationen är äldre och att Teglaskolan i illustrationens mitt är riven och att Viktoriaksolan har uppförts väster om denna.

Träd

Inga skyddsvärda träd återfanns i det tänkta planområdet och byggnation anses inte kunna orsaka skada på träd, då främst med hänsyn till de som ligger inom delområde 7.

Totalt noterades 44 träd (tabell 1) som kan beskrivas som skyddsvärda och dessa fördelade sig på delområdena 3, 4, 5 och 7. Inventeringen av skyddsvärda träd visar att äldre lövträd med håligheter är förhållandevis vanligt förekommande inom det inventerade området även om de inte är jämt fördelade mellan alla delområden. Särskilt viktiga i detta sammanhang är begravningsplatsen (delområde 3), Botan (delområde 4) och parken i områdets norra del (delområde 7). Merparten av de träd i vilka håligheter har noterats har relativt små eller medelstora håligheter och den exponerade veden i dessa håligheter ser relativt färsk ut. Endast i undantagsfall noterades förekomster av ved som under längre tid påverkats av svampangrepp och träd med större förekomster av så kallad mulm (nedbrytningsrester från vedsvampar som orsakar brunröta) är mycket ovanliga. Detta faktum innebär också att miljöer för den stora mängd skalbaggar och andra insekter som, i sina larvstadier, lever av att gnaga sig igen svamppåverkad ved i mer nedbrutna stadier inte i dagsläget är så stor. Däremot finns en mycket god potential för sådana arter i framtiden. Inventeringsresultatet när det gäller vedlevande skalbaggar visar också att relativt få vedg-

nagande arter noterades. Även resultatet av vedsvampsinventeringen följer detta mönster (se nedan för ett mer utförligt resonemang).

Fåglar

Sammantaget anser kommunen att planförslaget inte kommer att påverka fågellivet negativt. Tornseglaren, som mest troligt skådats födosökande i område 8, kommer att kunna finna häckningsplatser i tilltänkt byggnation. I samband med granskning kommer det att bifogas ett mindre sammanfattande gestaltungsprogram som bland annat kommer att förorda holkar på nybyggnation. Enligt kommunens bedömning anses Tornsvalan kunna söka sig nya områden för födosök.

Art	Område	Hålhäckare	Kommentar
Pilfink	9	nej	Troligen Häckande
Hämpling	7, 8, 9	nej	Tidigare rödlistad, troligen häckande
Steglits	7, 8, 9	nej	Troligen häckande
Sädessärila	1, 2, 3, 4, 7, 9	nej	Häckande
Tornseglare	7, 8, 9	ibland	Rödlistad VU, födosökande
Ringduva	3, 4, 7, 9	nej	troligen häckande

Resultat inventering av fåglar funna i område 8 och 9

Fåglarna är kanske den artgrupp, möjligen tillsammans med fladdermöss, som bäst betydelsen av det inventerade, tätortsnära grönområdets betydelse för biodiversiteten. I området runt Teglagärdet finns lämpliga miljöer för flera arter som annars har det bekymmersamt i stora delar av vårt landskap. Den här typen av tätortsnära grönområde omfattas inte av produktivitetskrav på samma sätt som jord- eller skogsbruksmark. Det kravet som finns på sådana områden är att producera lämpliga rekreativvärden och dessa kan oftast gå hand i hand med att producera höga naturvärden. Förekomst av äldre, ihåliga lövträd är ett gott exempel på detta. Sådana lövträd har ingen större plats i ett jord- eller skogsbrukslandskap eftersom sådana strukturer inte anses bidra till markernas produktivitet. I ett landskap eller område som nyttjas för rekreativändamål kan sådana strukturer däremot tillföra

upplevelsevärden, även om man naturligtvis måste väga in vissa säkerhetsaspekter.

I ett naturvårdsperspektiv är sådana strukturer oerhört värdefulla, inte minst som boplatser för hålhäckande fåglar. Detta kan beläggas av det faktum att ca en tredjedel av alla fågelarter som noterats som häckande eller troligen häckande är sådana som nyttjar trädhåligheter som boplatser.

Man kan också tänka sig att rekreationsvärden kan gå hand i hand med naturvärden också ur flera andra aspekter – örtrika gräsmarker, förekomst av småvatten, sandiga områden etc. – Vilka skulle ha betydelse för både fågellivet och naturvärdena i stort. Under avsnittet nedan om synpunkter på framtida förvaltning diskuteras lämpliga förhållningssätt och åtgärder mer i detalj.

Fjärillar

Följande fjärillar noterades i det planområdet varav ingen är uppförd på den nationella rödlistan.

Art	Område	Rörlig/ stationär	Kommentar
Påfågelöga	7, 9	Rörlig	
Citronfjäril	3, 4, 7, 9	Rörlig	
Rapsfjärill	3, 4, 5, 7, 8, 9	Rörlig	
Silverstreckad pärlmorfjäril	9	Rörlig	
Puktörneblåvinge	9	Stationär	ett exemplar noterades. Genomresa?
Kalmgräsfjäril	7, 9	Stationär	ett exemplar noterades. Genomresa?

Resultat inventering av fjärillar funna i område 8 och 9

Resultatet indikerar att själva det undersökta området inte egentligen har så många miljöer som är lämpliga för dagfjärilar att reproducera sig i. Det stora flertalet av alla noterade fjärilsarter är sådana som antingen regelmässigt flyttar runt i landskapet eller kanske till och med över kontinenten såsom amiral, videfuks och vitfjärilarna, eller sådana som har ett mer stationärt uppehållsmönster men som är kraftfulla flygare och kan förflytta sig över större avstånd exempelvis påfågelöga, nässeljäril och silverstreckad pärlmorfjäril. Dessa arter flyger in i området och

drar nytta av de nektarväxter som finns i planteringar, kantzoner och liknande och flyger sedan därifrån igen för att klara av fortplantningen på annat håll. Man skulle kunna kalla dem före pendlare.

Bin och andra Steklar

För genomgång av de olika bin och steklar som påträffats i planområdet se rapporten. Inventeringen av gaddsteklar gav ett varierat resultat med arter ur flera olika artgrupper. Merparten av de noterade arterna är att betrakta som vanliga eller relativt vanliga. Det är dock värt att notera att många olika typer av levnadssätt finns representerade bland de noterade arterna, något som indikerar att det inventerade området kan tillgodose arter med ganska vitt skilda behov (sandlevande, vedlevande, rovdjur, pollenätande, svalevande etc.).

Planförslaget innebär att ett habitat för sandlevande steklar kommer att förvinna.

Vid gestaltningen av grönområdet bör det beaktas att detta habitat försvinner och att ett nytt sådant anläggs vid en översyn av områdets gestaltning. Leveranstid, dvs tiden olika typer av miljöer behöver för att utveckla en någorlunda komplett ekologisk funktion ligger på 5 - 10 år för sandmark. Förslaget fasthålls i Gestaltningensprogrammet.

Vedlevande skalbaggar, vedlevande svampar och andra svampar

Inga exemplar av rubricerade arter påträffades i planområdet, och planförslaget anses inte påverka funna exemplar.

Mossor och lavar

Planförslaget anses inte påverka förekomsten av rödlistade lavar eller sådana som kan betraktas som naturvårdsintressanta.

Totalt noterades drygt 30 olika arter lavar och 6 arter mossor under inventeringen. Merparten av dessa är att betrakta som allmänna arter. Det är dock värt att påpeka att antalet arter av främst lavar ändå får betraktas som högt med tanke på att det inventerade området är beläget i en stadsmiljö.

Att så många arter av framför allt lavar förekommer i det inventerade området är en indikation på att luftföroreningssituationen är relativt god. Att ingen genomfartstrafik tillåts anses som föredelaktigt för att bevara förutsättningarna för mossor och lavar.

Fladdermöss

Sammantaget anser kommunen att föreslagna åtgärder (planbestämmelse om plan-

terat gångstråk och dess utformning som vidare beskrivs i grönt gestaltungsprogram samt skydd av vissa träd) inte innebär att fladdermuspopulationen påverkas negativt.

Av Sveriges fladdermöss är 9 arter rödlistade (ArtDatabanken 2015), men alla är fredade enligt 3§ jaktlagen och fridlysta enligt Artskyddsförordningens fridlysningsbestämmelser. Sammanlagt noterades 7-8 olika arter i området beroende på om artparet mustasch-/ tajgafladdermus förekommer som en eller två arter. Övriga fynd var större brunfladdermus, gråskimlig fladdermus, nordfladdermus, dvärgpipistrell, brunlångöra och vattenfladdermus. Mest spridd i området var nordfladdermus.



Karta över inventeringssträcka fladdermöss samt placering av autoboxar. Gul linje - Manuell inventeringssträcka; Gula prickar - Placering av autobox. Planområdet är rödmarkerat.

Sju noterade arter visar att fladdermöss är lika vanliga i staden som på landsbygden, även om ett par av arterna bara hördes vid ett fåtal tillfällen. Parker och stadsskogar är viktiga för mångfalden och i det här fallet är det framför allt dammarna och å-miljön som bidrar till fladdermusaktiviteten. Växtligheten kring dammarna och längs ån fungerar som ett bra skydd för fladdermössen. Få fladdermöss rör sig dock över de öppna gräsyrtorna mot skolan och servicehusen. I botaniska trädgårderna flyger det visserligen en del fladdermöss, men det relativt öppna ytorna och de upplysta gångarna och i vissa fall belysta träden, gör att de flesta fladdermusarter

inte vågar flyga där. Endast ett fåtal arter, såsom nordfladdermus och dvärgpipistrell utnyttjar det faktum att insekter lockas till ljus.

