



VARA KOMMUN

SAMRÅDSHANDLING

ANTAGEN MBN/KF 20XX-XX-XX

LAGA KRAFT 20XX-XX-X

Planbeskrivning

Detaljplan för Vara 27:1, fortsättning av kvarteret
Sprinten,
Vara tätort, Vara kommun, Västra Götalands län



Upprättad av Plan och tillväxtenheten i mars 2024



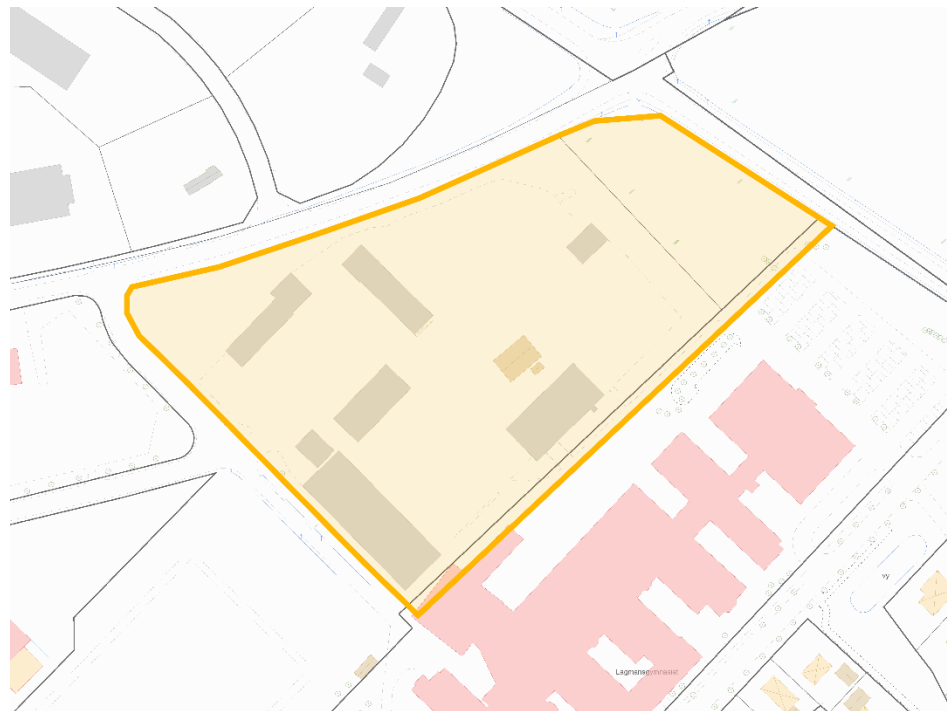
Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med planförslaget är att låta Vara 27:1 bli en fortsättning av kv. Sprinten genom att låta området utvecklas för centrumändamål, besöksanläggning, idrott och skola. Detta för att ta till vara det centrala läget för att kunna möta kommunens framtida behov av ev. skollokaler eller andra etableringar som hör till centrum, idrott och kultur.

Plandata

Planområdet är cirka 30 000 kvadratmeter stort och berör fastigheterna Vara 27:1, Vara 25:1 och Sprinten 1. Området används idag främst av Lagmansgymnasiet. En stor andel av marken är asfalterad och redan exploaterad.



Bilden ovan illustrerar planområdets omfattning i orange markering.

Öst om planområdet ligger det som kallas för kvarter Sprinten, med Vara konserthus, Lagmansgymnasiet, Academy for music and business, Vara



badhus. Området angränsar även till ett idrottsområde Torsvallen, Sparbankshallen och ett verksamhetsområde.

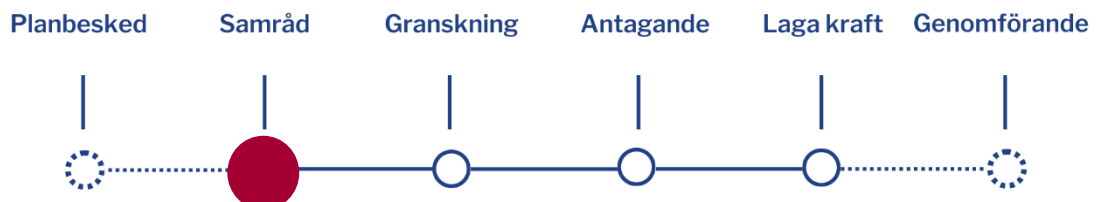
Bakgrund och uppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade om planuppdrag den 7 juni 2017, med syftet att utreda möjligheten att utveckla bland annat Vara 27:1 (Sveviafastigheten) med kringområden på ett sätt som möjliggör för att tillgodose framtida behov av strategiskt lokaliserade lokaler för bildningsverksamhet, bostäder, idrotts- och rekreationsanläggningar samt verksamheter i centrala Vara.

Planprocessen

Planen upprättas med standard förfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900).

I ett första skede upprättas samrådshandlingar, som efter samråd resulterar i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen redovisar kommunen hur man har bemött de olika synpunkterna som inkommit i samrådet. Därefter upprättas granskningshandlingar. Innan granskningen skickas en underrättelse om granskning av planförslaget ut. Efter granskningen sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Om inte större förändringar görs till förslaget kan det föras till beslut om antagande. Beslutet och detaljplanen vinner laga kraft efter 3 veckor om det inte överprövas av länsstyrelsen eller överklagas.



Planhandlingar

Till planen finns följande framtaget:

- **Plankarta med bestämmelser.** Av plankarta med bestämmelser framgår detaljplanen bindande föreskrifter.
- **Planbeskrivning** (denna handling) med genomförandebeskrivning. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att vara vägledande i bedömning och vid genomförandet av detaljplanen. Planbeskrivningen har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter och allmänna råd om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8.
- **Grundkarta.** Innehåller det som finns inom och angränsande planområdet idag. Plankartan visas på grundkartan.
- **Fastighetsförteckning**
- **Geoteknisk undersökning** (Stjärnborg och Lersten Geoteknik, PM och MUR 2024-06-17)
- **Dagvattenutredning** (Melica, 2024-06-26)
- **Marktekniska undersökningar enligt följande:**
Miljöhistorisk inventering (Svevia, 2013-09-13), Miljöteknisk markundersökning (Sandström, 2014-06-25),
Kompletterande miljöteknisk markundersökning (Orbicon, 2016-09-13), Sanering och miljökontroll (Svevia, 2017-08-21), Miljöteknisk markundersökning (Orbicon, 2018-02-28)
2023 Miljöteknisk markundersökning (WSP, 2023-10-10)
2024 Riskbedömning (WSP, 2024-07-03)



Planförslag

Området är redan bebyggt, och planförslaget ska möjliggöra för en bredare användning för skola, kultur, besöksanläggning, idrott och centrumändamål. Det möjliggör också för parkeringsytor, vilket det finns ett behov för i kvarteret Sprinten som helhet. En exploateringsgrad på 60 procent av fastighetens yta och en byggnadshöjd på högst 16 meter regleras.

Planförslaget visar också på hur dagvatten behöver tas om hand.

Ytan längs väg 187 planeras som natur mark allmän plats. Inom den ytan finns idag en bullervall.

Allmän plats

Ett område cirka 30 meter längs väg 187 (Östra Ringledden) planeras som natur-yta allmän plats. Inom den ytan finns idag en bullervall, några träd och gräsmatta. Avsikten är att den ytan genom planförslaget kan användas på liknande sätt som idag samt möjliggöra för en utveckling av cykelväg till kvarteret Sprinten som skulle kunna anläggas inom den ytan.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Detta innebär att kommunen är ansvarig drift och skötsel av allmän plats inom planområdet.

Kvartersmark

Genom planförslaget möjliggörs en utveckling av skola, besöksanläggning, med mera som en fortsättning på kvarteret Sprinten. Planförslaget är i anslutning till den redan utbyggda tätorten och det finns idag byggnader på Vara 27:1. Planförslaget har liknande höjdregering som för omkringliggande detaljplaner vid kvarteret Sprinten, för att på så sätt möjliggöra för en naturlig fortsättning av kvarteret Sprinten.



Planförslaget innebär även att prickmark, mark som ej får bebyggas, tas bort längs med västra fastighetsgränsen för Sprinten 1. Detta för att möjliggöra byggnationer över fastighetsgräns.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Bygglov får inte lämnas med stöd av denna detaljplan innan genomförandetiden har startat. Under genomförandetiden får detaljplan inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller och ska följas även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.



Motiv till regleringar

Användning av allmän plats

NATUR: Användningen natur ska tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår. Genom bestämmelsen kan ett skyddsavstånd till väg 187 hållas och här kan befintlig bullervall vara kvar och den planerade kommunala gång- och cykelvägen kan läggas inom den ytan.

