



Detaljplan för

Dnr. 2018/224

Skaravallen

Marieberg 2:1 m.fl. Skara kommun, Västra Götalands län

Antagandehandling

2020-10-13

B417

Laga kraft 2021-06-28

SKARA

Innehållsförteckning

Bakgrund.....	3
Uppdraget.....	3
Planens syfte	4
Planeringsuppdrag enligt PBL (PBL 2 kap. 3§)	4
Handlingar	4
Miljöbedömning	4
Förutsättningar.....	5
Planområdets omfattning	5
Översiktliga planer	5
Gällande detaljplaner.....	5
Tomtindelningsplaner.....	6
Beskrivning av området och dess karaktär	7
Befintliga byggnader och anläggningar inom planområdet	7
Natur.....	8
Trafik	8
Markägare.....	9
Fornlämningar	9
Mark och radon	9
Förorenad mark	9
Teknisk försörjning	10
Geoteknik	11
Planens innebörd och konsekvenser	11
Utbyggnad Mariebergsskolan	11
Grönytan mellan skola och förskola	12
Utbyggnad av förskola.....	13
Möjlig byggrätt vid Mariebergsskolan och förskolan Myrstacken.	13
Planbestämmelser i plankartan	14
Allmänna platser	14
Barn- och socialkonsekvensanalys.....	16
Kvartersmark.....	16
Dagvatten	17
Prickmark	22
Plusmark.....	22
Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar	23
Luftkvalitet och trafikflöden	23
Genomförande	24

Tidplan	24
Planförfarande.....	24
Genomförandetid	24
Planavgift.....	24
Huvudmannaskap.....	24
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	24
Vallen 2 (Mariebergskolan)	24
Niord 1.....	24
Tyr	24
Investeringar.....	25
Driftkostnader.....	25

Bakgrund

Skaravallen är ett före detta idrottsområde med fullstor fotbollsplan, löparbana och längdhoppsgrop för friidrott. I takt med att idrottsområdet Vilan har expanderat har föreningsorganiserade aktiviteter riktats till Vilan vilket gjort att Skaravallens roll som idrottsresurs har förskjutits till att mer vara en plats för skolans idrottslektioner samt spontanidrott på kvällar och helger.

Skara har behov av fler förskoleavdelningar, i synnerhet i den västra delen av staden som domineras av bostäder. Skaravallen är mittpunkt i en av stadens mest befolkade delar vilket leder till behov av kommunal service inom närområdet. Mariebergsskolan har löst lokalbrist med tillfälliga baracker. På samma sätt har förskolan Myrstacken temporärt löst behovet av 3 extra avdelningar med tillfälliga baracker. Både Myrstacken och Mariebergsskolan har fått tillfälligt bygglov för maximal tid. Behovet av lokaler kvarstår och en permanent lösning måste till. Skaravallen som öppning i stadsrummet är en plats som kan verka integrerande mellan boenden norr och söder om grönytan. De nyligen anlagda odlingslotterna i området är ett gott exempel på hur den här typen av mark skapar möten och aktivitet i bostadsområden.



Uppdraget

Kommunstyrelsen gav den 23 maj 2018 (KS 2018-05-23 § 108) plan- och byggenheten i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Skaravallen, som omfattar Mariebergsskolan, förskolan Myrstacken samt grönytan däremellan. Orsaken är att upptagningsområdet för skolan och förskolan är stort och barnkullarna förväntas öka. Politiken önskar flexibla lösningar för lokalerna så att de kan användas på ett ändamålsenligt sätt över tid.

Detaljplanen genomförs med standardförfarande.

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för att utöka skola och förskola med nödvändiga lokaler. I samband med detta utreds Skaravallens värde som mötesplats, för spontanidrott, rekreation och grön infrastruktur samt möjligheten att även inkludera nya verksamheter som bostäder, samlingslokaler med mera.

Planeringsuppdrag enligt PBL (PBL 2 kap. 3§)

Enligt PBL (Plan och bygglagen) och MB (Miljöbalken) ska kommunen vid hantering av ärenden främja:

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens.
5. bostadsbyggandet och utvecklingen av bostadsbeståndet

Handlingar

Planhandlingarna består av planbeskrivning och plankarta med planbestämmelser samt en miljöbedömning.

Miljöbedömning

Alla planer som upprättas av kommunen ska i ett tidigt skede i processen bedömas enligt miljöbalkens 6 kap 11§. Anses planens genomförande kunna leda till betydande miljöpåverkan ska en Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. Syftet med en miljöbedömning är enligt miljöbalken 6 kap 11§ att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas.

En behovsbedömning har tagits fram för planområdet (2017-11-30) och biläggs planhandlingarna. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ miljöbalken. Förslaget till detaljplan är förenligt med miljöbalkens 3,4 och 5 kap och planens konsekvenser bedöms kunna hanteras inom ramen för ordinarie planprocess. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Enligt samrådsyttrande daterat 2017-12-15 så delar Länsstyrelsen i Västra Götalands län kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

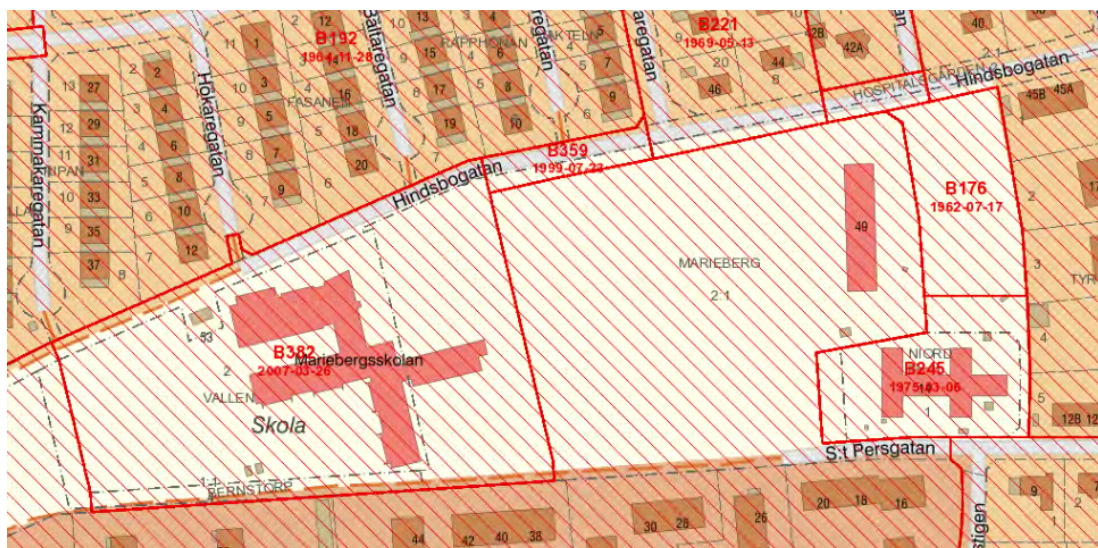
Förutsättningar

Planområdets omfattning

Detaljplanen omfattar fastigheterna Marieberg 2:1, Vallen 2, Niord 1, Hospitalsgården 2:1, Bernstorp 1:1. Området omfattar ca 5 ha mark och ligger i de västra delarna av Skara tätort.