De allra flesta arter ser ljus som en barriär. De potentiella boplatser som träden utgör förstörs därför genom belysningen. Kyrkogården är mörkare och där påträffades bland annat brunlångöra, vilken är särskilt ljusskygg. Byggnaderna längs gravplatsens östra del bör också kunna fungera som boplatser.

Fladdermöss, stadsplanering och åtgärder.

Stadsnära natur kan ibland hysa kvaliteter som saknas på landsbygden där skogsbruket är mer intensivt. Faktum är att människan nästan är en förutsättning för att vissa arter skall trivas, då vår djurhållning och klassiska gårdsbruk har format landskapet så att det gynnar fladdermössen. Dessutom fungerar våra hus ofta som boplatser. Moderna städer utmanar dock fladdermössen genom att miljön blir allt mer fragmenterad och upplyst och olika arter påverkas i olika grad beroende på ekologi och livsstil.

Generellt sett bör växtlighet och vatten finnas kvar så orört och sammanhängande som möjligt, vare sig det rör sig om landsbygd eller stad. Våtmarker och vattendrag främjar insekter medan utdikning och dränering drastiskt kan försämra förutsättningarna för fladdermössen. Fladdermöss ogillar normalt öppna ytor och rör sig längs ledlinjer, som till exempel ådalar, skogskanter och häckar. Man bör därför planera in passager över vägar och låta områden av skog länkas samman. Att låta områden delas in i mindre rum med häckar och trädplanteringar är gynnsamt för fladdermöss, så länge områdena är sammanlänkade.

Det är en stor fördel att spara så mycket ursprungsväxtlighet som möjligt då nyplanteringar och särskilt främmande arter minskar attraktiviteten för insekter. I gamla hus finns många håligheter och sprickor, i vilka fladdermöss kan finna boplatser. Så är sällan fallet med nybyggda hus och därför kan man med fördel planera in konstgjorda bostäder för såväl fladdermöss som insekter. Ett nybyggt och/eller förändrat område tenderar också att förses med fler belysta vägar. Detta kan förändra fladdermusfaunan så till vida att de fladdermöss som gärna jagar i ljuspelarna konkurrerar ut andra arter. Men även nordfladdermus och dvärgpipistrell, som ofta ses i lampornas sken, föredrar normalt att födosöka på mörkare platser.

Hänsynstagande i detaljplanen

Fladdermössens förutsättningar att kunna röra sig, jaga och bo i området säkras i detaljplanen genom

- Att träd med en diameter större än 20 cm i den östra delen av planområdet förses med fällningsförbud ifall det inte krävs för att säkerställa en säker in- och utfart.

Då säker in- och utfart redan finns anlagt anses inget skäl till fällning föreligga

- En korridor om 20 meter i planområdets västra gräns säkerställs som ska hållas planterad med inhemska buskarter.

Utanför ramarna av vad som är möjligt att reglera ska även hänsyn tas till de gröna gestaltungsprogrammet som anger att

- En varsam avvägning ska ske med belysning inom området och byggnader och behovet att tillgodose trygghet. Kommunen anser att det går att skapa konsensus i dessa till synes motstridiga intressen där kraftig belysning anses öka tryggheten men samtidigt störa Fladdermöss habitat. Ljusförorening av känsliga områden ska exempelvis i möjligaste mån undvikas (Område 6 och 7 samt den västra passagen förbi byggrätten)

Sakkunnig (Petter Bohman, Naturcentrum) har granskat planförslagets påverkan på fladdermössen och de åtgärder som föreslås men som inte kan hållas fast i plankartan (typ av belysning), däremot i ett senare samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken.

Konsultens bedömning är att ”..att de föreslagna skyddsåtgärderna innebär att förutsättningarna för fladdermöss att nyttja miljön i och i direkt anslutning till planområdet sannolikt blir bättre än vad de är i nuläget. Detta i kombination med områdets låga värde för fladdermöss gör att vi bedömer att detaljplanen inte kommer att ge någon betydande påverkan på de lokala fladdermuspopulationerna.”(Bohman, P. 2020. Bedömd påverkan på fladdermöss till följd av detaljplan Teglagärdet, Skara. Naturcentrum AB. PM 11 sidor.)

PM:et bifogas planhandlingarna i sin helhet.

Kultur och friluftsliv

Kultur

Under avsnittet ”Bebyggelse och stadsbild - den anlagda omgivningen” beskrivs de kulturhistoriska värden som anses vara av betydelse och ligger i planområdets direkta närhet.

Den vida definitionen av kultur som en totalitet av en viss populations tankar, handlingar och omgivande förhållanden manifesteras även påtagligt genom förskolan och skolan, som båda ligger söder om planområdet, samt det småskaliga vägnätet och övrig bebyggelse som Victoriagården.

Kultur begränsat från det ursprungliga kulturbegreppet i form av konst manifes-

terar sig främst i de områden som beskrivs under ”Bebyggelse och stadsbild - den anlagda omgivningen” där estetiska faktorer har haft betydelse vid anläggandet. Även Victoriaskolan kan betraktas som ett kulturellt konstnärligt inslag med värde.

De konstnärliga artefakter som nämns ovan anses inte påverkas av planförslaget.

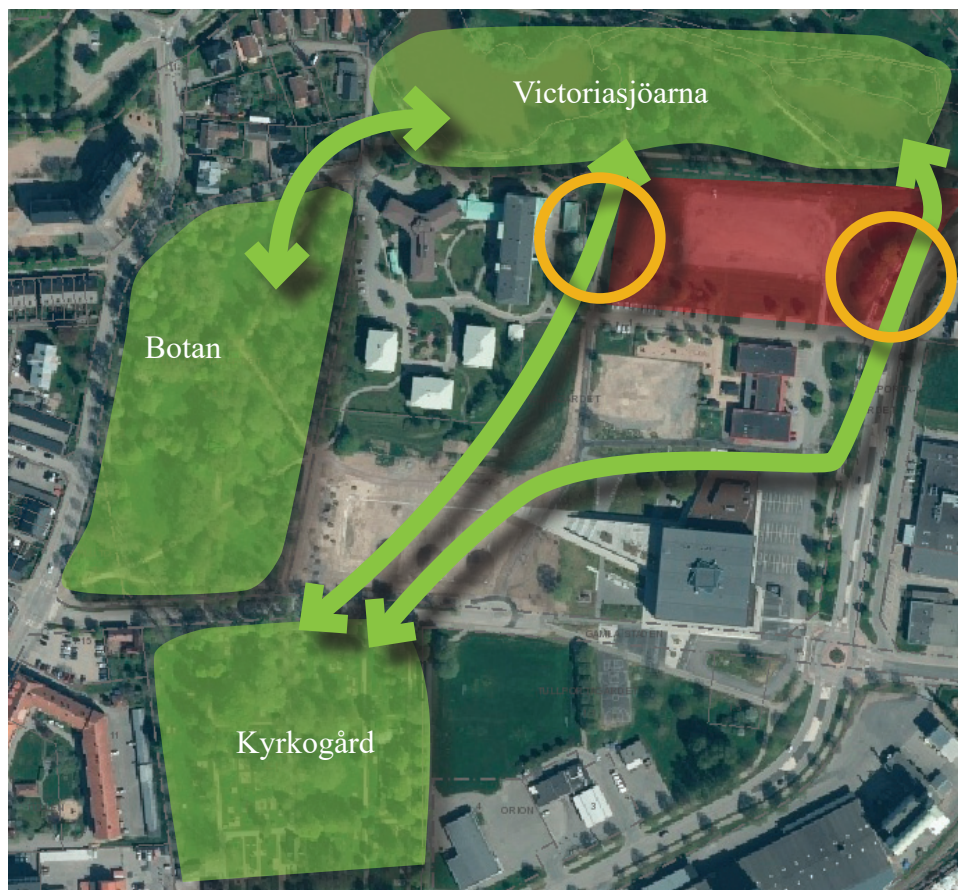
Friluftsliv

Flertalet definitioner finns, men naturvårdsverket utgår ifrån definitionen att ”Friluftsliv är vistelse utomhus i natur- och kulturlandskap för välbefinnande och naturupplevelse utan krav på tävling”

Kommunen anser att strängt betraktat, så utgör området inte område lämpad för friluftsliv, varför frågan om påverkan behandlas under ”rekreation”.

Grön korridor

I såväl planprogrammet samt i planarbetets fortgång har kunnat konstateras att bevarandet av en grön korridor är av betydelse för ekosystemet. Måttstock för utformningen och säkerställande av en funktionell grön korridor är möjligheten för fladdermöss att kunna röra sig mellan Victoriasjöarna (Plats för födosök), Botan och Kyrkogården (Plats för födosök och boplats).



Gröna Pilar visar förmodade rörelsemönster av Fladdermöss. Gula cirklar redovisar potentiellt kritiska punkter.

Grön korridor säkerställs i planområdet delvis genom att trädridån säkras, samt genom en korridor i planområdets västra del som inte får bebyggas och som delvis ska hållas planterad

Mark

Dagvattenhantering

Områdets förutsättningar och konsekvens för LOD

Med hänsyn till de täta jordlagren inom området samt den relativt ytliga grundvattnenivån bedöms LOD genom infiltration som mindre lämpligt. Andra alternativa

lösningar såsom fördröjningsmagasin, fördröjningsdammar är att föredra.