Användning av kvartersmark

Centrumändamål utom handel (C₁): Användningen centrumändamål möjliggör för service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå. Undantaget handel görs för att inte möjliggöra för handel, på grund av att kommunen önskar hålla handeln kvar inom handelsområdet i stadskärnan. Handel som komplement till övriga användningsområden och dess verksamheter så som biljettförsäljning exempelvis inryms genom de andra användningarna.

Skola (S): Användningen skola tillämpas för att möjliggöra för att planområdet ska kunna nyttjas för skolverksamhet. På så sätt kan en naturlig fortsättning av Lagmansgymnasiets skola, men även andra typer av skolor möjliggöras.

Besöksanläggning (R): Användningen besöksanläggningar möjliggör för verksamheter som riktar sig till besökare. Här ingår kulturella och religiösa verksamheter, sport- och idrottsverksamheter samt övriga besöksverksamheter. Motiveringen till den användningen är att kunna fortsätta en utveckling av konserthuset och de andra besöksanläggningarna inom kvarteret Sprinten.



Tillfällig vistelse (O): Användningen tillfällig vistelse tillämpas eftersom det tillåter tillfällig övernattnig och konferensanläggningar.

Egenskapsbestämmelser för kvartermark

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad (ö₁): Syftar till att skapa en byggnadsfri zon mellan fastigheter och mot väg och allmän plats. Detta säkerställer tillräckliga avstånd ur trafiksäkerhets- och brandskyddsperspektiv.

Utförande

Källare får inte finnas (b₁): Bestämmelsen säkerställer en god utformning av bebyggelsen vid påverkan av höga dagvattenflöden.

Lägsta färdigt golvhöjd för byggnader är +80,20 (b₂): Bestämmelsen säkerställer en god utformning av bebyggelsen vid påverkan av höga dagvattenflöden.

Höjd på byggnadsverk

Högsta totalhöjd är angivet i värde i meter (h₁): Högsta totalhöjd är 16 meter. Bestämmelsen motiveras av (PBL 2 kap. 6§) att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är <60> i % av fastighetsarean inom användningsområdet (e₁): Syftet med bestämmelsen är att reglera lämplig storlek på bebyggelsen och för att möjliggöra att utrymme finns kvar för hantering av dagvatten och andra nödvändiga ytor som kräver bebyggelsefria områden. 60 % av fastighetens yta får bebyggas.

Markens anordnande och vegetation



70 kubikmeter fritt vatten ska fördröjas per 1000 kvadratmeter takyta

(n₁): I samband med planförslaget kommer andelen hårdgjord yta att öka och därmed ökar även andelen dagvatten som måste fördröjas lokalt. För att uppnå de krav som ställts i dagvattenutredningen tillämpas bestämmelsen.

Villkor för lov**Bygglov och marklov får inte ges för markbelastning över 40kPa eller uppfyllnad som överstiger 2 meter över nuvarande marknivå förrän**

stabilitetsbehovet säkerställts (a₁): Bestämmelsen tillämpas för att säkerställa att åtgärder som behöver komma till stånd för en god stabilitet vid anläggning högre markbelastning över 40kPa eller uppfyllnad över 2 meter beräknat från nuvarande marknivå säkerställts.

Bygglov och marklov får inte ges för schakter djupare än 2 meter förrän stabilitetsförhållandena säkerställts. Schaktslänter vid schaktdjup mindre än 2 meter får inte heller ställas brantare än 1:1.

(a₂): Bestämmelsen tillämpas för att säkerställa en god stabilitet inom området.

Bygglov och marklov får inte ges förrän marken är sanerad från föroreningar (med undantag för barium och kobolt) så att den klarar riktvärdena för känslig markanvändning. Bestämmelsen tillämpas för att säkerhetsställa att användningarna skola, besöksanläggning, tillfälligvistelse och centrum ska kunna vara lämpliga med hänsyn till förekommande föroreningar inom delar av planområdet.



Planeringsförutsättningar

Kommunala

Nedan redovisas de kommunala ställningstaganden som ger förutsättningar för planområdet och dess utformning.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan antagen 2013 (ÖP2012) är planområdet inte specifikt utpekade utan anges som befintlig markanvändning. Plan- och tillväxtenheten bedömer att föreslagen planläggning av området inte strider mot översiktsplanen.

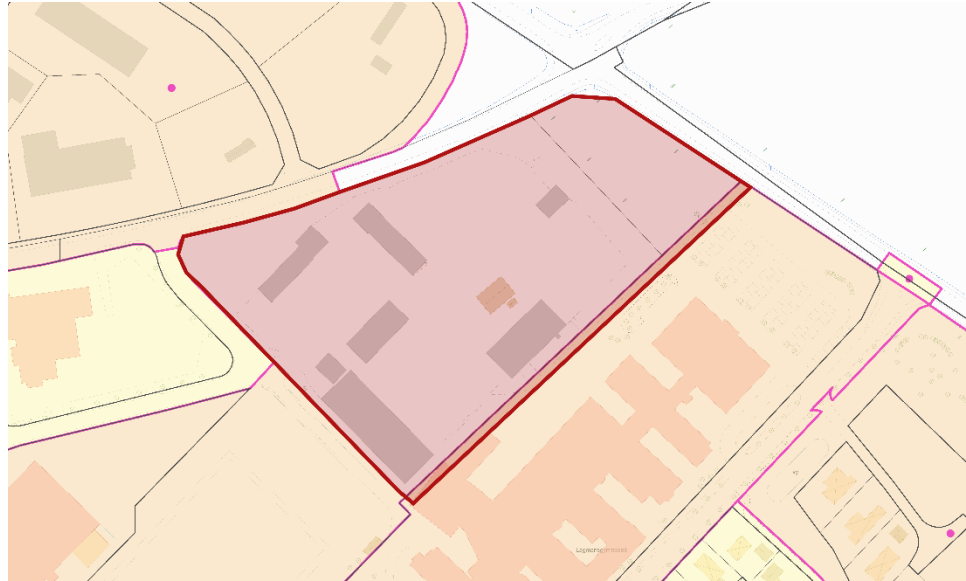
Detaljplan

Det finns ingen gällande detaljplan för Vara 27:1.

Området i Sprinten 1 som berörs av prickad mark, det vill säga mark som inte får bebyggas, tas med i denna planändring. Med syftet att möjliggöra för att bygga över fastighetsgräns.

För omkringliggande fastigheter gäller detaljplaner som medger för småindustri, idrottsplats, centrumändamål, besöksanläggning, skola och tillfällig vistelse.





Bilden ovan illustrerar planområdet och angränsande plangränser. Orangea ytor motsvarar gällande detaljplaner, gula ytor representerar gällande stadsplaner och den röda ytan redovisar planområdet.

Planbesked

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade om planuppdrag den 2017-06-07 (KSAU § 97) för att utreda möjligheten att utveckla bland annat Vara 27:1 (Sveviafastigheten) med kringområden på ett sätt som möjliggör för att tillgodose framtida behov av strategiskt lokaliserade lokaler för bildningsverksamhet, bostäder, idrotts- och rekreationsanläggningar samt verksamheter i centrala Vara.

Riksintressen

Planförslaget berör inte riksintressen så som yrkesfiske, naturvård, friluftsliv, kulturmiljövård, trafikcommunication, rörligt friluftsliv eller natura 2000-område.

Totalförsvaret

Planområdet är inom utpekade riksintresseområde för Försvarsmakten, och påverkar 4 områden: Påverkansområde för väderradar, MSA-område Sätenäs flottilsflygplats/Råda övningsflygplats, MSA-område Råda övningsflygplats samt stoppområde för höga objekt.



Nedan beskrivs de olika riksintressenas värden och bakgrund närmare.

Stoppområde för höga objekt

Inom stoppområde för höga objekt riskerar vindkraftverk och andra höga objekt att medföra påtaglig skada på riksintresset, då sådana påverkar möjligheterna till säkra start- och landningar för den flygande verksamheten.

MSA-område

Militär definition av MSA avser ”Minimum Safe Altitude”. MSA anger den minimihöjd kring en militär flygplats inom vilken det är säkert att genomföra in- och utflygningar. MSA syftar till att säkerställa möjligheten att genomföra visuell inflygning till en flygplats.

Påverkansområde för väderradar

Inom påverkansområdet riskerar vindkraft och andra höga objekt skada väderradarstationen varför särskilda analyser behöver genomföras av Försvarsmakten innan sådana uppförs. Ett påverkansområde väderradar utgörs av ett cirkulärt område med 50 kilometers radie i förhållande till väderradarstationen.