Översiktliga planer

Den senaste översiktsplanen för Skara kommun är från 2005 och anses vara för gammal för att vara aktuell. Arbetet med att ta fram en ny översiktsplan och en fördjupad översiktsplan för Skara tätort har påbörjats och intentionerna med denna detaljplan stämmer bra överens med samrådsupplagan för FÖP för Skara tätort daterad 2012-12-07. Denna version nådde dock aldrig ett antagande.



Gällande detaljplaner

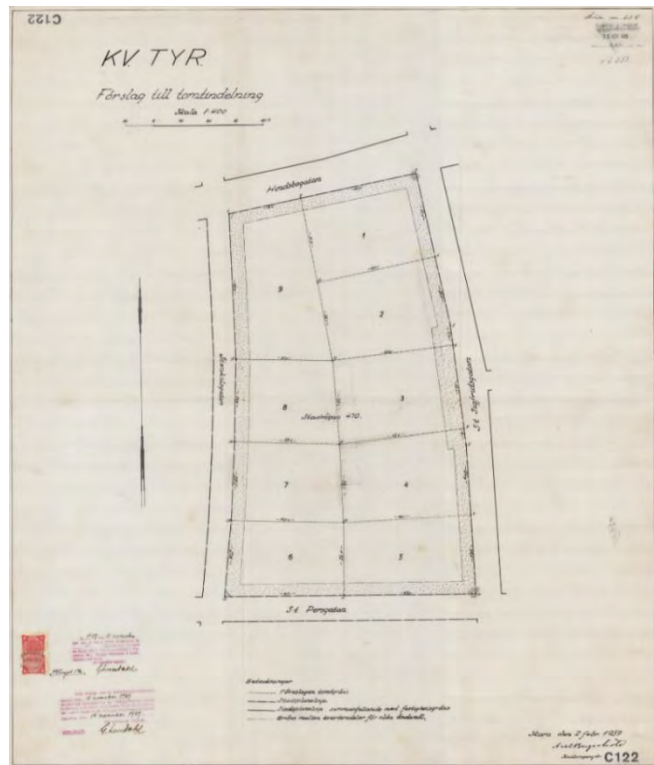
Planområdet sträcker sig över 8 andra detaljplaner och 2 tomtindelningsplaner. I och med att denna detaljplan för Skaravallen vinner laga kraft, kommer 3 äldre detaljplaner helt att utgå.

B176 laga kraft 1962-07-17: Stadsplan för Mariebergssområdet. Detaljplan gäller för den yta i planområdets nordöstra hörn som idag är parkering och återvinningstation. Denna detaljplan har två ytterligare enklaver och kommer fortsättningsvis att gälla på delar norr och söder om Skaraborgsgatan.

B209 laga kraft 1966-06-28: Ändring av stadsplanen för i första hand kv. Valhall och Verdandi. Detaljplanen gäller för större delen av det aktuella området och föreskriver att ytan ska användas för idrottsändamål.

B245 laga kraft 1975-03-06: Utvidgning av stadsplanen för kv. Niord. Detaljplanen reglerar marken för förskolan Myrstacken i områdets sydöstra hörn och föreskriver allmänt ändamål. Denna detaljplan utgår då den helt ersätts med denna detaljplan.

C122, upprättad 1939 gäller för kvarteret Tyr. Enligt tomtindelningsplanen var det tänkt att kvarteret skulle omfattats av en förlängning av Stenkilsgatan men detta genomfördes aldrig. I öster gränsar planområdet till stadsdelen Sankt Anne Äng som domineras av små flerbostadshus i 2 våningar. Flera av dessa har en karaktäristisk utformning och skala, även om många har byggts om och fått nya fasader och balkonger genom åren. Bostadshuset på fastigheten Tyr 3 (S:t Sigfridsgatan 15) tillhör ett av områdets mest välbevarade byggnader med bibehållna självbärande balkonger, fönster i liv med den putsade fasaden och ett nätt pelaruppburet entrétak.



Beskrivning av området och dess karaktär

Skaravallen är en öppen plats mellan bostadsområdena Hindsbo och Valhall. Hindsbo präglas av villabebyggelse från 1960- och 1970-talen medan Valhall domineras av flerbostadshus i tre-fyra våningar från samma tid. Området är beläget i den västra delen av Skara tätort.

Namnet Skaravallen kommer av att området använts som idrottsanläggning från 1940-talet med bandybana, fotbollsplan med läktare, löparbana m.m. Under 2000-talet valde kommunen att fokusera dessa verksamheter till Vilan-området i den östra delen av Skara tätort. Löparspåret runt fotbollsplanen hålls inte längre öppen utan har vuxit igen. Fotbollsplanen används dock för lektioner i idrott och hälsa dagtid av två grundskolor med totalt 600 elever.

På Skaravallen fanns även det kommunala projektet Språkväns odlingslotter som brukades av boende i området. Odlingslotterna har getts en enkel entréyta med grillplats, grusgång och spaljéer. Vid odlingslotterna finns fruktträd, kompostkärl och verktygsförvaring. Grillplatsen används och uppskattas av såväl förskolan som av privatpersoner i närområdet, både under dagtid och under helgerna. Projektet "Språkvän" är nu avslutat och nya avtal för att använda odlingslotterna kommer inte att upprättas.

Befintliga byggnader och anläggningar inom planområdet

I den östra delen av området ligger förskolan Myrstacken med åtta avdelningar. Fem av de åtta avdelningarna finns i den ursprungliga förskolebyggnaden från 1970-talet medan de tre resterande avdelningarna håller till i tillfälliga baracklokaler norr om förskolebyggnaden. De tillfälliga lokalerna har ett tidsbegränsat bygglov. Intill dessa finns en parkeringsplats och en återvinningsstation.

I områdets västra del ligger Mariebergsskolan, ursprungligen uppförd på 1960-talet, men delvis riven och nyuppbbyggd på 2000-talet. Vid skolans huvudentré finns parkeringsplatser och en vändplats för buss- och biltrafik. Lastbilstransporter till skolan leds in på skolans norra sida där gymnastiksal och matsal inryms i den äldsta delen av skolan. På skolbyggnadernas sydvästra sida finns elevernas entré och skolgården.

Trafiksituationen vid Mariebergsskolan är undermålig då bilar parkeras på felaktigt sätt. Detta hindrar den buss som hämtar elever för språkundervisning på annan skola, från att angöra på anvisad plats. Parkeringsytan har utökats i planförslaget så att parkeringsplatserna kan disponeras om och dubbleras. Detta medför att bussen framledes kommer att kunna använda anvisad körväg. Vid Myrstackens förskola, öster om Skaravallen är dock parkeringen halvfull.

Vatten- och elledningar finns framdraget till den tillfälliga paviljong som används som temporär förskola. Dessa ledningar kommer att tas bort eller flyttas eftersom de efter ombyggnation inte längre har något syfte.

Natur

Skaravallen tillsammans med den kilformade parken väster om Mariebergsskolan utgör tillsammans en grön korridor mellan Valhall och Hindsbo. Mariebergsskolans läge bryter av grönstråket, men det skapar ändå ekologisk kontakt med stadens gröna utkanter.