Dimensionerande Flöden

Flödesberäkningar har utförts i enlighet med anvisningar i Svenskt Vattens publikation P110, rationella metoden. Asfaltsytorna inom planområdets södra del har bortsetts ifrån i beräkningarna, denna yta bedöms oförändrad av planförslaget. Flödesberäkningar och fördröjningsvolymmer som presenteras i rapporten avser dagvattenhanteringen för området som avrinner till Viktoriasjöarna (äldreboendet, tillhörande parkering samt parkmark). Kriterier för ”tät bostadsbebyggelse” valdes, vilket anger minst en återkomsttid på 5 år för fylld ledning och återkomsttid 20 år för trycklinje i marknivå. Regnets varaktighet sattes till 10 minuter. Dimensionerande flöde från området sätts lika med det nuvarande vid ett 5-årsregn respektive med 10 minuters varaktighet. För hela området blir det 36 l/s.

Tillkommande dagvatten till följd av ökad exploatering bör fördröjas och hanteras så att det inte belastar omgivningen eller nedströms liggande områden. Ett nutida 100-årsregn med 10 minuters varaktighet skulle generera 97 l/s.

Dagvattenflöden efter exploatering

Beräkningarna för nutida flöden redovisas i bilaga 3 och har utgått ifrån illustration av området enligt bilaga 2.

Sammanvägd avrinningskoefficient för området har beräknats till 0,37, vilket motsvarar ca 2500 m² parkering och ca 2000 m² tak/övriga hårdgjorda ytor kring äldreboendet. För framtida flöden valdes klimatfaktor 1,25. Exploatering skulle uppskattningsvis medföra ett ökat dagvattenflöde till 116 l/s vid ett 5-årsregn och 183 l/s vid 20-årsregn. Således en ökning med 80 l/s respektive 126 l/s jämfört med idag. Ca 50 m³ fördröjningsvolym bör anordnas för att fördröja ökningen av ett dimensionerande 5-årsregn med 10 minuters varaktighet.

Antagna nödvändiga fördröjningsytor och dimensionering

Ett framtida 100-årsregn skulle generera 215 l/s, eller ca 130 m³, mer dagvatten än idagsläget. Om framtida 20-årsregn hanteras i dagvattensystem med fördröjning blir nettoökningen, som hanteras ytledes, ca 160 l/s eller 80 m³.

Dagvattenledningar för området dimensioneras för ”tät bostadsbebyggelse” – en återkomsttid på 5 år för fylld ledning och återkomsttid 20 år för trycklinje i marknivå. Dimensionerande utflöde från området sätts till 36 l/s (fylld ledning). Den tillkommande dagvattenvolymen, ca 50 m³ vid dimensionerande regn, bör fördröjas

för att inte öka dagvattenflödet från området jämfört med idag.

Erforderlig fördröjningsvolym påverkas av exploaterings utformning, några riktlinjer att tillämpa för dimensionering av fördröjningsanläggningar vid projekteringen är följande:

Fördröjning takyta per 100 kvadrat

1,25 m³ fördröjning för varje 100 m² takyta som tillkommer. Fördröjningsvolymen y (m³) beräknas utifrån takyta x (m²) i följande formel:

$$y \text{ (m}^3\text{)} = 227 \text{ (l/s)} \cdot \frac{x \text{ (takyta i m}^2\text{)}}{10000} \cdot 0,9 \cdot \frac{600}{1000}$$

Fördröjning hårdgjord markyta per 100 kvadrat

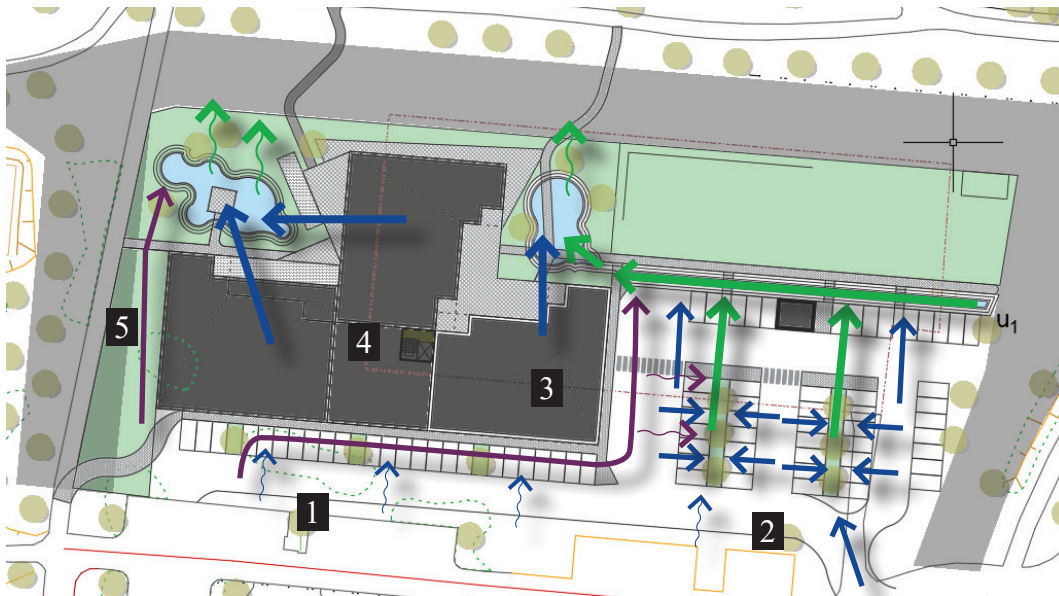
För hårdgjord markyta (icke föroreningsbelastade) kan 1,1 m³ fördröjning för varje 100 m² vara en lämplig riktlinje. Fördröjningsvolymen y (m³) beräknas utifrån hårdgjord yta x (m²) i följande formel:

$$y \text{ (m}^3\text{)} = 227 \text{ (l/s)} \cdot \frac{x \text{ (hårdgjord yta i m}^2\text{)}}{10000} \cdot 0,8 \cdot \frac{600}{1000}$$

Skyfall

Normalt sett krävs inte full magasineringskapacitet för 100-årsregn, men flödena måste kunna hanteras utan skador på byggnader och miljö i planområdet eller i nedströms belägna områden. Detaljhöjdsättningen av området måste säkerställa att skyfallsflöden kan avledas runt byggnader. I allmänhet bör nya byggnader ha en FG-höjd minst 0,5 m över närmaste gatuanslutning alternativt 0,5 m över omgivande mark så att dagvattnet kan passera förbi dem. I detaljplan bifogas lämplig bestämmelse för säkerställande av lämplig hantering av Skyfall.

I och med områdets gynnsamma förutsättningar bör allmänna principer för höjdsättning räcka långt för en tillfredställande skyfallshantering. Om områdets gestaltning och placering av byggnader riskerar att försvåra ytledes avledning kan det vara lämpligt att under projekteringen göra en skyfallssimulering för att verifiera att avledningen fungerar.



Karta över avrinning: blåa ytor (yta 1,2,3,4,5): ytor där dagvatten anfaller; blåa pilar: dagvattenflöden; lila pilar: skyfallsstråk; gröna pilar: renade vattenmassors flöden

Kartan ovan visar hur dagvatten och skyfall kan hanteras. Vatten kommandes ovanför planområdet och som anfaller inom område 1 är det som kan anses drabba byggnation vid skyfall. Dessa flöden (lila pilar) leds lämpligtvis i pilriktning vidare till ett första dagvattenmagasin i enlighet med markens sluttning. Här bör byggnation antingen placeras 0,5 meter ovan de parkeringsytor som ligger söder om byggnaden, alternativt visar man i bygglovskedet hur flöden vid skyfall ska hanteras utan att byggnation påverkas.

De lila pilarna är således skyfallsstråken för skydd av byggnation.

Vatten från dagvattenmagasinet (som även utgör reningsyta för dagvatten) leds vidare till nästa dagvattendamm (grön pil), som även den vid överflödande leder vatten vidare via mot Viktoriasjöarna. Ingen mer byggnation kan komma att skadas vid vattnets framfart då ingen vidare byggnation är tillåten. De kritiska mängderna som anfaller är således de som uppstår inom yta 1 och söder om planområdet. Med hänsyn till markens sluttning finns mycket goda förutsättningar att skydda byggnation vid skyfall. Vattenmängder från tak (yta 4 och 3) leds direkt till de dagvatten och reningsdammar som förslagsvis anläggs norr om byggnationen. Även dessa flöden följer markens sluttning och flyter vidare från byggnaden. Vatten som anfaller inom yta 2 leds mot översilningsytor/ diken som även fördröjer flöden, men som vid för höga flödesmängder direkt leder vidare vatten mot det tvärgående diket som är markerat med en grön pil som pekar mot väster.



Förtydligande Skyfallsstråk och dagvattenfördröjning samt rening. Lilla pilar: Flöde vattenmassor skyfall; Gröna ytor: Fördröjnings- och reningsdammar.

Sammanfattningsvis finns goda förutsättningar för hantering av dagvatten vid skyfall.

MKN vatten

Föroreningar och reglering av påverkan

Sammantaget anses planförslaget inte ha några negativa effekter på MKN Vatten.

Schablonhalterna visar att området idag har låga föroreningshalter. En del av grusplanen används som parkering, föroreningar från fordonen binds nära källan och avflödet med dagvattnet därifrån blir därför inte så stort. Om inga reningsåtgärder vidtas i samband med exploateringen kommer föroreningshalterna öka. Riktvärdena för fosfor, tungmetaller och lösta partiklar riskerar att överskridas, vilket kan påverka MKN för recipienten negativt.