Planförslaget kommer inte medge så pass höga byggnader eller anläggningar att riksintresset därmed påverkas.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Planförslaget berör inga hushållningsbestämmelser enligt 3 kap.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

I dagsläget överskrider ingen miljö kvalitetsnorm för luft i området.

Vatten



Recipienten för planområdet är Afsån vid delsträckan Vara och Uvered. Recipienten har enligt VISS ”måttlig” ekologisk status och ”uppnår ej god” kemisk status.

Den ekologiska statusen påverkas negativt av problem med övergödning och vandringshinder. Statusen för fisk är klassad som otillfredsställande och det beror sannolikt på övergödning och hydromorfologisk påverkan. Vattenförekomsten har också problem med miljöfarliga ämnen, inklusive ammoniak och så kallade särskilt förorenade ämnen.

Miljö

Dagvatten

En stor andel av planområdet är idag asfalterad eller belagd med väggrus. Det finns ett fåtal byggnader och några mindre gräsytor inom planområdet.

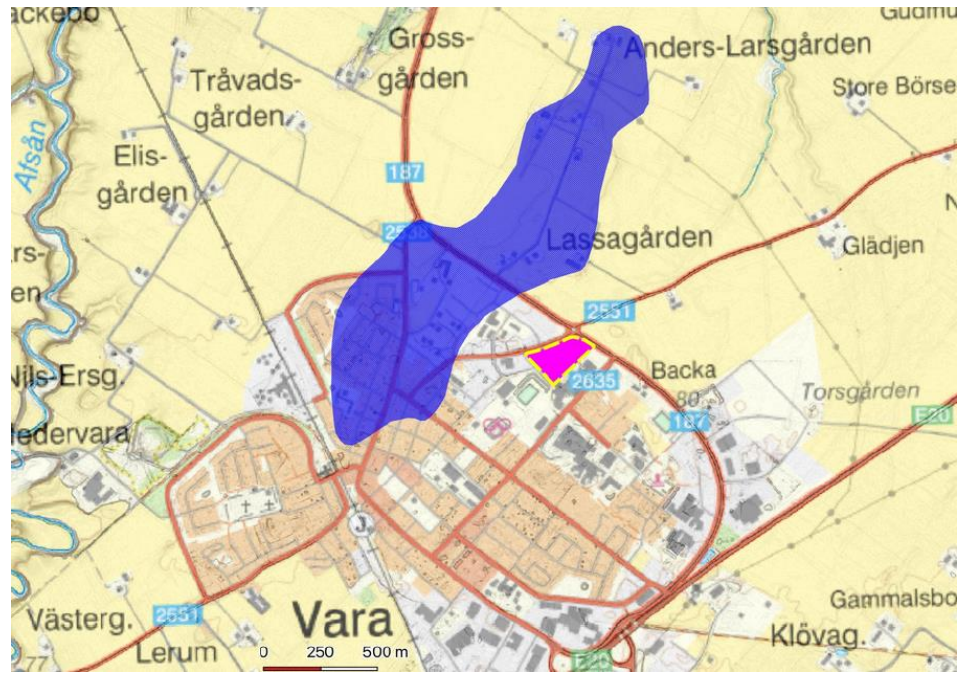
Marken inom planområdet utgörs av lera. I utförd geoteknisk utredning konstaterades ett cirka 2,5 meter tjockt lager av lera som underlagras av ett grundvattenförande friktionsmaterial med cirka 0,5 – 3 meter tjocklek.

I lerjord sker infiltrationen av vatten till och igenom marken väldigt långsamt. Men för att bibehålla vattenhalten och undvika risk för marksättningar bör infiltration i lerjord eftersträvas.

Grundvatten

Strax norr om planområdet finns en grundvattenförekomst. Dagvattnet inom planområdet avleds i annan riktning och bedöms inte påverka grundvattenförekomsten.



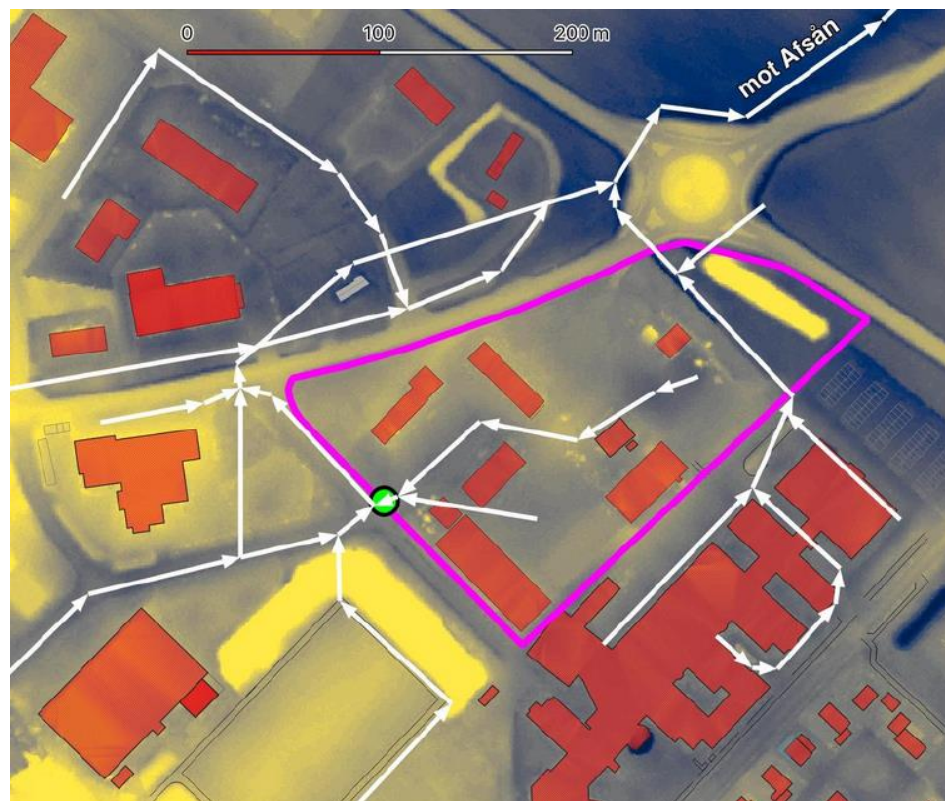


Planområdet illustreras ovan i rosa och grundvattenförekomstens ungefärliga lokalisering i blått.

Nuvarande dagvattenhantering

I dagsläget avvattnas den hårdgjorda delen av planområdet genom anslutningspunkt till kommunens dagvattennät. Byggnadernas takavvattning är antingen kopplad direkt till ledningarna eller har låtits mynna ut på marken.





Bilden ovan redovisar befintliga dagvattenledningar som vita pilar och anslutningspunkt vid grön prick. Planområdet är markerat med en rosa linje. Markhöjden i kartan redovisas med kulörskiftning från <79 meter i mörkblått och >81 meter i klargult.

Från Industrigatans dagvattenledning rinner vattnet vidare parallellt med Kungsgatan, mot Östra Ringledden som vidare mynnar ut i ett markavvattningsföretag.

Dagvattenflödet från planområdet har beräknats med den rationella metoden enligt Svenska Vatten P110. I tabellen nedan redovisas resultatet.

Area m ²	Typ	ϕ	Red. area m ²	2-årsregn l/s	10-årsregn l/s	100-årsregn l/s
4233	Tak 27:1	0,9	3810	51	87	186
16415	Köryta 27:1	0,9	14774	198	337	722
6129	Grönyta 27:1	0,1	613	8	14	30
4016	Grönyta 25:1	0,15	602	8	14	29
30793	TOTAL	0,64	19799	265	451	968

Tabellen ovan redovisar beräknad avrinning av dagvatten vid befintlig markanvändning.



Planområdet har inga egentliga anläggningar för rening eller fördröjning av dagvatten idag.

Markavvattningsföretag

Planområdet ingår i markavvattningsföretaget Stommen, Torsgården, Skogsgården m.fl. Båtnadsområdet för markavvattningsföretaget innefattar idag stora delar av nuvarande Vara tätort.

De av markavvattningsföretagets anläggningar som nu ligger innanför Östra Ringleden har under årens lopp slopats eller ersatts. Sträckorna nordöst om Ringleden finns däremot kvar, om än bitvis kulverterade i efterhand. Dimension nedströms Östra Ringleden är diameter 600 millimeter, ledningsfallet är 2-3 promille och kapaciteten beräknas därav till 300 – 400 l/s.