Skara är en tätort med relativt många stora villaträdgårdar med stor mångfald av träd, buskar och perenner. Detta är en tillgång för biologiska mångfald som är beroende av ett mosaikrikt landskap som skapar förutsättningar för pollinerande insekter och efterföljande näringskedja. Då Skara är en dominerande jordbruksbygd saknas dock större sammanhängande skogspartier för häckande fåglar och småvilt. Endast stadsträdgården Botan och bäckfåran längs Drysan erbjuder denna miljö. Växter, insekter, fåglar och småvilt får sämre livsmiljöer när avstånden mellan gynnsamma miljöer blir för långt. Därför är den gröna kilen vid Skaravallen och väster om skolan viktig. För att gynna den biologiska mångfalden ännu mer skulle det vara fördelaktigt med fler blommande växter (så som ädellövträd, fruktträd, perenner och buskar) i denna gröna korridor. Brist på grön infrastruktur är att jämföra med lågt vattenstånd i farleder så att fartyg går på grund. Transportvägarna blir helt enkelt svårtillgängliga.

Trafik

Kollektivtrafik

Hållplats för stadsbuss finns ett kvarter norr om Mariebergsskolan. Restiden till busstation är ca 15 minuter. Till hållplats för buss 200 till Lidköping vid Hindsbogatan är det ca 500 meter. Även till busshållplats Valhall för direktbuss 1 mellan Lidköping och Skövde är det 500 meter.

GC-vägar

GC-vägnätet till Skaravallen är prioriterat med anledning av det stora antalet barn som ska kunna ta sig till och från skolan på ett tryggt och självständigt sätt. Hindsbogatan har idag en fullgod cykelbana men på S:t Persgatan behövs trygghetsskapande förbättringar, förslagsvis genom att trottoaren breddas och gatuparkering begränsas. Planområdet behöver planeras så att cyklister smidigt kan korsa genom området från cykelbanan i

söder till cykelvägen vid Hindsbogatan och från S:t Persgatan till Mariebergsskolans huvudentré.

Bil- och busstrafik

Trafiksituationen vid Mariebergsskolan är idag undermålig. Idag finns 29 parkeringsplatser men behovet för personal och taxi är totalt 60 parkeringsplatser för personbil. Idag har skolbuss inte möjlighet att plocka upp elever där så är tänkt eftersom för många personbilar är felparkerade. Befintlig parkeringsyta kan genom omdisponering och mindre del utökad mark tillgodose parkeringsbehovet inkl. vändplan för buss.

Vid förskolan Myrstacken finns idag tillräckligt med parkeringsplatser för personal och föräldrar men då antalet barn kommer att öka med 3 avdelningar kommer behovet att öka något.

För att förbättra trafiksituationen vid St Persgatan finns i detaljplanen möjlighet till en helt ny parkering mellan park och förskola med anslutning till St. Persgatan. Från denna parkering har skolbarn en trygg promenad via GC-väg till Mariebergsskolans eleventré. För att förbättra trafiksituationen ytterligare har en enkelriktad gata lagts in mellan förskolan och kvarteret Tyr där en cykelbana finns idag. Gatan är även nödvändig för varuleveranser för ett tilltänkt nytt kök för förskolorna.

Återvinningstation finns i dag på parkeringen i nordöstra hörnet. Denna ÅVS behöver finnas kvar i kombination med förskolans parkering, dock med trygg och välplanerad placering för att inte riskera säkerhetskonflikt med de barn som ska hämtas eller lämnas på förskolan.

Markägare

Planområdet sträcker sig över hela eller delar av 3 stycken fastigheter. Kommunen är fastighetsägare till all mark inom planområdet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom detaljplaneområdet.

Mark och radon

Området ligger inom ”normalrisk” för markradon, enligt sammanställning av radonsituationen i Västra Götaland (länsstyrelsens rapport 2004:01). Marken består av tätal lerlager (Glacial lera), enligt SGU:s inventering av jordarter. För området finns inga utpekade riskområden för skred eller översvämningar (Skara översiktsplan 2006).

Förorenad mark

Ingen känd förorenad mark finns inom detaljplaneområdet. Dock har det 200 meter öster om planområdet på fastigheten Heimdal 4 (St. Larsgatan) bedrivits en kemptvätt fram tills 1970-talet (Mifo Id: 162614) riskklass 2. En miljöteknisk utredning har utförts genom att undersöka porluft och träddved i området för ny förskola. Resultatet visar att det inte finns

någon omfattande föroreningsituation till följd av den före detta kemtvätten inom aktuellt område. Något förhöjda värden av BTEX kan eventuellt härledas till befintlig parkeringsplats som även fortsättningsvis planeras vara en bilparkering.

Löparspår med rödfyr

Den före detta löparbanan på Skaravallen är anlagd med rödfyr. Området har delvis schaktats vid anläggande av temporär förskola och rödfyr kan ha flyttats till andra platser i området än löparbanan. Rödfyr är restavfall från förbränning av alunskiffer och precis som alunskiffer fungerar rödfyr som vittrande gruvavfall och kan bilda surt lakvatten. Vid ändrad markanvändning ska rödfyren schaktas bort och deponeras. Då materialet kan innebära höga halter av arsenik, uran, kadmium, bly och radon ska materialet behandlas med försiktighet. För att garantera att barn inte kommer i kontakt med rödfyr ska nybyggnation föregås av en markundersökning och eventuell anmälan till kommunens tillsynsmyndighet Miljö och Hälsa.^[1] Startbesked får ej ges förrän mark innehållande rödfyr har sanerats.

Teknisk försörjning

Till både skola och förskola finns idag all nödvändig teknisk försörjning i form av VA, el, fiber och fjärrvärme.



Denna trädrad är klassad som allé och kommer att förlängas för att kompensera några av de träd som behövde tas ned i samband med ombyggnad av f.d. Djäkneskolan till Stadshus. I förgrunden syns det övergivna löparspåret som är en rest från Skaravallen.

^[1] Områden med rödfyr, 2014, Länsstyrelsen i Västra Götalands län

Geoteknik

Inom planområdet finns en tidigare genomförd Geoteknisk undersökning för Nya Mariebergsskolan, fastigheten Vallen 2. Denna togs fram 2006-10-11 och biläggs i sin helhet.

I direkt anslutning till planområdet finns utförda geotekniska undersökningar för kvarteret Valhall 3 och 4 (1965) samt Verdandi 6 (1970).

Då hela bostadsområdet fram till 1960-talet var jordbruksmark, förväntas resterande delar av Skaravallen ha liknande markförutsättningar. Innan bygglov beviljas för nybyggnation på fastigheten Marieberg 2:1 ska de geotekniska förhållandena utredas.

Då hela området är relativt platt och tidigare varit jordbruksmark utan inslag av påverkande vattendrag eller berg, anses risken för sättningar vara mycket liten.

Utanför planområdet utgörs stadsdelen av enplans villor i norr, mindre flerbostadshus i öster och lite större lamellhus i söder. För en lättare byggnad, byggd på platta på mark anses inte en geoteknisk undersökning vara nödvändig utifrån platsens beskaffenhet.

Stabilitetsutredning är alltid en förutsättning för beviljat bygglov och säkerställs i samband med tekniskt samråd inför byggstart. Upplysning om att geoteknisk undersökning ska föregås ny byggnation finns ändå inskriven i plankartan.