I dagvattenutredningen anges förslag till hur dagvatten kan renas tillfredställande med översilningsytor, diken etc och som beroende på utförande (exempelvis makdamdike, växtbädd) kräver olika utförande och dimensionering. Tekniskt mera avancerade reningsgsmöjligheter finns, men enkla är att föredra då deras funktionsduglighet är relativt enkel att övervaka och drifta och innebär ett pedagogiskt inslag.

1. Nuvarande schablonmässiga föroreningshalter

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	BaP	TOC
A1	Före expl	100	1300	3.8	9.3	24	0.14	2.0	1.9	0.016	20000	160	0.0074	8600
	Total	100	1300	3.8	9.3	24	0.14	2.0	1.9	0.016	20000	160	0.0074	8600
Riktvärde		150	2500	14	22	60	0.40	15	40	0.050	60000	1000	0.050	20000

Föroreningshalter (dagvatten + basflöde) utan rening. Jämförelse mot riktvärde där gråmarkerade/ fetstilta cellerna visar överskridande av riktvärde. Totala fraktioner avses där inget annat. Tabell 1: Föroreningsars årsmedelsvärde (µg/l) före exploatering. Riktvärdena är enligt Göteborgs stads målvärden för övriga recipienter (ej ”mycket känsliga”).

Område utifrån möjlig exploatering (äldreboende, inklusive nya byggnader, grönytor, uteplatser m. m.)

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	BaP	TOC
A2	Eft expl - omr med äldreboende	220	1500	9.7	21	69	0.45	7.8	6.7	0.019	48000	460	0.032	14000
	Total	220	1500	9.7	21	69	0.45	7.8	6.7	0.019	48000	460	0.032	14000
Riktvärde		150	2500	14	22	60	0.40	15	40	0.050	60000	1000	0.050	20000

Jämförelse mot riktvärde där gråmarkerade/ fetstilta cellerna visar överskridande av riktvärde. Totala fraktioner avses där inget annat anges. Tabell 2: Föroreningsars årsmedelsvärde (µg/l) efter exploatering, utan reningsåtgärder, för äldreboendedelen. Riktvärdena är enligt Göteborgs stads målvärden för övriga recipienter (ej ”mycket känsliga”).

Område för ny parkering

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	BaP	TOC
A3	Eft expl -parkering	120	1900	24	35	120	0.37	12	11	0.069	110000	690	0.052	20000
	Total	120	1900	24	35	120	0.37	12	11	0.069	110000	690	0.052	20000
Riktvärde		150	2500	14	22	60	0.40	15	40	0.050	60000	1000	0.050	20000

Jämförelse mot riktvärde där gråmarkerade/ fetstilta cellerna visar överskridande av riktvärde. Totala fraktioner avses där inget annat anges. Tabell 3: Föroreningsars årsmedelsvärde (µg/l) efter exploatering, utan reningsåtgärder, för parkeringsdelen. Riktvärdena är enligt Göteborgs stads målvärden för övriga recipienter (ej ”mycket känsliga”).

Säkring av tillfredställande dagvatten- och skyfallshantering i detaljplanen.

För att säkerställa en tillfredställande dagvatten- och skyfallshantering i enlighet med dagvattenhantering bifogas tre stycken planbestämmelser.

- Dagvatten ska renas och fördröjas, i möjligaste mån lokalt, innan det leds vidare till recipient. Rening och fördröjning ska i huvudsak ske i öppna dagvattenanläggningar., PBL 4 kap. 10 §

- Per tillkommande 100 kvadratmeter tak ska 1,25 kubikmeter effektiv fördröjningsvolym tillskapas. Per tillkommande 100 kvadratmeter hårdgjord yta ska 1,1 kubikmeter effektiv fördröjningsvolym för dagvatten tillskapas., PBL 4 kap. 10 §

- Nya byggnader ska ha en FG-höjd minst 0,5 m över närmaste gatuanslutning alternativt 0,5 m över omgivande mark om inte i bygglovskedet redovisas annan lösning för att skydda byggnad vid skyfall., PBL 4 kap. 10 §

Beträffande hantering av dagvatten använder sig planen av en bestämmelse som kräver lämpliga fördröjningsvolymmer utifrån typ av ytor som tillkommer och dess omfång. Reglering på detta vis har gjorts tidigare i kommunen. Beträffande skyfallshantering säkerställs en lämplig hantering genom en planbestämmelse som säkerställer höjdsättning av byggnad i relation till omgivande bebyggelse, om sökande för lov inte i bygglovskedet redovisar en annan lösning. Lämpligen genom en flödesanalys.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har upprättats i syfte att utreda förutsättningar för planerad byggnation. Utredningen i sin helhet ingår som underlag till planhandlingarna.

Det skall beaktas att undersökningen är översiktlig. Innan byggnation kan mer detaljerade undersökningar bli aktuella för att kunna optimera grundläggningsmetoder mm. De geotekniska förhållandena bedöms vara av sådan karaktär att de ej hindrar pågående planarbete.

Grundläggning

Grundläggning kan ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyvad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning (sedan allt organiskt material borttagits). Grundläggning kan utföras enligt SS-EN 1997-1 Geoteknisk kategori GK1 (där så är möjligt). Tillåtet grundtryck sättes till 100 kPa i befintlig markyta. Eventuella uppfyllnader ska medräknas i belastningen för konstruktionen. Vidare ska belysas att jorden är erosionsbenägen, vilket kräver beaktande bland annat med avseende på schaktarbeten.

- Fyllning/packning skall utföras enligt Anläggnings AMA.
- Geotextil på schaktbotten som materialskiljande lager förordas.

- Innan fyllning skall schaktbotten besiktas av geotekniskt sakkunnig.

Schaktning

Schaktning i lera kan ske med slänt i lutning 1:1 till 3,0 meters djup vid belastning på markytan intill schaktet med som mest 20 kPa (dock ej närmare släntkrön än 1 meter). Schakter på mindre yta, t ex för plintar och ledningar kan eventuellt ske till större djup än de ovan angivna och får då beräknas för varje enskilt fall.

Vid schaktning under grundvattenytan och samtidig länshållning av schakten finns risk för erosion och bottenuppluckring. Eftersom det kan bli aktuellt med schaktning och återfyllning under grundvattennivån krävs att detta studeras och planeras särskilt innan arbetet påbörjas. Vid schaktning i siltig jord finns risk för ytuppmjukning och utflytning av slänter vid vattenövermättnad på grund av t ex regn. För att begränsa utflytning av slänter kan dessa övertäckas vid regnväder.

All schaktning skall utföras enligt handboken Schakta Säkert (Svensk Byggtjänst, SGI/SBUF 2015)

Markförhållanden

Markytan inom området är relativt plan och sluttar lätt åt norr. Jorddjupet inom området är genomgående relativt litet, strax norr om området förekommer berg i dagen. Direkt under ytskiktet utgörs jorden av lera som direkt eller via skikt av friktionsjord vilar på för utförda sondering fast botten – troligen fast lagrad friktionsjord, block eller berg. Leran är siltig och i de övre lagren utbildad som torrskorpa. Leran bedöms som halvfast – fast lagrad.

Den underliggande friktionsjorden bedöms som fast lagrad.

Sättningar

Någon sättningsundersökning har ej utförts. Enligt utförda CPT-sonderingar är leran inom området överkonsoliderad. Detta innebär att leran kan påföras viss belastning utan att oacceptabla sättningar uppstår.

Det ska beaktas att belastningsökningar som ger upphov till sättningar kan förutom belastning från byggnad även utgöras av fyllning och/eller orsakas av grundvattensänkning. Exempelvis ger 1 m grundvattensänkning upphov till en belastningsökning motsvarande 10 kPa.

Stabilitet

Det bedöms ej föreligga några stabilitetsproblem inom området. Detta med hänsyn till planerad byggnation samt rådande jordlagerförhållanden. Det bedöms ej heller föreligga någon risk för ras eller blockutfall i eller i nära anslutning till planområdet. Ingen pågående erosion har påträffats i samband med fältundersökningen.

Fornlämningar

Inom planområdet och närliggande område finns inga kända fornfynd eller lämningar. Om det vid byggnation påträffas en okänd fornlämning i samband med grävarbeten måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Miljö och hälsa

Förutsättningar och förändringar

Förorenad mark

Slutsats

Utifrån utförda undersökningar bedömer ansvarig konsult (Jordnära miljökonsult AB) att föroreningshalterna inom detaljplaneområdet generellt är låga. Generellt är representativa halter i mark och uppmätta halter i grundvatten låga, under tillämpbara riktvärden. Någon oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön bedöms därför inte föreligga till följd av föroreningar vid vare sig nuvarande eller vid planerad markanvändning. Några särskilda saneringsåtgärder bedöms inte krävas inför antagande av detaljplan.

Då schakt i förorenad jord är en anmälningspliktig verksamhet rekommenderar Jordnära miljökonsult att en §28-anmälan upprättas inför schakt inom aktuellt område. En anmälan om schakt i förorenad mark (28 § SFS 1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska i god tid (6 veckor) innan schaktarbete skickas in till tillsynsmyndigheten.