De ursprungliga anläggningarna var dimensionerade för avvattning av jordbruksmark. Eftersom markanvändningen i båtnadsområdet har förändrats, har gamla anläggningar som fortfarande är i bruk en förhöjd risk att bli överbelastade vid kraftiga regn.

Recipient och miljö kvalitetsstatus

Recipienten för planområdet är Afsån vid delsträckan Vara och Uvered. Recipienten har enligt VISS ”måttlig” ekologisk status och ”uppnår ej god” kemisk status.

Den ekologiska statusen påverkas negativt av problem med övergödning och vandringshinder. Statusen för fisk är klassad som otillfredsställande och det beror sannolikt på övergödning och hydromorfologisk påverkan. Vattenförekomsten har också problem med miljöfarliga änden, inklusive ammoniak och så kallade särskilt förorenade ämnen.

Markmiljö



Mellan åren 1967 och 2009 bedrev Vägverket Produktion en vägstation på fastigheten, med bland annat garage och uppställningsplats, spolplats, verkstad, förråd och drivmedelshantering.

Planområdet utgörs av både asfalterade och grusade ytor samt byggnader som står kvar från den historiska verksamheten. I dagsläget utgör området mindre känslig markanvändning utifrån den tidigare verksamheten på platsen.

Flera miljötekniska markundersökningar har utförts under åren 2016-2024 för att undersöka förekomsten av föroreningar med hänsyn till tidigare verksamhet. Utifrån de miljötekniska utredningar som utförts på platsen kan konstateras att det kvarstår två, till ytan begränsade, platser med föroreningar som ligger över gällande riktvärden. Båda dessa lokaliseringar ska saneras till nivån känslig markanvändning innan bygglov eller marklov för andra åtgärder än sanering kan medges.

Nedan sammanfattas utförda miljötekniska markundersökningar och deras resultat.

2013 - Miljöhistorisk inventering, Svevia

Svevia genomförde år 2013 en miljöhistorisk inventering avseende aktuell fastighet. I denna inventering framkom att lösningsmedel har använts på fastigheten vid tvätt, exempelvis vid kallavfettning. Eventuellt har även klorerade lösningsmedel använts. En spolplatta har funnits på fastigheten, vilken användes fram till 80-talet men som nu är överasfalterad. Oljegrus förvarades vid denna spolplatta. Drivmedelshantering har skett på fastigheten med cisterner ovan jord i drivmedelsförråd samt två pumpar en bit utanför. En av pumparna användes för bensin, och senare diesel. Cisternerna användes fram till 2000 och är nu är tömda och rengjorda. Salttält ställdes upp på fastigheten någon gång i slutet av 70-talet, början på 80-talet enligt den miljöhistoriska inventeringen. De flesta asfalterade ytor asfalterades i samband med uppförandet av vägstationen, men delar kring salttältet har asfalterats under 80-talet.



2014 - Miljöteknisk markundersökning, Sandström

Jordprovtagning utfördes i 21 provpunkter. Grundvattenrör installerades i sju punkter. Resultatet påvisade alifater >C5-C16 över MKM i en punkt i fyllnadsmassor (0,05–0,7 m.u.my.) samt övre del av lerlager (0,7–1 m.u.my.) vid drivmedelsförrådet (BH1). Ytterligare påvisades aromater >C10-C16 överskridande MKM i fyllnadsmaterialet. Halter av alifater >C10-C12 och >C16-C35, aromater >C10-C16 samt kadmium påvisades överskridande KM i BH1. Föroreningen avgränsades i djupled med halter under KM på 1–2 m.u.my. I anslutning till garaget (BH14) påvisades alifater C16-35 över MKM i en punkt i det ytliga fyllnadsmaterialet (0–0,3 m.u.my.). Inga halter påvisades över KM för nivån 1–2 m i samma punkt. PAH:er och aromater >C10-C16 påvisades över KM i BH7, (0–0,4 m.u.my.) samt kobolt över KM i lera i BH9 (1-2 m.u.my.). Nordöst om BH7 påträffades spill av trögflytande material liknande tjära. Förhöjda halter av klorid påvisades i jord i flertalet provpunkter, främst kring salttältet. Ingen tjärasfalt påvisades i de två uttagna proverna (BH2 och BH12). Grundvattennivån låg på cirka 1,5 m.u.my., i lera. Nickel och klorid påvisades i förhöjda halter i grundvattnet. Inga klorerade lösningsmedel eller cyanid påvisades i grundvattnet.

2016 - Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Orbicon

Syftet var att komplettera tidigare undersökning från 2014 med avseende på petroleumprodukter i anslutning till garaget, samt utbredningen av klorid i jord och grundvatten åt norr och öster. Provtagning av jord utfördes i sju borrhöjningar samt fyra handgrävda gropar. Fyra nya grundvattenrör installerades. Föroreningen vid garaget avgränsades i horisontal- och djupled, så även vid drivmedelsförrådet. Viss spridning från området av förhöjda kloridhalter i jord ut från fastigheten påvisades i undersökningen. Lägre halter klorid i grundvattenrör påvisades utanför fastigheten jämfört med grundvattenrör inom fastigheten.

2017 – Sanering och miljökontroll, Svevia

Sanering av de två konstaterade förorenade områdena med halter överskridande MKM, bakom garaget och drivmedelsförrådet, genomfördes



år 2017. Området bakom garaget schaktades ur till 0,5 m.u.my. då förorening tidigare påvisats vid 0,3 m.u.my. Inget av kontrollproven i schaktvägg samt schaktbotten påvisade halter överskridande KM.

Vid drivmedelsförrådet uttogs prover kring den tidigare provpunkten BH1, där resultatet för jordprovet under pumpen visade halter av alifater >C12-C16 och alifater >C5-C16 överskridande MKM samt alifater >C10-C12 och alifater >C16-C35 överskridande KM (0,1–0,7 m.u.my). Resterande prover visade ej på halter överskridande KM. Ytterligare sanering utfördes vid pumpen ned till 3 m.u.my, där resultaten visade på halter av aromater >C10-C16 över MKM i den ena schaktväggen och över KM i den andra. I den ena väggen påvisades även alifater >C5-C16 överskridande KM. Schaktbottenprovet på 3 m.u.my. visade inga halter överskridande KM. Restförorening lämnades kvar vid drivmedelsledningen i schaktväggar på grund av begränsning för fortsatt schakt i och med både gamla och befintliga ledningar.

2018 – Miljöteknisk markundersökning, Orbicon

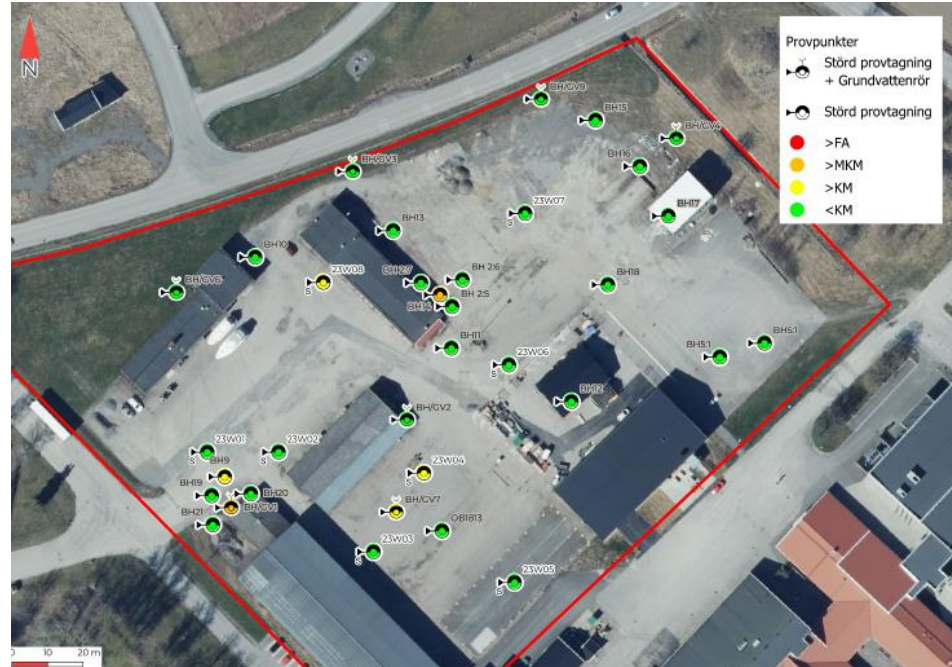
Undersökningen syftade till att visa vilka åtgärder som krävdes för att marken ska kunna lämpas som känslig markanvändning (KM). Provtagning utfördes i en provpunkt, vilken ej visade på halter överskridande KM. Bedömningen var att restföroreningar som lämnats under den gamla drivmedelsledningen (BH1) samt föroreningen vid BH/GV7 bör saneras.