Planens innebörd och konsekvenser

Utbyggnad Mariebergsskolan

Mariebergsskolan har behov av en ny större idrottshall och ny matsal samt tillagningskök. Föreslagen detaljplan ger möjlighet till en ny stor idrottshall i direkt anslutning till fotbollsplanen.

När nya byggnader uppförs, minskas infiltrerbar yta som kan avlasta belastningen på dagvattennätet. För att inte belasta ledningsnätet mer än idag så föreslås att dagvatten leds till vistelseyta väster om skolan där marknivån är som lägst. (Se figur 2). För att samla upp och avleda dagvatten från skyfall och nya hårdgjorda ytor, har kvartersmarken utökats 2 meter söderut för att ge plats åt öppet dike. Området väster om u-området får ett kombinerat syfte. Till vardags används området som lekyta med multisportarena och i händelse av stora regnmängder ska platsen få översvämmas och fungera som fördröjningsmagasin. Här ska vatten från skyfall kunna infiltreras vilket medför att markytan behöver vara genomsläpplig. Eventuella byggnader inom område b₂ i plankartan ska tåla att översvämmas. Konstruktion och materialval ska anpassas efter platsens dubbla funktion.

Den tillfälliga baracken som idag används av förskoleklass, kan komma att få permanent bygglov efter pågående fastighetsreglering. Idag korsas påbyggnaden av en fastighetsgräns som inte gör ett permanent bygglov möjligt. Vid en nybyggnad av idrottshall kan dessa baracker komma att flyttas till skolans västra del om behov finns.

Förändringar på Vallen 2 är att u-området har anpassats till rådande förhållanden och därmed minskat något. Ny skol-/idrottsbyggnad får inte placeras på ett sådant sätt att det tar bort dagsljus från befintliga lärosalar. Behovet av dagsljus, brandskydd och parkeringsplatser anses vara självreglerande i andra lagar och förordningar vilket medför att planbestämmelser för detta anses överflödigt.

Mariebergsskolan behöver ca 60 parkeringsplatser. Buss måste kunna angöra skolans entré utan hinder.

Grönytan mellan skola och förskola

Under inventering och analys i arbetet med detaljplanens framttagande har arbetet visat att grönytan är behövd och uppskattad av både skola och ungdomar i närområdet som använder området under sin fritid. Syftet med en detaljplan är bl.a. att försäkra aktörer i området om vad som kommer att bestå och vad som kan förväntas förändras inom området inom en viss tid.



Bilden är tagen från en liten kulle vid förskolan som tidigare har använts som liten pulkabacke. Mitt i bild finns rester av sandgrop som använts för längdhopp. Ansatts banan är dock igenvuxen med gräs. Det grusade löparspår som gick runt fotbollsplanen går under kullen som fotografen står på. Gräns för kvartersmark för förskolans möjliga utbyggnad planeras i höjd med grusgropen.

Ett allmänt önskemål och den politiska viljan är att möjliggöra en bred och flexibel användning av området. Båda dessa behov och förväntningar har tillgodosetts i planförslaget genom att koncentrera ökad exploatering till den östra delen och spara grönyta för lek och idrott i mitten på befintlig plats om än till mindre yta (2/3) än idag.

För att försäkra skolan om att grönytan är tillgänglig för planerade lektioner under skoltid behöver grönytan planläggas som kvartersmark och Skola.

För att göra grönytan tillgänglig för allmänhet på övrig tid när skolan är stängd har grönytan reglerats med "prickmark", dvs. att marken inte får förses med byggnad, samt b1 som innebär att marken inte får hårdgöras. Med hårdgöras menas främst att marken inte får asfalteras.

Avsikten är att platsen ska vara tillgänglig för så många som möjligt så ofta som möjligt. Ytan planläggs som kvartersmark men ska vara allmänt tillgänglig på kvällar och helger. Detta har reglerats med "x₁"= Allmänt tillgänglig för gång-cykel, lek och idrott. Skolområdet får alltså inte förses med stängsel och låsas när skolan stänger.

Utbyggnad av förskola

I dagsläget finns behov av att bygga en ny förskola i direkt anslutning till förskolan Myrstacken. Den nya förskolan ska kunna inrymma 6 avdelningar. 3 av dessa ersätter de 3 avdelningar som idag finns i tillfälliga baracker på samma tomt. Dessa baracker tas bort efter att ny permanent förskola kommit på plats. Nuvarande förskola i permanenta lokaler inrymmer idag 5 avdelningar. Platsen kommer totalt sett att rymma ca 200 barn fördelat på 11 avdelningar.

Den nya förskolebyggnaden planeras att uppföras i 2 våningar med de äldsta barnen på våning 2. Orsaken till att bygga i 2 våningar är att hushålla mark på ett effektivt sätt. Enligt PBL kap. 5 ska mark användas till det den är mest lämpad för. Detta innebär att städer inte kan breddas ut på en stor geografisk yta utan tätorter behöver planeras smart och hållbart. Runt Skara finns mycket värdefull jordbruksmark och lite skog. Ny jordbruksmark går inte att skapa, därför behöver vi hushålla med den vi har. Att endast bygga en våning är därför ineffektivt ur resurssynpunkt. Nya byggnader ska därför byggas i 2 våningar såvida rummets ändamål inte kräver mycket rymd (t.ex. en matsal eller idrottshall).

För en god pedagogisk verksamhet behöver förskolan god tillgång till friyta utomhus för lek för god hälsa. Genom att utnyttja platsen 3 dimensionellt sparas mer friyta för utomhuslek.

Byggrätt för kvartersmarken enligt förslaget är fördelat på följande sätt:

BTA=Bruttoarea (dvs. total golvyta från alla våningar i en byggnad)

BYA=Byggnadsarea (den yta som bebyggs på marken)

Byggnadsarea för gamla Myrstackens förskola är **800 m²** (BTA)

Paviljongen är 665 m² (BTA), denna rivs.

Ny 2-vånings förskola beräknas få en byggnadsarea på **700 m²**

Ny gemensam matsal och samlingssal för alla 11 avdelningar beräknas till **300 m²** (BYA)

Totalt: 1800 m²

Vi räknar med att 200 barn behöver en lekylta utomhus på ca 8000 m².

Skolgård + tot. BYA = 9800 m².

Kvartersmarken i förslaget är ca 11 000 m² med en byggrätt på 2400 m² BYA vilket motsvarar ca 22 % av kvartersmarken. Efter att förskolan är fullt utbyggd finns enligt planerade beräkningar ca 600 m² BYA kvar på byggrätten. För 200 barn behövs 8000 kvm friyta för utomhuslek inom förskolans område.

Möjlig byggrätt vid Mariebergsskolan och förskolan Myrstacken.

Från befintlig lektionsbyggnad på Mariebergsskolan till prickmark mot parkmark är det 57 meter. I skissen finns plats för matsal och omklädningsrum. Mellan befintlig

lektionsbyggnad och ny eventuell idrottshall är det enligt skissförslag 10 meter. Detta är viktigt för brandsäkerhet samt insläpp av dagsljus.

Antal parkeringsplatser kan dubleras via omdisponering av befintlig parkering vid skolan. All prickad mark i planområdets mitt (befintlig fotbollsplan) kan användas som lekyta av både skolbarn och förskolebarn dock ej för parkering då den inte får hårdgöras.