Eftersom marken delvis består av fyllnadsmassor bör uppmärksamhet riktas mot avvikande massor vid schakt. Under förutsättning att ingen större mängd avvikande massor påträffas kan återanvändning ske på fastigheten om så är anläggningstekniskt möjligt. Eventuella överskottsmassor vid anläggningsarbeten behöver hanteras på sätt godkänt av tillsynsmyndigheten. Massorna kan antingen omhändertas på mottagningsanläggning (deponi) eller återanvändas i lämpligt anläggningsprojekt. Återanvändning av massor i anläggningsändamål är dock anmälningspliktigt enligt

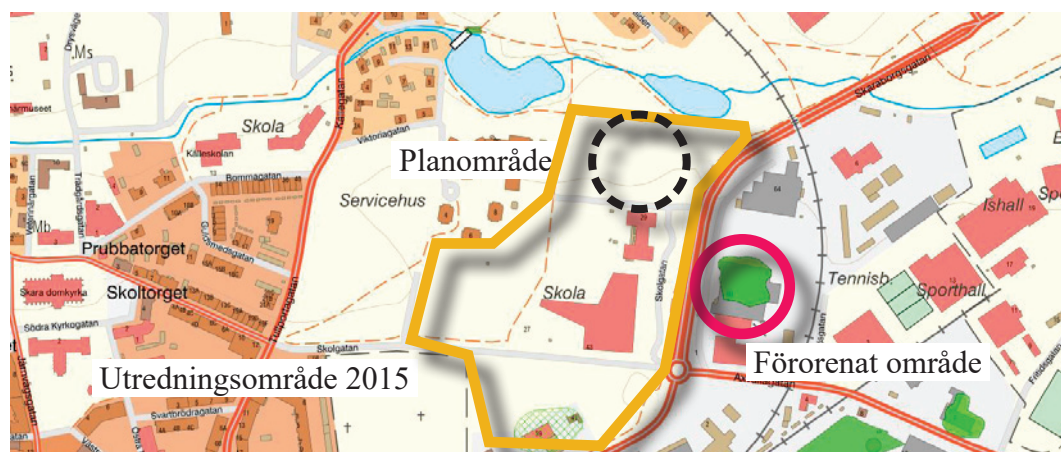
kap 29 14§ Miljöprövningsförordningen (SFS2013:251) (C90.140). Massorna får dock ej användas på platser där särskild hänsyn krävs t.ex, vattenskyddsområden, Natura 2000 områden eller områden där det finns risk för översvämning eller ras (Naturvårdsverket, 2010). Det kan också krävas ett 12:6-samråd med Länsstyrelsen vid utfyllnad av naturområden.

Urvalet av analysparametrar baseras på erfarenhetsmässiga bedömningar. Av naturliga skäl kan det inte uteslutas att det finns föroreningar i delar av områden som inte har undersökts, eller att det förekommer ämnen och föreningar som inte analyserats.

Enligt miljöbalken skall den som äger eller brukar en fastighet oavsett om området tidigare ansetts förorenat underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö. Vi rekommenderar därför att denna rapport delges tillsynsmyndigheten, d v s miljöförvaltningen i Skara kommun.

Historik

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



Förorenade områden är grönmarkerade. Aktuellt planområde är utpekat med linje-streckad svart cirkel. Gulmarkerat linjer visar utredningsområde för miljötekniks undersökning genomförd 2015.

År 2013 presenterades resultaten från den miljötekniska undersökningen beträffande Kentvätt på fastigheten SIRIUS 8. Studien visar att fastigheten är förorenad. Svårigheten med föroreningarna efter en kenvätt (klorerade alifater) är att de upp-

för sig annorlunda mot de flesta andra föroreningar och kan vara väldigt lokal i sin förekomst samt ha ett oberäkneligt rörelsemönster i mark. Undersökningen begränsade sig till fastigheten SIRIUS 8.

Med hänsyn till Länsstyrelsens yttrande i samband med samråd gavs en ytterligare fördjupad miljöteknisk utredning i uppdrag i syfte att kunna bedöma

- Eventuella föroreningars sammansättning och koncentration i marken,
- Risker med eventuella föroreningar samt behov av åtgärder vid planerad markanvändning
- Hur masshanteringen bör utföras vid aktuell byggnation.

Miljöteknisk utredning 2015

År 2015 genomfördes en översiktlig miljöteknisk undersökning som omfattade planområdet där även aktuellt planområde ingår. Inom planområdet togs tre markprover, och ett (punkt 1515) som ligger strax utanför planområdet och intill en före detta verkstadsskola.



Markprover inom planområdet med beteckningen 1516, 1517, 1518. Strax utanför planområdet ligger provpunkt 1515.

Klorerade lösningsmedel

Vid provpunkt 1516 och 1518 har grundvattenprover tagits. Analyspaketet "Enviscreen" för dessa två punkter är ett screeningpaket med analys avseende metaller, PAH (polycykliska aromatiska kolväten), PCB (polyklorerade bifenyler), klorerade och aromatiska volatila, ämnen, pesticider, klorfenoler, klorbensener, ftalater, fraktionerade alifater och aromater, kväve och klorinnehållande semivolatila kolväten.

Vid provpunkt 1518 ansågs det mest sannolikt med hänsyn till närheten till kemtvätten av vikt att göra en utökad analys där även förekomst av klorerade alyfa-

ter undersöktes (se bilaga Miljöteknisk utredning sida 86 "AR-15-SL-085759-01" beträffande vilka klorerade lösningsmedel som efterlysts). Proven visade inget överskridande av referens- eller bakgrundsvärden varför kommunen bedömer att det är låg risk att föroreningen spridit sig till planområdet.

Övriga föroreningar (utredningsår 2015)

Enligt analysen så överskrider följande ämnen referens- eller bakgrundsvärden, samt angivna riktvärden i grundvattnet. Inga alifater påträffades i vattenproverna.

	referens- eller bakgrundsvärden	angivna riktvärden	Provpunkt	
			1516	1518
Vanadin V	1 (Referensvärden SGU 20082)	-	1,3	
2,6-Diklorbenzamid	Detekterat	0,1		0,41
Konduktivitet	38 (Referensvärden SGU 20082)	-	44	

Sammanställning av analysresultat Vatten

Jordundersökningen visar följande för de fyra markproverna

	Märr	KM (NV)	Provpunkt			
			1515	1516	1517	1518
Bly	20	50	160	14	13	5,6
Kadmium	0,2	0,5	0,2	< 0,20	0,2	< 0,20
Kvicksilver	0,1	0,25	0,11	0,018	0,03	0,016

Sammanställning av analysresultat Jord

Blå ruta = Halt överskridande Mindre Än Ringa Risk (MÄRR) enligt Naturvårdsverkets Handbok 2010:1

Gul ruta = Halt överskridande Naturvårdsverkets riktvärde för Känslig Markanvändning (KM), 2009 (Bostäder, förskolor etc)

Provresultaten för vatten och jord visar att marken är lämplig för bebyggelse. De höga blyhalterna som påträffats vid provpunkt 1515 ligger utanför planområdet och

kan antas härledas till den tidigare verkstadsskolan och vara lokala. Bly har inte samma spridningsförmåga som exempelvis klorerade lösningsmedel, och vid övriga provpunkter har halterna legat under Märr vilket stöder hypotesen. Med hänsyn till Kadmium som påträffats vid borrhål 1517 och som är lika med riktvärde för känslig markanvändning ska det rådgöras med miljöavdelningen beträffande hantering av massor.

Miljötekniska markundersökningspunkter år 2020



Situationsplan miljötekniska markundersökningar mark och grundvatten år 2020

Föroreningssituation och riskbedömning Mark (utredningsår 2020)

Planområdet bedöms generellt inte som förorenat utifrån tillämpning av vare sig medelhalt eller 90 percentilen som representativ halt för området.

Tidigare påvisad blyhalt i halt över riktvärdet för KM strax söder om aktuellt planområde (1515; Jordnära miljökonsult, 2015) bedöms utifrån här kompletterande undersökning samt utifrån resultat från undersökning inom förskolegården direkt söder om planområdet som lokal och avgränsad till området vid provpunkt 1515. Bly har inte påvisats förekomma i halter över KM i vare sig fyllning eller naturliga jordlager i 2002, 2003, 2004, 2008 eller 1701, 1702 eller 1703 (Jordnära miljökonsult, 2017).

De enstaka förhöjda halter av arsenik (2006, 2008) och PAH-H (2005) i fyllnads-massor samt koppar (2005) i naturlig mark som påvisats inom aktuellt område bedöms sammantaget inte utgöra en oacceptabel risk för människor och miljö inom området vid planerad markanvändning.

De förhöjda arsenikhalterna bedöms som relativt lokala då förhöjda halter inte förekommer i underliggande marklager eller i närliggande provpunkter. Även påvisad förorening av PAH-H och koppar bedöms som avgränsade till området kring prov-

punkt 2005. Begränsande för riktvärdet för arsenik respektive PAH-H är intag av dricksvatten respektive intag av växter medan det avseende koppar istället är skydd av markmiljö som begränsar. Aktuellt område kommer att anslutas till kommunalt VA och trädgårdsodling bedöms inte ske i särskilt stor omfattning, varpå exponeringen för arsenik och PAH-H utifrån markanvändning bedöms som låg. Erhållen förhöjd kopparhalt kan innebära negativa effekter för markmiljön inom ett begränsat område vid provpunkt 2005 men utifrån bedömning av hela undersökningsområdet uppskattas risk för negativ påverkan på markmiljön som låg.