2024 Riskbedömning

Genomförda undersökningar samt efterbehandlingsåtgärder har visat att det finns en petroleumförorening i anslutning till tidigare drivmedelpump i den södra delen av planområdet (Vid BH1, se illustration nedan). Utbredningen bedöms, baserat på utförda efterbehandlingsåtgärder vara begränsad till ett mindre område kring de tidigare pumparna. Förorening kan föreligga såväl i omättad som mättad zon. Då ingen provtagning utförts under det tidigare drivmedelsförrådet kan det inte uteslutas att förorening även finns under byggnaden. En mindre förorening, som bedömts kunna härstamma från spill har därutöver påvisats sydost om kallförrådet (BH7, se illustration



nedan). I övrigt har halter under de generella riktvärdena för känslig markanvändning samt vissa metallhalter (kobolt, barium) som bedömts utgöras av naturliga halter i lera påvisats. I den norra delen av fastigheten finns förhöjda kloridhalter till följd av tidigare salthantering.



Illustrationen ovan är ett skärmbild från den riskbedömning som gjordes 2024 och redovisar provpunkter från tidigare genomförda undersökningar inom planområdet.

Brandstation

På grannfastigheten Skruven 1 har räddningstjänsten varit verksam sedan 1970-talet. Räddningstjänstens verksamhet så som släckövningar kan förknippas med risk för PFAS-föreningar. Planområdet är inte provtaget för PFAS-föreningar.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet angränsar till väg 187 (Östra Ringleden), Kungsgatan och Industrigatan.

För bedömning om ljudnivån vid skola är god har Naturvårdsverket tagit fram riktvärden som är avsedda att vara en utgångspunkt och vägledning för bedömningen av ljudnivån. I riktlinjerna framförs att en ljudnivå om 50



dBA bör uppnås vid stor del av varje skolas utevistelseytor som möjligt. Riktvärdena bör så långt som möjligt även uppfyllas vid de delar av skolbyggnadens fasader som vetter mot ljudskyddad sida, normalt skolgård och utevistelseytor. För övriga ytor utomhus anges att målsättningen bör vara att klara 55 dBA.

Angränsandes planområdet finns idag två hyfsat trafikerade gator, 187an och Kungsgatan. För att översiktligt bedöma bullerexponeringen på platsen har boverkets bullerverktyg – ”Hur mycket bullrar vägtrafiken” använts. För att kunna avläsa ljudnivån har uppgifter om trafikmängd, skyltad hastighet och avståndet mellan väg och byggrätt varit grundläggande. I beräkningarna förutsätts fri sikt mellan väg och mottagare. Däremot finns det en befintlig bullervall, som också planeras att vara kvar, även om den inte är med i beräkningen.

Vid analysen av 187an har trafikmängden tagits från Trafikverkets Nationella Vägdatabas, vilket innebär en årsdygnstrafik (ÅDT) om 3794 fordonrörelser. Hastigheten på vägen är 60 km/h och avståndet till föreslagen byggrätt är cirka 60 meter. Detta innebär en bullernivå om cirka 56 dBA enligt Boverkets bullerverktyg.

Vid analysen av Kungsgatan har trafikmängden tagits från Trafikverkets Nationella Vägdatabas, vilket innebär en årsdygnstrafik (ÅDT) om 1600 fordonrörelser. Hastigheten på vägen är 60 km/h och avståndet till föreslagen byggrätt är cirka 10 meter. Detta innebär en bullernivå om cirka 59 dBA enligt Boverkets bullerverktyg.

Analysen för bullerexponering är som tidigare nämnt baserat på fri sikt, således är inte den bullervall som finns parallellt till väg 187 med i beräkningen. Bullervallen i norra området kan förväntas absorbera visst buller från väg 187 och således skapa en lägre bullerexponering på området från väg 187. För buller från Kungsgatan innebär avståndet mellan fasad och väg en betydande faktor. Om fasad lokaliseras 10 meter från Kungsgatan innebär bullerexponeringen cirka 59 dBA, medan om fasaden flyttas in till längre än 25 meter kommer bullervärdena att minska till under



55 dBA. Från cirka 60 meter kan utläsas i bullerverktyget att bullerexponeringen blir lägre än 50dBA.

Beroende på hur man väljer att utforma skolmiljön kan fasad som vetter mot Kungsgatan med fördel utformas på sådant sätt att den skärmar av buller från Kungsgatan och således skapar en lägre bullerexponering för skolgården. Bullervärdena som anges i det översiktliga bullerverktyget från Boverket bedömer kommunen vara av så pass låg karaktär och vara inom den rekommenderande ljudnivån att en god ljudnivå för skolmiljön kan uppnås.

Risk för olyckor

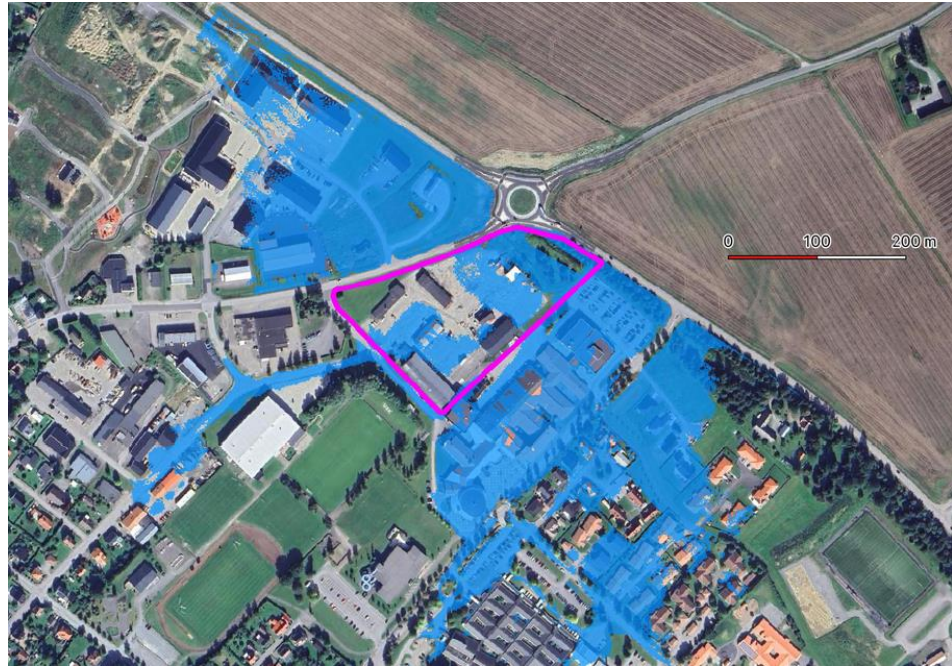
Östra Ringledden är inte utpekad som någon rekommenderad väg för farligt gods. Kungsgatan som angränsar till planområdet i väst är inte heller någon utpekad väg för farligt gods.

Risk för översvämning

Vid ett skyfall i ett flackt område är ofta risken att vatten däms upp och blir stående är marken är låg och saknar ytliga rinnvägar till lägre mark.

För planområdet kan Östra Ringledden utgöra en barriär och hindra vatten från att rinna ditåt även om marken lutar åt öst. Lägsta nivån som vatten kan flöda över Östra Ringledden, samt Kungsgatan, är cirka + 80,30 meter. I illustrationen nedan har ett teoretiskt katastrofscenario med översvämning upp till +80,10 meter analyserats. Sannolikheten eller återkomsttiden för ett sådant scenario har inte beräknats men risken bedöms vara liten.





Blå markerade ytor i bilden ovan redovisar de markytor som i dagsläget är lägre än +80,10 och som kan beaktas som instängda.

Risk för erosion

Marken är plan och utgörs mestadels av hårdgjorda ytor. Inga erosionsproblem förekommer i området.

Risk för skred

Stabiliteten för befintliga förhållanden bedöms vara okej enligt den geotekniska utredningen.

Säkerheten mot skred för markbelastningar motsvarande 40 kPa eller uppfyllnad till 2 meter över nuvarande marknivå uppfyller kraven med god marginal. Om större markbelastningar planeras bör en geoteknisk utredning utföras för att bedöma stabilitetsförhållanden.

Risk för ras

Området är relativt plant med en marknivå som varierar mellan +80,5 till +79,4. Lera förekommer inom hela planområdet.