Högsta nockhöjd för idrottshall är 12 meter vilket är lika högt som Mariebergsskolans högsta punkt. Högsta nockhöjd för tilltänkt ny förskola är 11 meter vilket är något högre än intilliggande bostadshus i samma kvarter. Byggnadshöjd (=höjden där yttervägg möter tak), får vara högst 8 meter. Detta möjliggör 2 våningar med vardera 3 meter i takhöjd.

Byggrätten är anpassad till totalt 11 avdelningar och ca 200 barn. Under förutsättning att ny förskola byggs i två plan beräknas förskolan uppta 1800 m² av möjliga 2400m². För att hushålla med markresurser förordas att byggrättens maximala våningsantal utnyttjas.

Planbestämmelser i plankartan

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

Allmänna platser

Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 § 1st 2p

Allmänna platser avser gator för fordonstrafik, kollektivtrafik, gående, cyklister och områden som är avsatta för gemensamt behov och är tillgänglig för allmänheten. Kommunen är huvudman för alla allmänna platser inom detaljplanen.

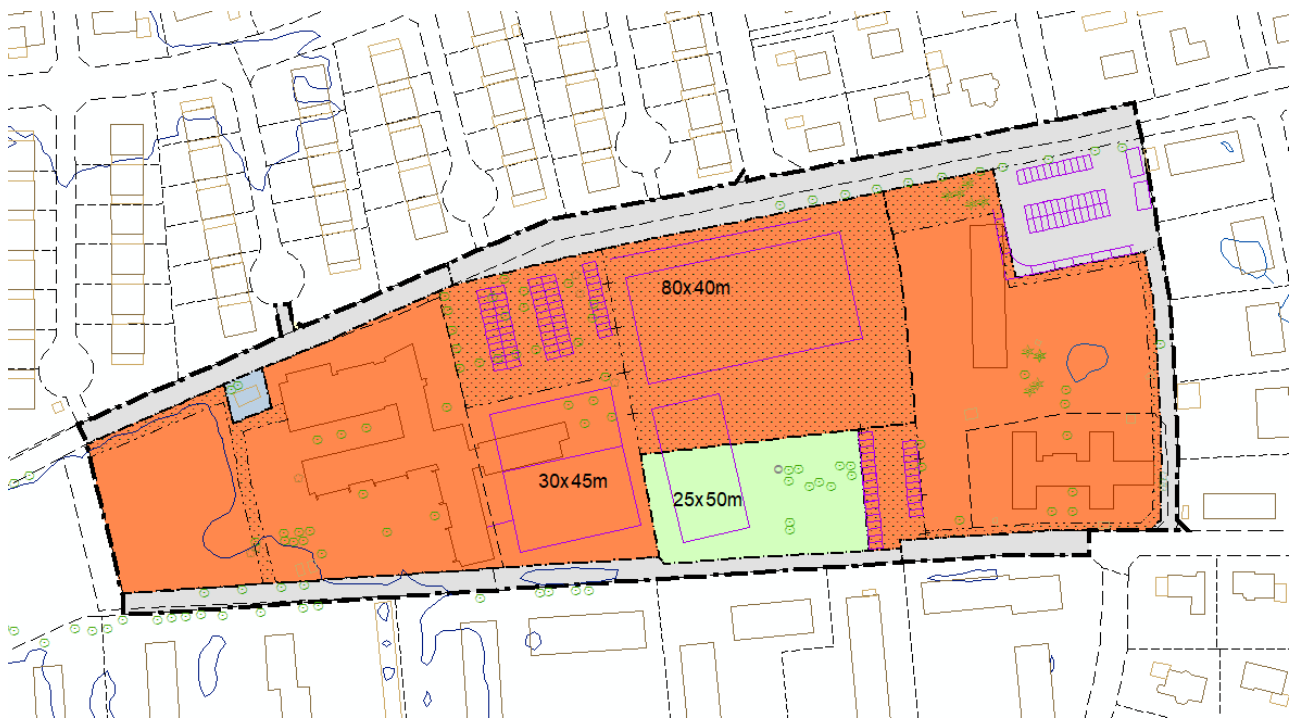
Parkering

Planområdet omfattar 3 parkeringsplatser.

Parkeringen vid Mariebergsskolan planeras för att kunna utökas från 29 till 60 parkeringsplatser inkl. buss zon.

Parkeringen norr om förskolan Myrstacken som idag används dels som boendeparkering, parkering för skolpersonal och föräldrar till barn på förskolan samt återvinningstation (ÅVS) kommer att bli mindre till följd av byggnation av ny förskola. Då stadsdelen behöver en ÅVS ska en sådan finnas någonstans inom planområdet. Den mest lämpliga platsen anses vara där återvinningstationen ligger idag. I plankartan förtydligas att gatumarken får användas som både parkering och återvinningstation. In- och utfart till/från Hindsbogatan är inte reglerad.

En ny parkering planeras i slutet av S:t Persgatan. Denna parkering förväntas främst uppfylla behovet av personalparkering till förskolan. Även här anses en ÅVS vara lämplig, även i pedagogiskt syfte.



Figuren 1 visar föreslagen parkering och exempelytor för fotbollsplaner och idrottshall.

Rekreationsyta

Grönytan som benämns Skaravallen föreslås bestå i så stor utsträckning som möjligt. Fotbollsplanen behövs även framledes för skolundervisning och grönytan är även en tillgång som mötesplats.

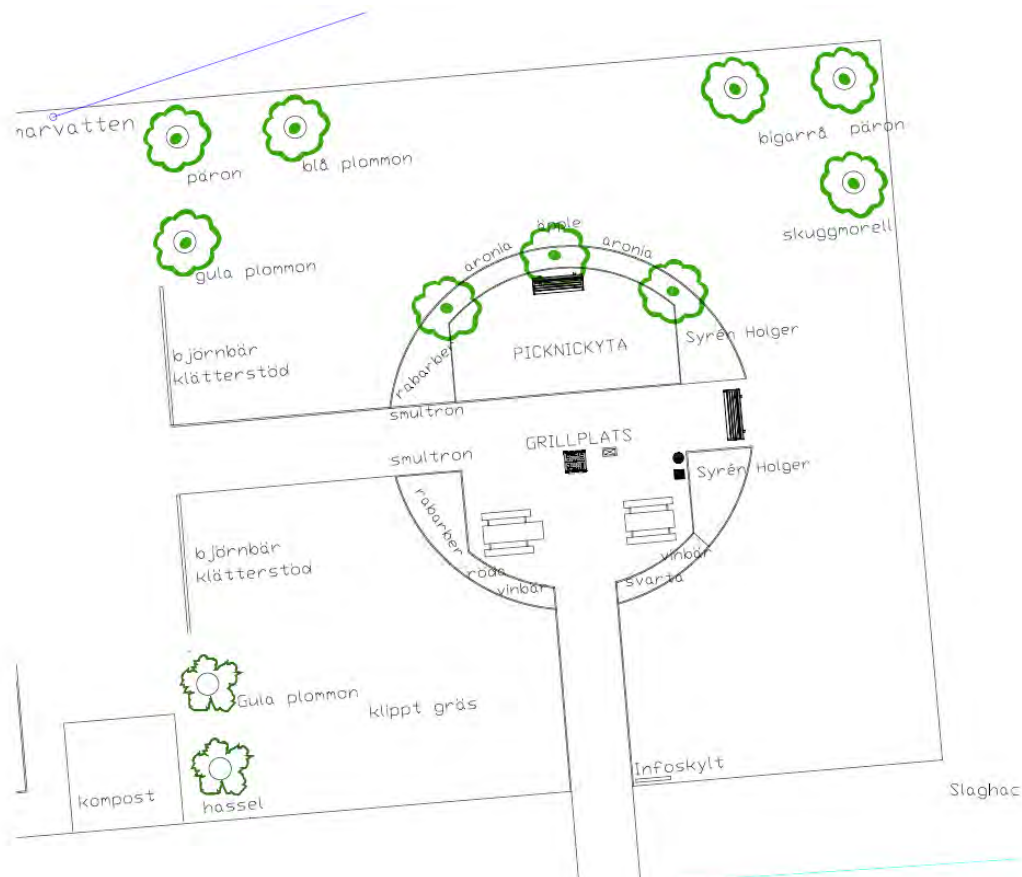
Utöver Vilanområdet finns ingen motsvarande plats med lika goda förutsättningar för skrymmande lek och aktiviteter och då Vilanområdet allt som oftast är uppbokat för föreningsstyrda aktiviteter fyller Skaravallen en funktion för mer spontana och festliga aktiviteter som exempelvis brännbollsturnering via föräldraföreningen.