Föroreningssituation och riskbedömning Grundvatten (utredningsår 2020)

Inom aktuellt planområde påvisades 2015 BAM, en nedbrytningsprodukt till bekämpningsmedlet diklobenil, i halt över tillämpat riktvärde (1518). En förhöjd halt påvisades även i provpunkt 1514 (1,5 µg/l), strax sydost om aktuellt område vid samma undersökning. Vid undersökning under 2020 påvisades ingen detekterbar halt av BAM vid provtagning inom aktuellt område, dock utförd i annan provpunkt än tidigare (1516). Tidigare påvisad halt inom aktuellt område bedöms som mycket hög med stor påverkan på grundvattnet (SGU, 2013b) och överskrider Livsmedelsverkets gränsvärde för otjänligt dricksvatten (Livsmedelsverket, 2001).

Då inget uttag av dricksvatten planeras inom området görs bedömningen att påvisade halt av BAM vid undersökningen 2015 inte utgör risk för människors hälsa inom aktuellt område. Då det i två provpunkter inom fastigheten Teglagärdet 1, 1514 utanför aktuellt område och 1518 inom aktuellt område, påvisats förhöjda halter av BAM indikerar detta att grundvattnet kan vara påverkat inom ett större område och det kan inte uteslutas att högre halter av BAM förekommer i närområdet, vilket kan ha negativa effekter på närliggande ytvatten. Någon riskbedömning avseende detta har inte gjorts inom ramen för aktuellt uppdrag.

En detekterbar halt av di-n-butylftalat har uppmätts undersökning 2020 i punkt 1516. I punkt 1518 visar analysen inte på några detekterbara halter. Det finns inga svenska riktvärden för ftalater i grundvatten, men uppmätt halt underskrider det holländska riktvärdet. Substansen har i Sverige ingått i vissa screeningundersökningar och har då exempelvis påvisats i halter av 0,29–0,48 µg/l vid en undersökning av svenska vattentäkter (Glimstedt, L., Ahrens, L., Wiberg, K., 2016). Vid en undersökning av kommunala vattentäkter i södra och sydvästra Sverige påvisades den i 1 av 49 prover i en halt av 1,1 µg/l (Naturvårdsverket, 2019) samt i halt av 0,15 µg/l vid undersökning av brunnsvatten i Värmland (Aastrup, A., Lewin Pihlblad, L., McCarthy J., 2010). Den halt som erhållits i denna undersökning föreligger alltså i nivå med halter som identifierats i andra undersökningar. Halten bedöms därmed inte utgöra en risk för planerad markanvändning och ej heller för närliggande reci-

pient då den underskrider kanadensiskt riktvärde för skydd av akvatiskt liv.

Någon påverkan av klorerade lösningsmedel från verksamheterna på Sirius 8 och 2, sydost respektive ost om aktuellt område, påvisades inte vid provtagning 2015 (1518) eller 2020 (1516).

Då planområdet och områden i dess närhet är anslutet och planeras anslutas till kommunalt VA kommer inget dricksvattenuttag från grundvatten inom planområdet. Därav görs bedömningen att påvisat förhöjda halter i grundvattnet inte utgör någon oacceptabel risk för framtida boende i området.

Radon

Radonmätning har utförts i tre punkter med radonmätare typ Markus 10. Mätvärdena uppgår till 3, 10 resp. 34 kBq/m³. Detta innebär att marken skall klassas som lågradonmark som för lera och finsilt ligger i intervallet <60 kBq/m³. Vilket betyder att inga radonskyddande åtgärder krävs.

Buller

Ett äldreboende kan uppföras inom hela det område där bebyggelse får uppföras utan att vidare åtgärder behöver vidtas. Trots att den enda tillåtna användningen är [D] med ett index, anser kommunen att det är viktigt att detsamma krav på buller ska gälla inom planområdet, som om det planlagts för [B].

Trafikbuller

Buller som anses kunna påverka är vägbuller från Skaraborgsgatan. Syftet med bullerutredningen var att visa inom vilka delar av planområdet det är möjligt att bygga bostäder utan att åtgärder gällande buller krävs.

Gällande riktvärden för Trafikbuller utomhus

Förordning (2015:216) tom SFS 2017:359 innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik och vägar vid bostadsbyggnader, se tabell 1.

Plats	Ekvivalent ljudnivå dBA	Maximal ljudnivå dBA
På fasad	60	-
Vid uteplats	50	70

Riktvärden och riktlinjer för trafikbuller för bostäder.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första raden i tabell 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Förordning (2015:216) tom SFS 2017:359 föreskriver vidare att om den ekvivalenta ljudnivå utomhus 60 dBA som anges i tabell 1 ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om riktvärdet gällande maximal ljudnivå på uteplats, 70 dBA ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00. Utomhusnivåerna är frifältsvärden, d v s utan inverkan av eventuella reflekterande ytor från den egna byggnaden.

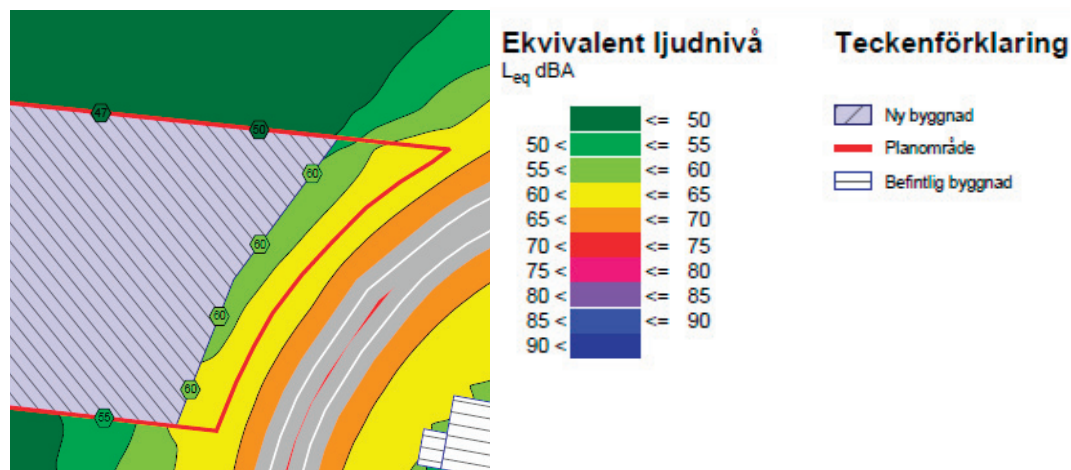
Trafikdata

Väg	Antal for- don 2020 (ÅDT)	Antal for- don 2040 (ÅDT)	Andel tunga for- don 2020 (%)	Andel tunga for- don 2040 (%)	Hastighet (km/h)
Skaraborgs- vägen	7730	9541	5	6	50

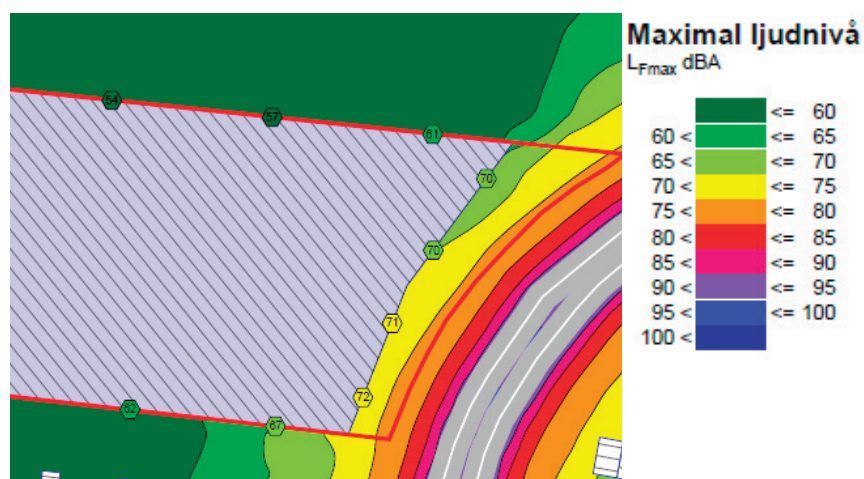
Resultat och slutsats

Beräkningsresultaten presenteras som ekvivalent ljudnivå LAeq,24h och maximal ljudnivå LAFmax i ljudutbredningskartor(grid) på 2 m ovan marknivå samt fasadnivå för högsta beräknade värde oavsett våningsplan. Ett scenario har tagits fram. Scenariot visar hela den yta inom planområdet som går att bygga på utan att dagens riktvärde enligt avsnitt ”Gällande riktvärden för Trafikbuller utomhus” ovan överskrids.

Godkänd uteplats skall väljas så att den klarar riktvärden för uteplats enligt avsnitt 3. En uteplats kan vara gemensam för flera boende. Boende kan även ha flera uteplatser, där den primära av dem skall uppfylla kraven.



Resultat Ekvivalentnivå (L_{Aeq}, 24h) utbredningskarta för 2 m höjd. Röd linje visar planområdesgräns för detaljplanen.