Inom planområdet bedöms ingen risk för ras förekomma.



Geotekniska förhållanden

Generella markförhållanden

Området är relativt plant med en marknivå som varierar mellan +80,5 till +79,4. De lägsta nivåerna uppmättes i nordöstra delen av planområdet.

Lera förekommer inom hela planområdet. Enligt undersökningarna som gjorts kan följande jordlagerföljd ses:

- Fyllning 0,5-1,1 meter (vid hårdgjorda ytor)
- Vegetationsjord 0,2-0,3 meter (vid ytor med vegetation)
- Torrskorpelera till mellan 1,0-3,0 meter djup
- Lera mellan 7,5-13,0 meter djup
- Silt/sand cirka 0,5-2,5 meter mäktighet under leran
- Friktionsjord (morän) eller berg under silt/sanden

Sättningsförhållanden

För att bedöma lerans sättningsbenägenhet har olika belastningsfall studerats i en spänningsanalys. I de belastningsfall som studerats kan ses att effektivspänning + lasttillskott hamnar över 80% av valt värde på förkonsolideringstrycket. Det innebär att krypsättningar kommer att utvecklas i leran. För belastningsfallet med 1 meter djup fyllning ses att förkonsolideringstrycket tangeras på cirka 4-6 meter djup. Det innebär att stora och långtidsburna sättningar kommer att utvecklas på det djupet för belastningen.

Markradon

Då marken framför allt utgörs av lerjord klassas området som lågradonmark, vilket innebär att det finns låg risk för radonförekomst som ska ha inverkan på byggnation.



Schaktning

Schaktslänter vid schaktdjup mindre än 2 meter bör inte ställas brantare än 1:1. Schakter bör utföras i torrhet och med obelastat släntkrön. Djupare schakter än 2 meter bör utformas i samråd med geotekniker.

Grundläggning byggnader

Grundläggning av byggnader i området bör utföras med kompensationsgrundläggning eller pålning. Rådande spänningssituation i jorden tyder på att all tillförsel av last kommer att generera krypsättningar i leran.

Terrassmaterialet utgörs generellt av jordmaterial i tjälfarlighetsklass 4. Rekommenderat utskiftningsdjup m.h.t. tjälskydd är 1,6 meter i klimatzon 2. Alternativt bör plattor frostisoleras.

Kontroll av stabilitet, bärighet och sättningar bör utföras när laster från konstruktioner, plattstorlekar och golvnivåer är kända.

Fyllning

Innan uppfyllnad för hårdgjorda ytor utförs ska all förekommande organisk jord (mulljord) bortschaktas och ersättas med väl packat krossmaterial. Hårdgjorda ytor i området bör generellt dimensioneras för terrassmaterial av materialtyp 5A och tjälfarlighetsklass 4.

Uppfyllnader högre än 2 m bör utföras i samråd med geotekniker. Vid högre uppfyllnader behöver stabilitet kontrolleras och även påverkan, på grund av sättningar, i närheten av konstruktioner.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet består av glacial lera och jorddjupet ovan berg uppskattas till 10-20 meter. Då lera är en lågpermeabel jordart finns i området ett övre grundvattenmagasin, övre lerlagret, som påverkas mycket av årstid och



nederbörd. Det under grundvattenmagasinet ligger under lerlagret och påverkas inte lika mycket av nederbördsmängd och årstider.

I det övre magasinet ligger grundvattnets nivå på cirka 1-3 meter under markytan, där de djupastnivåerna är i mitten av planområdet.

För det under magasinet har grundvatten uppvisats på en nivå om 0,3-0,6 meter under markytan.

Mätning av fri vattenyta i provtagningshål har gjorts och vattenytan låg då i snitt på 0,8 meter under markytan.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga kända fornminnen eller byggnadsminnen.

På angränsande fastighet finns det enligt Fornsök en boplats (L1961:9120) som pekas ut som ”Ingen antikvarisk bedömning & ej kulturhistorisk lämning” under det som idag är Lagmansgymnasiet och konserthuset.

Fysisk miljö

Planområdet är redan ianspråktaget av bebyggelse och till största delen hårdgjort. På omkringliggande fastigheter finns idrottshall, ett idrottsområde, Varas badhus, Vara konserthus och två gymnasieskolor.



Foton från planområdet med de befintliga byggnaderna.

Teknik

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och spillvattennätet, samt det kommunala dagvattennätet.



Trafik

Området nås via Kungsgatan och Industrigatan, angränsandes väster respektive söder om planområdet. I norr ansluter Östra Ringledden, väg 187, till planområdet.

Det finns möjlighet att nå området från Sprinten 1, det vill säga från konserthusområdet angränsandes till öster, även om det inte är en utpekad trafikled.

Inom planområdet finns inga markerade parkeringsplatser. Däremot finns det stora ytor som möjliggör för parkering, även om de inte är markerade på något sätt. För kvarteret Sprinten med Vara konserthus, badhuset och skolorna finns det parkeringsmöjligheter i nordost om Lagmansgymnasiet, sydväst om badhuset och omkring stora delar av vårdcentralen.



Konsekvenser

I detta avsnitt redogörs för de sammantagna konsekvenserna som detaljplanens genomförande innebär. Fastighetsrättsliga konsekvenser beskrivs i genomförandedelen.

Ställningstagande 4 kap. 33b § PBL (2010:900)

Kommunen har gjort en undersökning om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande inte bedömts medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömer i yttrande gällande undersökningssamråd (daterat 2024-03-25) följande: Utifrån det underlag som presenterats i samband med undersökningssamrådet anser Länsstyrelsen att det inte går att utesluta att detaljplanen kommer medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen har nämligen inte motiverat sin bedömning om påverkan på miljö kvalitetsnorm för vatten. Det betyder inte att vi bedömer att det finns risk för betydande miljöpåverkan utan den här frågan bör utredas och kommunens ställningstagande ska motiveras i nästa skede.

Kommunen bedömer att planförslaget genom dagvattenutredning och de miljötekniska undersökningar som gjorts, kan dra slutsatsen att påverkan på miljö kvalitetsnorm för vatten inte blir negativ och kan säkerhetsställas.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § MB
- Inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- Inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids



- Inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddstatus såsom riksintressent eller naturreservat

Natur

Det område som idag är natur, planeras att fortsatt användas på samma sätt, och därför har planförslaget ingen inverkan på områdets naturmiljö.

Landskapsbild

Planförslaget är i anslutning till den redan utbyggda tätorten och det finns idag byggnader på Vara 27:1. Planförslaget har liknande höjdregering som för omkringliggande detaljplaner vid kvarteret Sprinten, för att på så sätt möjliggöra för en naturlig fortsättning av kvarteret Sprinten. Därför bedöms landskapsbilden som icke påverkad av planförslaget.

Miljö

Dagvatten

Dagvatten inom planområdet ska fördröjas. Dels för att inte belasta ledningarna allt för mycket nedströms vid större flöden, dels för att rena dagvattnet. Dammar och diken kan med fördel anläggas för att uppnå en god fördröjning och rening, men även andra lösningar kan vara möjliga.

För att ta höjd för framtida markanvändning har det i dagvattenutredningen antagits att 90% av planområdet kan komma att hårdgöras av byggnader eller hårdgjord markbeläggning. En klimatfaktor om 1,25 har tillämpats.

Area m ²	Typ	Φ	Red. area m ²	2-årsregn l/s	10-årsregn l/s	100-årsregn l/s
27714	Tak + hårdgjort	0,9	24942	334	569	1220
3079	Grönyta	0,1	308	4	7	15
30793	TOTAL	0,82	25250	338	576	1235

Tabellen ovan redovisar beräknad avrinning av dagvatten inom planområdet med planerad markanvändning.



Där så är möjligt bör ytlig avrinning till diken ske framför brunnar och rörledning. Om dikenas utlopp och utgående rörtrummor läggs ett par decimeter högre än dikets botten, ger dikena god rening och bidrar till mer infiltration. Vegetation såsom högt gräs i dikena förhöjer reningseffekten ytterligare, leder till mer avdunstning och kan bidra till biologisk mångfald.

Dagvatten från hårdgjorda asfalterade ytor med parkering eller biltrafik vid bör avledas via perkolationsbrunnar eller små infiltrationsanläggningar.

Dagvattnet från planområdet föreslås fördröjas och renas i en öppen damm med ett strypt utlopp något högre än dammens botten. Genom att reglera områdets utflöde av dagvatten kan dagvattennätet avlastas och föroreningar i dagvattnet avskiljas. Beräkningar har gjorts för olika tänkbara utloppsflöden från området, för att visa hur valet av utloppsflöde avgör hur mycket dagvatten som behöver fördröjas. En utgångspunkt är att största belastningen vid befintliga förhållanden inte ska överskridas.