Parkmark samt träd och övrig växtlighet inom kvartersmark

Inom parkmark får mindre uteserveringar, lusthus och kiosker uppföras. Parkmark innefattar även skötsel enligt kommunens skötselplan. En park är inte avsedd för bebyggelse, men komplement som behövs för platsens skötsel och bruk ingår i användningen. Som komplement räknas bland annat förvaringsmöjligheter kopplat till parkens service- och skötselbehov, gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser, mindre ytor för idrott, scener, kiosker, toaletter med mera. Dessa komplement ingår i användningen oavsett om de redovisas som egenskapsbestämmelser eller inte.

Befintliga träd inom parkområdet och delar av förskoletomten ska bevaras. Den trädrad som finns längs Hindsbogatan, norr om fotbollsplanen, ska förlängas västerut för att kompensera de alléträd som behövde tas ned i samband med Djäkneskolans omvandling till Stadshus. Detta kommer gynna trivsel och upplevelsen av platsen som rekreationsområde ytterligare.

De fruktträd som finns vid grillplatsen och kolonilotterna ska också bevaras. Dessa är planterade i samband med Språkvänsprojektet och har ett symboliskt värde. Kolonilotterna föreslås däremot tas bort till förmån till att fokusera på det andra koloniområdet som finns väster om bostadsområdet Valhall i samma del av Skara tätort.



Barn- och socialkonsekvensanalys

Människor blir trygga om det finns andra människor som ser vad som händer. Skaravallen ligger mellan villabebyggelse och flerfamiljshus. En stad riskerar att bli segregerad utan mötesplatser men vid Skaravallen finns goda förutsättningar för att mötas, både i skolan och utanför skol-/arbetstid. En stad behöver platser vid bostadens närområde dit barn och ungdomar kan ta sig självständigt utan sina föräldrars inblandning. Att ha en mötesplats för spontanlek nära hemmen är en mycket värdefull resurs. Till Skaravallen kan yngre barn gå själva utan farlig trafik. Det ökar självkänslan hos barn och minskar stress och oro hos föräldrar.

Rekreativvärde för Skaravallen kan stärkas ytterligare med små insatser som till exempel lite högre staket för fotbollskott, ett ytterligare fotbollsmål, fler hundlatriner och att all gräsyta klipps så frekvent att den blir användbar som fotbollsplan.

Det har alltid varit viktigt att beakta barn och ungas perspektiv på samhällsplaneringen men sedan den 1 januari 2020 är Barnkonventionen lag i Sverige vilket ger barn och ungas synpunkter ännu mera tyngd.

Kvartersmark

Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 § 1st 3p

Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde.

Området har beteckningarna S – skola, V-vård (exempelvis gruppboende, psykvård, ungdomsvård, vårdcentral), C₁ – Centrum utan handel, (vilket innebär t.ex. Samlingslokal som kyrka, moské, bibliotek, ”bygdegård”, ungdomskafé, kontor), B-boende (LSS-boende, studentboende, seniorboende m.m.)

Inom kvartersmark ansvarar och förfogar fastighetsägaren eller verksamhetsutövaren via arrende, över platsens innehåll och användande.

Dagvatten

Området domineras av grönytor och förhållandevis liten del hårdgjorda ytor. Mittendelen av planområdet ska även fortsättningsvis innefatta en stor gräsyta för bollsporter med mera. Friytor inom förskolan och Mariebergsskolan kan med fördel anläggas för att fungera både för lek samt fördröjning och infiltration av regnvatten.

Regnvattnet går att leda till ledningar såväl norrut som åt söder/väster. Åt söder/väster kommer det till en ledning som vid 5-årsregn i dagsläget får till sig 2 295 l/s men har en kapacitet på 353 l/s. Den tillkommande mängden är marginell men ledningen är redan full vilket gör att det är viktigt att så mycket vatten som möjligt kan fördröjas inom planområdet.

Åt norr leds vattnet mot en ledning med nuvarande flöde vid 5-årsregn på 336 l/s. Denna ledning har kapacitet på 252 l/s. Här blir tillkommande vatten procentuellt större men fortfarande med liten påverkan på totalen. Ledningen är dock redan överbelastad.

Av denna anledning är det viktigt att så lite av befintlig yta som möjligt hårdgörs så att dagvatten kan omhändertas inom den egna fastigheten. För att komplettera behovet vid höga vattenflöden bör lekytor kunna utformas med svaga slänter för att kunna tjänstgöra som infiltrering och fördröjning. Även så kallade gröna tak är önskvärt för att skapa trög avledning av regnvatten.

Marken lutar mot sydväst och marknivån är ca 2 meter högre i områdets nordöstra hörn jämfört med 370 meter väster ut, samt ca 1 meter i höjdskillnad mellan norr till söder.



Figur 2. Figuren visar höjderna i området. Varmare färg är högre yta. Figuren visar att vatten generellt rinner från nordöst till sydväst.

Enligt dokumentet *Anvisningar till fastighetsägare 2018 bilaga till ABVA 2018* ska dagvattnet i första hand tas om hand inom egen fastighet. (Punkt 3.4) Ett fördröjningsdike föreslås längs med cykelbanan i S:t Persgatsans förlängning som leder skyfall till den

grusade lekytan öster om Mariebergsskolan. Detaljerad utformning och placering utformas i samband med projektering av ny byggnation.