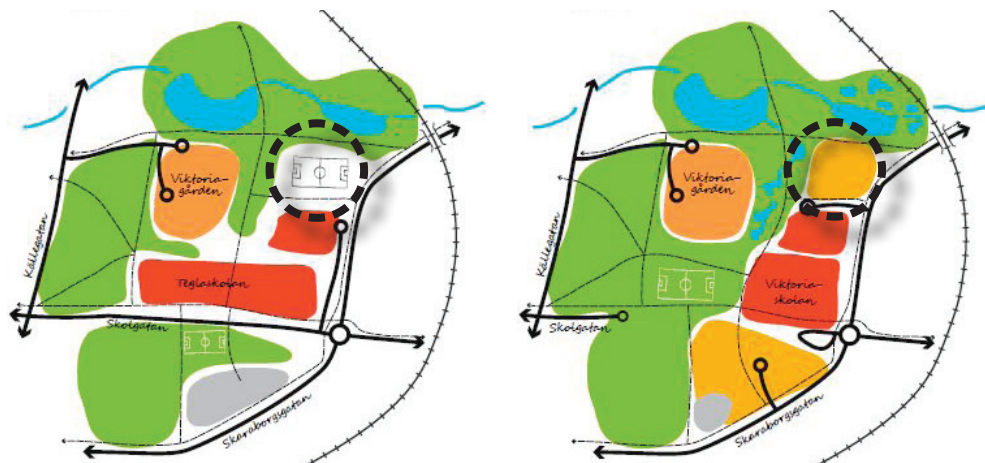
Resultat Maximalnivå (L_{AFmax}, 24h) utbredningskarta för 2 m höjd.

Elektromagnetiska fält

Samråd har hållits med Skara Energi för att utreda risken av påverkan av elektromagnetisk strålning från möjlig, ny transformatorstation i den södra delen av planområdet. Transformatorstation anses inte utgöra risk för vare sig befintlig förskola eller de användningssätt som tillåts i planförslaget.

Infrastruktur

Förutsättningar och förändringar



Förändringar i vägnätet och området. Vänster bild visar området innan planprogrammet upprättats, den högra den delvis genomförda visionen. Aktuellt planområde är utpekad med linje-streckad svart cirkel.

Gång- och cykelvägnät

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i Skara sköts av Västtrafik. Det tilltänkta äldreboendet kommer att kunna angöras av såväl besökare, anställda samt i viss utsträckning även de boende (beroende på de boendes hälsotillstånd) via kollektivtrafiken.

Närmaste hållplats ligger cirka 230 m från tänkt äldreboendes entré vid Viktoria-skolan. Här angör lokaltrafikens bussar, likväl som det finns möjligheter att utan ombyte ta sig till Götene, Vara, Axvall, Skövde och Lidköping.

Det är viktigt att kommunen strävar efter att gång- och cykelvägar från hållplatslägen till målpunkter så som äldreboendet gestaltas trygga för att inte hindra utvecklingen av nyttjandet av kollektiva färdemedel.

Bilvägnät

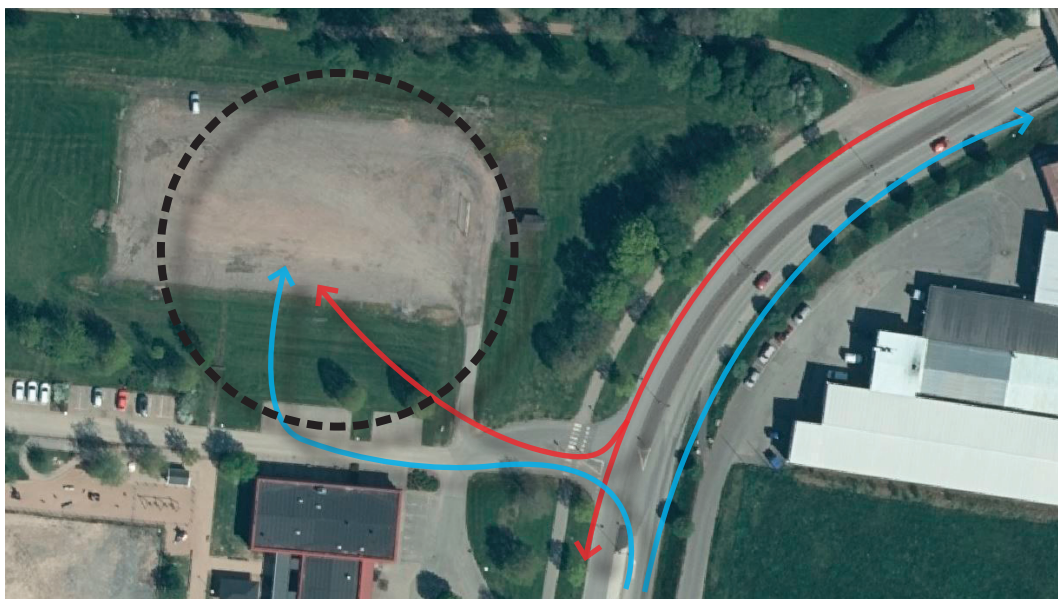
I samband med planprogrammet arbetades en sammanhållen vision fram kring hur tillgängligheten för de olika trafikslagen skulle anordnas. I samband med nybyggnaden av Viktoria-skolan stängdes exempelvis vägen förbi Kyrkogården (Skolgatan)

av för att undvika icke önskvärd genomfartstrafik till den östra delen av Skaraborgsgatan. Var tidigare inte tanken utesluten att besökare till kyrkogården skulle kunna angöra denna via Skolgatan, har kommunen pekat ut en yta söder om kyrkogården, strax invid Skaraborgsgatan, som besöksparkering.

Angöring

I enlighet med planprogrammet kommer angöring för motoriserad trafik till äldreboendet ske från Skaraborgsgatan i den östra delen av planområdet via befintlig infart. Även om annan angöring anses osannolik, anses det på grund av trafiksäkerheten skäligt att förse plankartan med in- och utfartsförbud för att förhindra annan infart från Skaraborgsgatan.

Med hänsyn till att det finns ett vänstersvängfält för norrgående trafik och mot bakgrund av dagens trafikflöden längs med Skaraborgsgatan, anses det inte nödvändigt med en trafikutredning.



Framtida angöring till planområdet från Skaraborgsgatan för norr- och södergående biltrafik

Parkering

Bilparkering

Planområdet upptas idag av en grusad plan som flitigt används som parkeringsyta, och planförslaget innebär att parkeringsytan försvinner till förmån för bebyggelse.

Såmed genereras ett parkeringsbehov inom planområdets gränser, samtidigt som parkeringsplatser riskerar att försvinna som nyttjas av andra. Inga avtal finns som reglerar nyttjandet av grusytan för en bestämd grupp.

De som i huvudsak använder den grusade parkeringsytan är verksamma på Viktoriagården och i ett visst, mindre omfång, Viktoriaskolan.

Bilparkeringsbehov

Med hänsyn till Viktoriagårdens läge invid Botan och begränsat med utrymme för anläggande av parkeringsplatser (cirka 10 stycken) ,använder sig Viktoriagårdens personal idag i större utsträckning av grusytan för parkering.

Totalt arbetar idag 103 personer vid Viktoriagården.

I Viktoriagårdens särskilda boende arbetar 17 stycken personal, varav i snitt 10 stycken arbetar samtidigt. Att nämna är att dessa personers arbetspass överlappar varandra. De 30 äldre boende genererar mest helger och kvällstid besökare, och redan idag går det att konstatera att de har svårt att hitta en parkeringsplats.

I Viktoriagårdens förvaltningsbyggnad arbetar totalt 93 stycken personal, samt ytterligare 5 stycken personal inom personlig assistans. Även förvaltningsbyggnaden genererar besökare, mestadels under dagtid.

Det nya, särskilda boendet kommer att innebära omkring ytterligare 60 stycken personal i form av sjuksköterskor, sjukgymnaster och administrativ personal, samt ny personal till det nya säbo:t på runt 20 stycken per dag. Även dessa kommer att delvis arbeta isig överlappande skift.

Typ	Antal
Nuvarande personal	103
Legitimerad personal	60
Personal nytt säbo (siffran kan öka om behovet stiger)	20
Totalt	183

Med hänsyn till relativt frekventa arbetsplatsträffar där all personal samlas och överlappande skift, antar kommunen att behovet av bilparkeringsplatser är relativt högt, speciellt då det är en kvinnodominerad arbetsplats med skift, dvs nattarbete, där aspekten trygghet leder till att bilen väljs framför mjuka och hållbara trafikslag.

Kommunen utgår ifrån att parkeringsplatsbehovet sätter sig samman som följande:

Kategori	Antal	Varav invid boendet
Tillgängliga parkeringsplatser personal	3 (6)	3 (6)
Tillgängliga parkeringsplatser besökare	3 (6)	3 (6)
Parkeringsplatser besökare	10	10
Parkeringsplatser personal	minst 60	5 - 10
parkeringsplatser Tjänstefordon	8	8
Totalt	84 (90)	29 - 35 (35 - 41)

Med tillgängliga parkeringsplatser menas sådan med måtten 5 x 5 meter, vilket motsvarar 2 stycken parkeringsplatser å 5 x 2,5 meter. Därav siffran i parentes.

Sammanfattningsvis förses cirka 1/3 av den totala arbetsstyrkan med parkeringsplatser. Kommunen anser att detta kan leda till konflikter om inte åtgärder vidtas som förbättrar förutsättningarna att ta sig med mjuka trafikslag till arbetet. För framförallt nattarbetande personal innebär det en utmaning, varför kommunen arbetar på att förbättra förutsättningarna för personal som bor och arbetar i Skara kommun att ta sig till sin arbetsplats gåendes eller med cykel. Här blir utformningen av Skolgatan viktig, då denna gata och Botan specifikt av nattarbetande personal har benämnts som en otrygghetsfaktor.