Tre olika scenarion vad gäller utloppsflöden har studerats, vilka är följande:

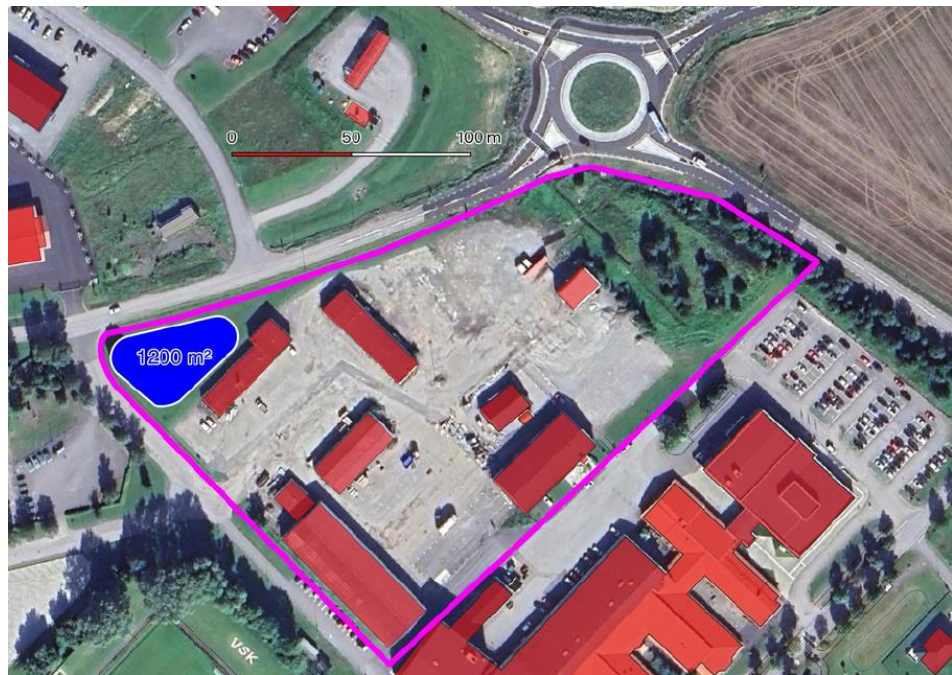
- I kommunens riktlinjer för hantering av dagvatten föreskrivs att ett områdes utloppsflöde inte ska överskrida det som kom ifrån den tidigare obebyggda marken. För planområdet skulle ett sådant utloppsflöde innebära 4,5 l/s. Riktlinjerna medger dock att avsteg från den föreskriften kan göras.
- Kapaciteten i befintlig servisledning vid Industrigatan bedöms vara 50 l/s.
- Planområdets andel i markavvattningsföretaget motsvarar cirka 5% vilket skulle innebära en uppskattad kapacitet om 15-20 l/s enligt beräkningar.

Total dagvattenvolym att fördröja för att erhålla olika utloppsflöden har beräknats i enlighet med Svenska Vatten P110 och resultaten redovisas nedan. Återkomsttiden är satt till 20 år och en klimatfaktor om 1,25 har tillämpats.



Utloppsflöde (l/s)	Erfordrad frivolytm (kubikmeter)
4,5	2070
15	1300
50	850

Tabellen ovan redovisar erfordrad fri dammvolytm för planerad markanvändning utifrån olika utloppsflöden.



Bilden ovan är tagen ur dagvattenutredningen och redovisar en principskiss på en damm om 1200 kvadratmeter (markerad i blått) som kan lokaliseras i planområdet västra del.

Områdets dagvatten föreslås renas i öppen damm och gräsklädda diken. Fördröjningen och översilningen i öppna anläggningar ger god rening. Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande, med föreslagen dagvattenhantering inte försämra möjligheterna för Afsån att uppnå aktuella miljökvalitetsnormer. Både momentana halter och sammanlagda mängder av förorenade ämnen i dagvatten från området förväntas tvärtom minska väsentligt även om skillnaden i sin helhet blir mycket liten.

Markmiljö



Flera miljötekniska markundersökningar har utförts under åren 2016-2024 för att undersöka förekomsten av föroreningar med hänsyn till tidigare verksamhet. Utifrån de miljötekniska utredningar som utförts på platsen kan konstateras att det kvarstår två, till ytan begränsade, platser med föroreningar som ligger över gällande riktvärden. Båda dessa lokaliseringar ska saneras till nivån känslig markanvändning innan bygglov eller marklov för andra åtgärder än sanering kan medges. I samband med sanering av berörda ytor bedöms marken som lämplig för föreslagen markanvändning.

På grannfastigheten Skruven 1 har räddningstjänsten varit verksam sedan 1970-talet. Risken för att spridning av eventuella PFAS-föroreningar i och med deras verksamhet där, bedöms som liten med försumbar risk för hälsan inom planområdet. Dels så är det en deltidsbrandstation så förekomsten av eventuella släckövningar bedöms som liten. Och dels strömmar grundvattnet åt annat håll och spridningsförutsättningarna i leran är små. Inget dricksvattenuttag kommer ske på fastigheten.

Ett planuppdrag för grannfastigheten Skruven 1 är under arbete och i samband med framtagandet av den detaljplanen kommer en översiktlig markteknisk undersökning göras för att utesluta att eventuella PFAS-föroreningar inte förekommer eller har spridits vidare.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Planförslaget bedöms inte medföra risk för ytterligare föroreningar eller utsläpp. Den ökade trafikmängd och den utökade utsläppsmängden som kan förväntas av mer trafik, bedöms vara så pass marginell att det i sin helhet inte har en påverkan på luften.

Vatten

Områdets dagvatten föreslås renas i öppen damm och gräsklädda diken. Fördröjningen och översilningen i öppna anläggningar ger god rening. Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande, med föreslagen dagvattenhantering inte försämra möjligheterna för Afsån att uppnå aktuella



miljökvalitetsnormer. Både momentana halter och sammanlagda mängder av förorenade ämnen i dagvatten från området förväntas tvärtom minska väsentligt även om skillnaden i sin helhet blir mycket liten.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Analysen för bullerexponering är som tidigare nämnt baserat på fri sikt, således är inte den bullervall som finns parallellt till väg 187 med i beräkningen. Bullervallen i norra området kan förväntas absorbera visst buller från väg 187 och således skapa en lägre bullerexponering på området från väg 187. För buller från Kungsgatan innebär avståndet mellan fasad och väg en betydande faktor. Om fasad lokaliseras 10 meter från Kungsgatan innebär bullerexponeringen cirka 59 dBA, medan om fasaden flyttas in till längre än 25 meter kommer bullervärdena att minska till under 55 dBA. Från cirka 60 meter kan utläsas i bullerverktyget att bullerexponeringen blir lägre än 50dBA.

Beroende på hur man väljer att utforma skolmiljön kan fasad som vetter mot Kungsgatan med fördel utformas på sådant sätt att den skärmar av buller från Kungsgatan och således skapar en lägre bullerexponering för skolgården. Bullervärdena som anges i det översiktliga bullerverktyget från Boverket bedömer kommunen vara av så pass låg karaktär och vara inom den rekommenderande ljudnivån att en god ljudnivå för skolmiljön kan uppnås.

Översvämning

Vid ett skyfall i ett flackt område är ofta risken att vatten däms upp och blir stående är marken är låg och saknar ytliga rinnvägar till lägre mark.

För planområdet kan Östra Ringledden utgöra en barriär och hindra vatten från att rinna ditåt även om marken lutar åt öst. Lägsta nivån som vatten kan flöda över Östra Ringledden, samt Kungsgatan, är cirka + 80,30 meter. I illustrationen nedan har ett teoretiskt katastrofscenario med översvämning



upp till +80,10 meter analyserats. Sannolikheten eller återkomsttiden för ett sådant scenario har inte beräknats men risken bedöms vara liten.



Blå markerade ytor i bilden ovan redovisar de markytor som i dagsläget är lägre än +80,10 och som kan beaktas som instängda.

För att skydda nya byggnader och känsliga anläggningar i planområdet är det viktigt att placera dem på en säker höjd. Färdig golvnivå rekommenderas i dagvattenutredning till +80,20 eller högre samt att källare bör undvikas. För byggnader med verksamheter som anses samhällsviktiga rekommenderas minst 30 centimeter nivåskillnad från anslutande mark till färdigt golv. Om nuvarande marknivåer bibehålls är risken för översvämning störst i områdets nordöstra del.