Beräkning av dagvatten vid ny detaljplanen för Skaravallen

Det östra området får en ny BTA av	2400 m ²
Befintlig förskola	800 m ²
Befintlig Paviljong	<u>665 m²</u>
Tillkommande byggnation i plan	935 m ²

Vid den rationella metoden beräknas dagvattenflödet som en funktion av area (A), avrinningskoefficient (φ) och regnintensitet (i)

$$Q = A * \phi * i$$

Q	flöde	[l/s]					
A	area	[ha]	0,0935				
φ	avrinningskoefficient	[andel]	0,9	tak	0,1	Parkmark	
i	regnintensitet	[l/s*ha]	226,7	l/s*ha 5års/10min, klimatkfaktor 1,25			
			284,9	l/s*ha 10års/10min, klimatkfaktor 1,25			
			611	l/s*ha 100års/10min, klimatkfaktor 1,25			

Ökad regnmängd jämfört med parkmark

5års	17 l/s	10 antal m ³
10års	21 l/s	13 antal m ³
100års	46 l/s	27 antal m ³

För den västra delen av detaljplanens område ökar regnmängden med följande efter att Mariebergsskolan byggs ut med idrottshall och ny matsal.

Tillkommande hårdgjord yta 2500 m²

Q	flöde	[l/s]					
A	area	[ha]	0,25				
φ	avrinningskoefficient	[andel]	0,9	tak	0,1	Parkmark	
i	regnintensitet	[l/s*ha]	226,7	l/s*ha 5års/10min, klimatkfaktor 1,25			
			284,9	l/s*ha 10års/10min, klimatkfaktor 1,25			
			611	l/s*ha 100års/10min, klimatkfaktor 1,25			

Ökad regnmängd jämfört med parkmark

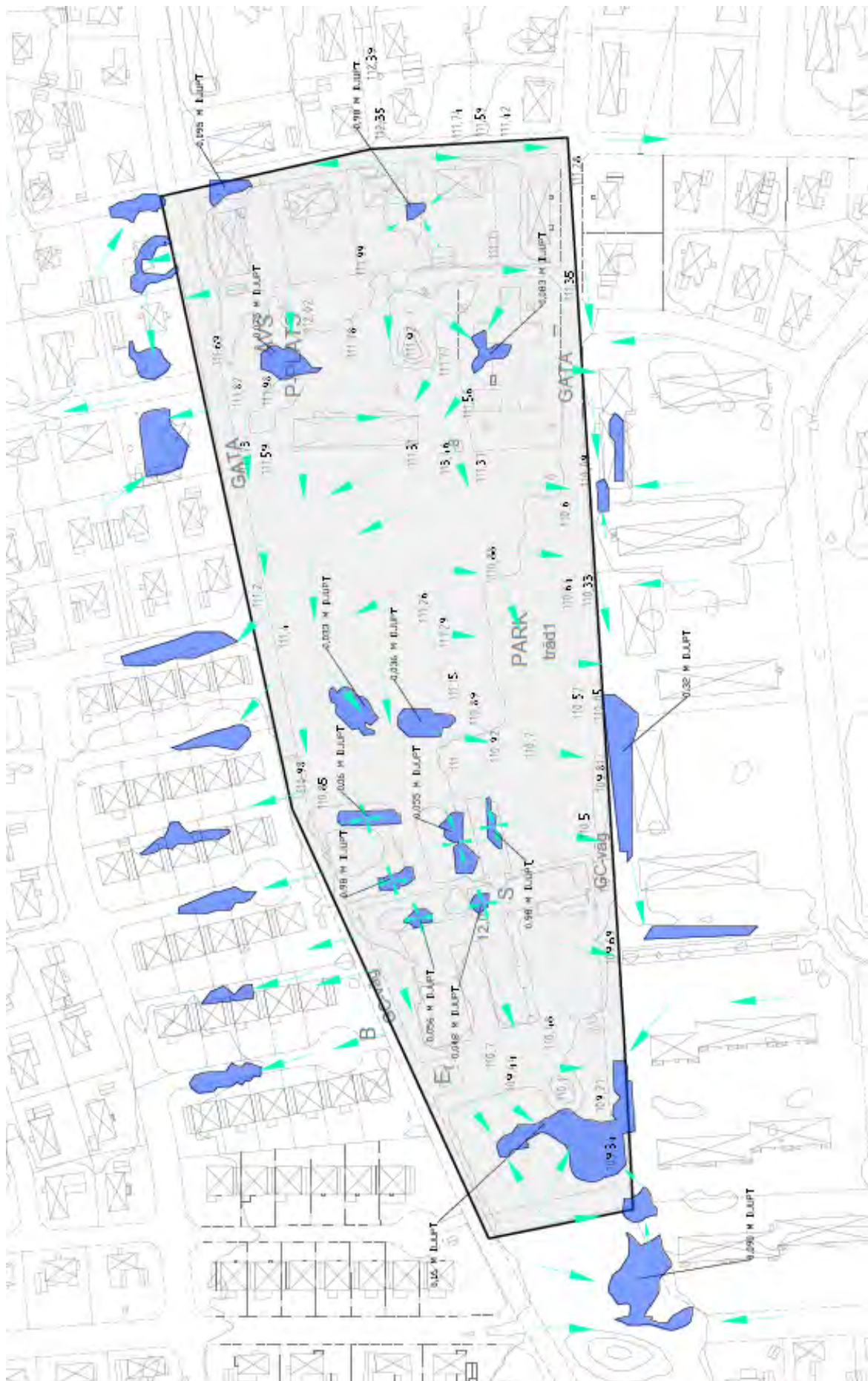
5års	45 l/s	27 antal m ³
10års	57 l/s	34 antal m ³
100års	122 l/s	73 antal m ³



Figur 3. Röda rektanglar visar ny hårdgjord yta samt att tillfällig paviljong/barack tas bort. Vid ett 100-årsregn tillkommer totalt 100 m³ från hela planområdet när den fulla byggrätten är utnyttjad och de förändringar som beskrivs i figur 3 är genomförda.

Sammanfattningsvis tillkommer totalt 100 m³ vid ett 100-årsregn från hela planområdet när den fulla byggrätten är utnyttjad och de förändringar som beskrivs i figur 3 är genomförda.

Skyfallskarteringen på nästa sida visar att del av St. Sigfridsgatan kommer att översvämmas med vatten upp till knappt 1 dm. Dagvatten kommer även rinna längs med och över Hindsbogatan norrut. Vid olycka vid Mariebergsskolan ska räddningstjänst även kunna transporteras på cykelbanan längs med planområdets södra sida om Hindsbogatan inte skulle vara framkomlig. För att minska översvämningsrisk på cykelbanan samt i källare i de flerfamiljsbostäder som finns söder om planområdet, ska ett uppsamlande och avledande dike anläggas inom kvartersmark längs med cykelbanan. Dagvatten ska så långt som möjligt fördröjas och infiltreras inom planområdet och främst på den grusade lektya längst i väster som i plankartan markerats med + samt bestämmelsen b₂ (Marken är avsedd till fördröjning av dagvatten upp till 100-årsreg).



Figur 3. Skyfallskartering. Figuren visar vattensamlingar vid ett 100-årsregn.

I Skara kommuns VA-policy från 2015-12-14 anges att:

- Skara kommun ska planera för och utforma dagvattenanläggningar så att störningar på recipienter, spillvattenledningsnät och reningsanläggningar minimeras. Detta inbegriper även höga vattenflöden till följd av förändrat klimat.
- Skara kommun ska arbeta för att minska föroreningar till dagvatten, samt att vattenflödena fördröjs och renas lokalt på kvartersmark och allmän mark så långt det är möjligt innan det går vidare till samlad avledning från platsen.
- Dagvatten ska renas så långt som möjligt innan utsläpp till vattendrag sker.