Trygghet och tillgänglighet

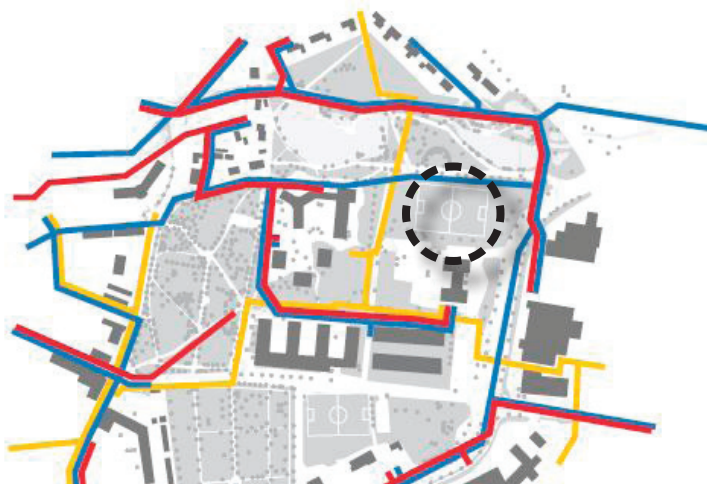
Se under avsnittet *Sociala frågor* beträffande trygghet och tillgänglighet

Teknisk försörjning

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

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp är utbyggt i området. Nyanläggning av spill- och vattenledningar kopplas till det befintliga ledningsnätet. En spillvatten- samt vattenledning ligger i planområdets norra samt östra gräns till vilken ny bebyggelse anses kunna anslutas till.



Spillvatten: röda linjer; Dricksvatten: blå linjer; Fjärrvärme: Orange linjer. Aktuellt planområde är utpekad med linje-streckad svart cirkel.

Avfall

Lokala anvisningar ska följas för att möjliggöra för sophanteringsfordon att angöra området på ett trafiksäkert sätt. Att lämpliga ytor anläggs ska bevakas i bygglovs-skedet och anses med hänsyn till den planerade bebyggelsens art inte behöva regleras i planskedet. Hade det kunnat antas att det inom planområdet skulle rymmas flertalet fastighetsägare eller om det rört sig om planläggning av villabebyggelse hade det möjligtvis anses rimligt med en mera ingående reglering för att säkerställa sop-hämtning.

Uppvärmning

Skara kommuns fjärrvärmenät finns väl utbyggt inom Tullportagärdet, och i pla-nområdets västra del går en fjärrvärmeledning i nord-sydlig riktning. Då fjärrvär-meverket ligger relativt nära så är ledningarna inom området för fjärrvärme av större dimensioner och således också väldigt kostsamma att flytta. Med hänsyn till tänkt byggnation och därmed kopplad inversteringsvolym samt sedd fördel att funktionellt kunna sammankoppla Viktorigårdens verksamhet med det tilltänkta äldreboendet, anses det rimligt att kunna anta att fjärrvärmeledningen kan komma att flyttas om behov uppstår. Av denna anledning avses inte ledningen att skyddas med ett markreservat för underjordiska ledningar.

EI

Området anses välförsörjt och i nuläget bedöms med konkret, planerad byggnä-

tion ledningsnätet vara tillräckligt dimensionerad. Vid full ytbyggnad kan behov för ny nätstation uppstå varför ett område i detaljplanens sydvästra del reserverats för nätstation.

Tekniska anläggningar

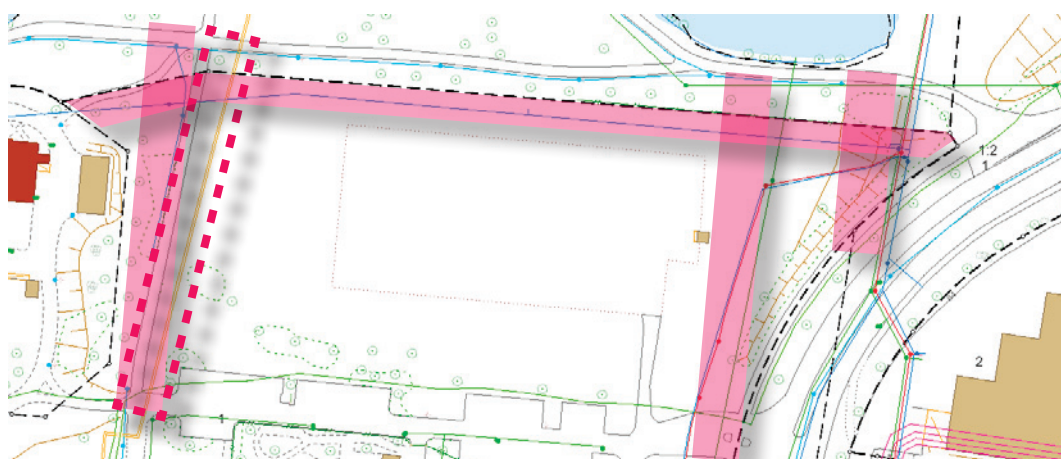
Dagvatten- och skyfallshantering

Området ligger inom verksamhetsområde för dagvatten men avses i enlighet med planprogrammet att omhändertas lokalt. Anfallande ytvatten hanteras således lokalt, företrädesvis inom planområdets gränser innan det leds vidare till recipienten. Syftet är att skapa en ekonomiskt och ekologisk hållbar dagvattenhantering som skapar ett mervärde. Då området sluttar mot norr och Viktoriasjöarna finns goda grundförutsättningar för ett lokalt omhändertagande.

Skyfall leds runt och från byggnaderna. Byggnation och boende säkras genom planbestämmelse som anger hur byggnad ska förhålla sig i höjd i relation till angränsade vägar som leder skyfallsflöden

En dagvattenutredning har givits i uppdrag och vilkas slutsatser har inarbetats i planbeskrivningen och plankartan i syfte att säkerställa en tillfredställande dagvatten- och skyfallshantering. Se avsnittet ”Mark/ Dagvatten” för hur dagvatten och skyfall ska hanteras i detalj, samt även dagvattenutredning.

U - område



Röd streckad box markerar fjärrvärmeledningens läge. Fyllt rosa box marker U- områdets läge.

Flertalet ledningar passerar i planområdets gränser, inget planområdets centrala

delar. Ledningar som kan komma att behöva flyttas i samband med byggnation är vatten och spillvattenledningen i planområdets östra del. Ledningen kan vid behov placeras i Skaraborgsgatan eller i det i väst utlagda U- område.

En fjärrvärmeledning i planområdets västra del ligger utanför planerat U- område. Ledningen placerades i sitt nuvarande läge med hänsyn till markförhållanden, dvs berg i dagen och kostnader för sprängning gjorde att ledningen inte placerades längre västerut. Ledningen är i motsats till vattenledningarna (servitut 1495-491.1) inte säkrad, men Skara energi som är ledningsägare avser att söka ledningsrätt.

Vid behov, dvs vid önskemål att exploatera den yta där fjärrvärmeledningen passerar idag, kan ledningen flyttas till det U - område som löper i nordsydlig riktning i planområdets västra del. Kostnad för flytt ska då bekostas av exploitören.

Konsekvenser av planens genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.

Planekonomiska frågor

Fastighetsägare bekostar avstyckning. Avstyckning antas kunna ske vid försäljning, och det är att anta att lantmäterikostnader då läggs på köpeskillingen. Övriga kostnader för lantmäteriförrättningar antas bekostas av den som initierar åtgärden eller har nytta av dem.

Kostnader förknippade med exploatering av fastigheten så som anslutning till det kommunala vattennätet bekostas av exploitör. Plan- och bygglovavgift tas ut i samband med bygglov.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för alla ytor utpekade som allmän plats och ansvarar således för dess anläggande och drift, belysning och annat som anfaller i samband med

att upprätthålla dess funktion. Drift och anläggande sker i enlighet med kommunens sed för de centrala delarna av stan.

Fastighetsägare ansvarar för ytor inom kvartersmark och de krav som ställs i detaljplanen.

Anläggning för hantering av dagvatten och Skyfall

Ytor för hantering av dagvatten sköts och bekostas av fastighetsägare. Även stråk för hantering av skyfall sköts och bekostas av fastighetsägare.

Mark och schaktning

Vid schaktning under grundvattenytan och samtidig länshållning av schakten finns risk för erosion och bottenuppluckering. Uppmärksamhet måste råda vid schakt och avvikande massor. Tillstånd måste sökas om grundvatten ska pumpas bort.

Innan byggnation kan mer detaljerade undersökningar bli aktuella för att kunna optimera grundläggningsmetoder

Det rekommenderas att en §28-anmälan upprättas inför schakt inom aktuellt område (se planbeskrivning sida 70).

Uppmärksamhet ska råda vid schakt och avvikande massor. Hantering av eventuella överskottsmassor skall redovisas för tillsynsmyndigheten och hanteras på godkänt sätt.

Samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken

Genom samrådsbestämmelserna i 12 kap. 6 § miljöbalken beaktas hänsynsreglerna i 2 kap. Miljöbalken, bland annat genom att tillsynsmyndigheten kan förelägga den anmälningsskyldige att vidta de åtgärder som behövs för att begränsa eller motverka skada på naturmiljön.

Anmälan om samråd ska med hänsyn till naturvärden på plats, vilket inom planområdet i första hand är fladdermöss, göras till länsstyrelsen.

Den som avser att bygga, dvs byggherren, ska i ett så tidigt skede som möjligt göra anmälan. Beträffande kvartersmark är detta således byggherren, beträffande allmän plats är detta kommunen.

SKARA