Skara kommun arbetar i två steg med dagvatten. Den ena är den vardagliga hanteringen av vattenmängder upp till 10-årsregn, vilket är gränsen för Skara Energis ansvarsområde i centrumområden. Den andra handlar om skyfall och hur området kan avlasta ett 100-årsregn. Tillsammans kan flera olika åtgärder fylla flera positiva syften. Skara kommuns intention är att genom gemensamt arbete med dagvatten öka kvalitén på:

1. Fördröjning och trög avledning vid stora vattenmängder
2. Infiltrering och rening
3. Biologisk mångfald
4. Rekreativa värden



Exempel på öppen kulvert som kan leda dagvatten till fördröjningsyta väster om Mariebergsskolan, förslagsvis inom yta b₃ i plankartan.

En planbestämmelse om att dagvatten ska omhändertas inom den ena fastigheten har inkluderats i Plankartan. Förslag på åtgärder för att detta ska verkställas är:

- Svackdike längs med Parkområdets norra del. Denna kan utformas med barriäreffekt för att bromsa upp flödet vid Skyfall. Svackdiket bör under torra perioder kunna användas som gångstråk och grusad cykelväg.
- Lekytor inom skolan och förskolans tomter kan utformas med svaga slänter för att fördröja höga regnmängder vid Skyfall. Dessa skyfall förväntas ske så sällan att verksamheten kan anpassas under just dessa tillfällen.

- Där så är lämpligt kan parkområdet samt prickad kvartersmark med fördel utformas som översvämningssyta som planteras med perenner och träd som trivs i fuktig jord.
- Cykelbanan i St Persgatans förlängning bör förses med kantsten och dike som avleder regnvatten till parken väster om Mariebergsskolan.
- Hindsbogatan ska planteras med 6 träd i förlängningen av befintlig trädrad.
- Parkeringar bör utformas med träd som bidrar till alla 4 syften nämnda ovan.
- Ny idrottshall bör förses med sedumtak eller solpanel. (Det senare gynnar inte dagvattenfrågan men är positivt ur klimatsynpunkt om grönt tak inte är möjligt).



Prickmark

Bestämmelser om prickmark reglerar endast att marken inte får förses med byggnader. Andra anläggningar än byggnader exempelvis parkeringsplatser, lekplatser, pooler, murar, cykelställ och staket får uppföras på marken. Även fristående skyltar och ljusanordningar är tillåtna på prickmark. Prickmark ska om möjligt vara genomsläpplig för regnvatten i syfte att avlasta VA-kollektivets ledningsnät för dagvatten.

Korsmark

Korsmark innebär att marken inte får förses med annat än komplementbyggnader som tex. kallförråd och väderskydd. För att säkerställa fördröjning av skyfall, har området även försetts med bestämmelsen b₂ (Marken är avsedd till fördröjning av dagvatten upp till 100-årsreg).

Syftet med platsen för korsmark är att reservera yta som kan fördröja regnvatten vid skyfall upp till ett 100-årsregn. Komplementbyggnader får därför inte på ett negativt sätt hindra möjligheten till fördröjning och infiltration av dagvatten vilket säkerställs i plankartan med bestämmelsen b₂. Komplementbyggnader inom området ska tåla att översvämmas. Under perioder då behov av markavvattning inte föreligger, kan området användas för lek.

Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

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

För kvartersmark som har ett ”u” betecknat så skall marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar. Här får inga byggnader eller annat uppföras som kan komma i konflikt med ledningarna.

Luftkvalitet och trafikflöden

Mätningar av luftkvalitet har gjorts under lång tid på Skaraborgsgatan. Partiklar (PM10), kvävedioxid, bensen ligger alla under miljökvalitetsnormernas gränsvärden i dagsläget. Källan till dessa luftföroreningar är främst den lokala biltrafiken. I och med att detaljplanen skapar förutsättningar för utökad verksamhet är det sannolikt att trafikmängderna i området kommer att öka till viss del. Närheten till busstationen och kollektivtrafik samt förbättrade möjligheter för gång- och cykeltrafik kan dock hålla nere ökningen. Vid användning som förskola i det östra området, byggs med fördel en enkelriktad gata i nord-sydlig riktning för att minska risk för trafikkonflikter vid hämtning och lämning.

Genomförande

Tidplan

Tidplanen för detaljplanen är att den skall vinna laga kraft under hösten 2020.

Planförfarande

Detaljplanen strider inte mot Skara kommuns senaste översiktsplan, väntas inte få betydande intresse för allmänheten och antas inte heller medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen har således valt att hantera detaljplanen med standardförfarande i enlighet med Plan- & Bygglagen (2010:900) kap. 5 § 11, 12 §§.

Genomförandetid

Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras vilket försäkrar intressenter i närområdet om hur området förväntas ändras, bevaras eller bebyggas. Genomförandetiden i denna detaljplan är bestämd till 10 år från det datum som detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång kan detaljplanen ersättas med en ny om behov och förutsättningar förändrats.

Planavgift

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för all allmän plats. Så länge skola är den primära verksamheten på kvartersmark i området finns ingen annan huvudman än Skara kommun.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Marieberg 2:1: Utgör hela området för gamla idrottsplatsen Skaravallen samt de två tillfälliga skolbyggnaderna på Mariebergsskolan och Myrstacken. Dessa två baracker har inget permanent bygglov. Den ena eftersom den är sammanbyggd med en huskropp på en annan fastighet och den andra eftersom den ligger på en plats vars detaljplan inte medger den aktuella användningen för verksamheten (skola).

Vallen 2 (Mariebergsskolan)

Ingen förändring.

Niord 1

Fastigheten ägs av Skara kommun och kommer i samband med regleringen av Gamla staden 2:1 att ombildas till en större fastighet för att anpassas till den nya byggrätten. Tomtindelnsplan C403 upphävs i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

Tyr

Kvarteret Tyr med fastigheterna Tyr 1, Tyr 2, Tyr 3, Tyr 4 och Tyr 5 ligger utanför planområdet men inryms i Tomtindelnsplanen C 122 som till hälften överlappar den mark som idag är en ganska outnyttjad grusplan/parkering samt Återvinningstation. Tomtindelnsplanen upphävs i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

Återvinningstation behöver vara kvar inom området och befintlig placering anses vara lämplig även fortsättningsvis.

Investeringar

Då det inte längre finns några aktiva kontrakt för användning av kolonilotterna, föreslås dessa att tas bort till förmån för allmän park och lek.

Ny gata i planområdets östra gräns beräknas till ca 1 miljon kr.

Längs Hindsbogatan ska 6 träd planteras för att förlänga befintlig trädrad som klassas som allé. Träden är en kompensationsåtgärd för att ersätta några av de 10 träd som togs ned vid f.d. Djäkneskolan när denna byggdes om till Stadshus.

Driftkostnader

Alla nya cykelbanor och gator för biltrafik bekostas av Skara kommun med undantag för att viss del av den östra kvartersmarken skulle kunna komma att säljas till en bostadsrättsförening som då i sin tur belastas med kostnader för parkering och infart.

Detaljplanen är upprättad den 1 april 2020, reviderad i juni 2020 och justerad efter granskning i september 2020.

Linda Fröberg
Planarkitekt

Malin Tell
Tf. Planchef