Gator som är av vikt för räddningstjänsten bör höjdsättas så att de är framkomliga vid vattennivåer upp till +80,15. Övriga markytor som inte ansluter till byggnader kan utifrån dagvattensynpunkt med fördel göras lägre och tillåtas översvämmas vid skyfall. Om hårdgjorda ytor anläggs med lutning kan barriärer med kantsten eller lägre vall behövas för att förhindra att stora mängder skyfallsvatten belastar angränsande fastigheter.



Ett genomförande av detaljplan kan utifrån föreslagen dagvattenhantering leda till en minskning av mängden dagvatten som belastar omgivningen vid ett skyfall.

Sociala

Omkringliggande område är välbesökt av de flesta åldersgrupper. Här vistas det personer i olika åldrar både dag- och kvällstid. Vad gäller planområdet är det begränsat med vistelse på området idag. Planområdet är generellt endast besökt under aktiv verksamhetstid för den gymnasiala skolverksamheten som till viss del finns inom planområdet.

Planförslaget bedöms påverka de sociala konsekvenserna positivt genom att det blir ökade förutsättningar för både unga, barn och vuxna att använda området och dess centrala läge i jämförelse med idag. På så sätt kan också tryggheten i planområdet, men också i omgivningen öka genom att fler vistas där under dygnets alla timmar.

Genom planförslaget föreslås även en gång- och cykelväg att anläggas i nordöstra planområdet parallellt till väg 187. Genom anläggningen av gång- och cykelvägen kan målpunkter vid Sprinten och östra Vara tätort knytas samman med målpunkter och bostäder i nordvästra Vara och vidare mot Stora Levene. Gång- och cykelvägen förväntas skapa förutsättningar för både tryggare och mer trafiksäker miljö för gående och cyklister, samt möjliggöra för alternativa transportsätt till och förbi planområdet. En utveckling av fler alternativa transportsätt och tryggare passager förväntas skapa underlag för en positiv påverkan på sociala- och barnkonsekvenser.

Vidare innebär planförslaget att en utveckling av befintlig skolverksamhet är möjlig. Genom att säkerställa möjligheten för vidareutveckling av angränsande gymnasieskola bedöms planförslaget kunna ha positiva effekter ur ett socialt perspektiv då planförslaget bidrar till att säkerställa framtidens behov av undervisning.

Riksintresse

Totalförsvär



Planförslaget kommer inte innebära den omfattningen och så pass höga byggnader eller liknande att riksintresset för Försvarsmakten påverkas.

Trafik

För att få en uppskattning om hur trafikmängden kan öka genom planförslaget, jämfört med idag, har Trafikverkets trafikstringsvertyg använts. Baserat på att hälften av byggrätten nyttjas som gymnasieskola, 10 procent på kontor, 20 procent på restaurang respektive 15 procent på kontor, beräknas det ökade trafikflödet kunna landa på uppåt 600 fordonsrörelser. Det som talar för att bilanvändandet kan bli mindre än så är att kollektivtrafiken är nära att nå från planområdet samt att det ligger centralt i Vara tätort och blir lätt att nå till fots och via cykel.

Enligt Trafikverkets nationella vägdatabas har Östra Ringleden (väg 187) en årsmedelsdygnstrafik (ÅDT) på 3795 fordonsrörelser för samtliga fordon per körbana. Ökningen på 600 fordonsrörelser motsvarar därmed 7 procent av dagens ÅDT, vilket bedöms som marginellt med hänsyn till utbyggnadstakt av planförslaget och ett generellt uppräkningsstal av trafik.

Planförslaget ger fortsatt möjlighet för att se över trafikflödet som helhet inom kvarteret Sprinten. Till exempel skulle trafiken norra Sprinten 1 och den parkeringsplats som finns där idag kunna ledas in till den norra delen av planområdet för ytterligare parkeringsplats där.

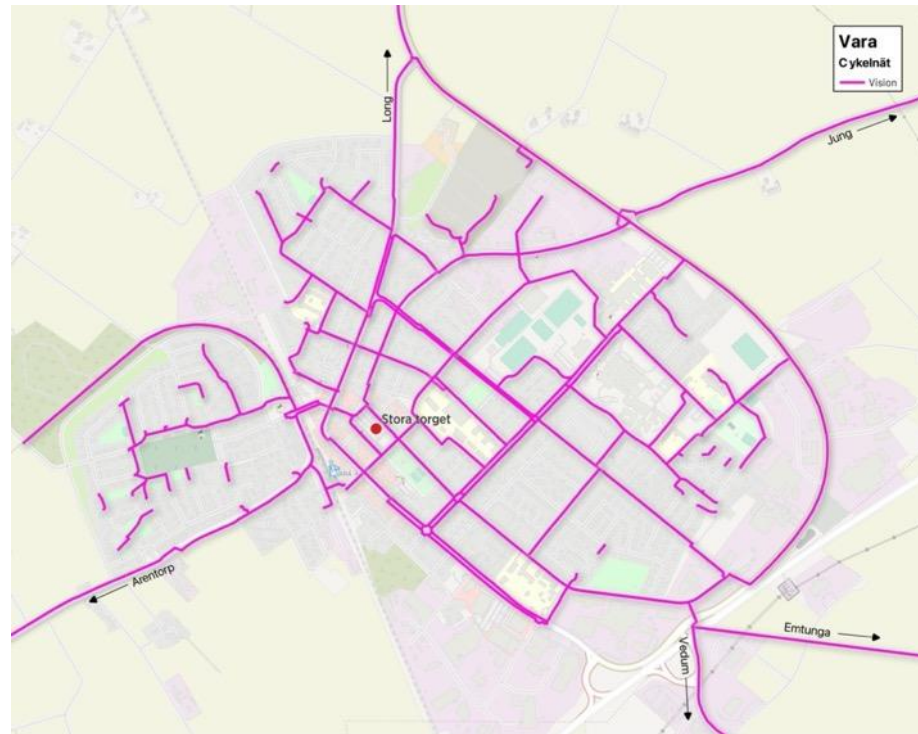
Gång- och cykeltrafik

En Cykelplan för Vara kommun har tagits fram under våren 2024. Planen är tänkt att användas som ett stöd och verktyg för kommunens förvaltningar, i enlighet med antagna styrdokument och riktlinjer. Planen ska även fungera som ett underlag för delregionala och regionala diskussioner om prioritering av utbyggnad av cykelväg längs det statliga vägnätet.

I den är en fortsatt gång- och cykelsträckning planerad längs Kungsgatan och vidare längs Östra Ringleden på Vara 27:1. Denna är planerad att



anläggas i kanten av bullervallen.



Ovan redovisas en illustrerande karta från cykelplanen över framtidsbild cykelvägnätet Vara tätort.

Parkering

Det finns ett behov av att tillskapa fler parkeringsytor för kvarteret Sprinten som helhet. Parkeringsytor kan med fördel samnyttjas med de ytor fordonsprogrammet behöver för övningsytor. Parkeringsplatser ska lösas inom kvartersmark.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att området som berörs av planförslaget fortsatt kommer vara planlöst och inte omfattas av någon detaljplan. Det betyder att de byggnader som finns inom området idag kvarstår. Ett nollalternativ innebär även att ingen ny bebyggelse kan tillkomma på platsen då det inte finns någon tillåten byggrätt. Därigenom kommer angränsande skol- och kulturverksamhet inom kvarteret Sprinten ej kunna vidareutvecklas inom planområdet.



Genomförandefrågor

Genomförandedelen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen av genomförandet av projektet är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Markägoförhållande

Förändrad fastighetsindelning

Planförslaget medför inte att några förändringar gällande fastighetsindelningar är aktuella.

Om en ny form av fastighetsbildning är aktuell ansvarar fastighetsägare för att ansöka om en sådan.

Rättigheter

Planförslaget påverkar inga rättigheter eller servitut. Om nya rättigheter eller servitut behöver regleras ansvarar fastighetsägare för att ansöka om sådana.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Här redovisas vilka tekniska åtgärder som behövs för att säkerställa markens lämplighet och vem som ansvarar för att denna kommer till.

Sanering	Exploatör
Dagvattenåtgärder	Exploatör
Flytt av bullervall	Tekniska förvaltningen
Detaljerad geoteknisk undersökning	Exploatör



Parkering

Exploatör

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad och iordningsställande av anläggningar på allmän platsmark.

Utbyggnad vatten och avlopp

Om ytterligare utbyggnad av vatten och avlopp behövs ansvarar fastighetsägaren (i detta fall kommunen) för utbyggnad och iordningsställande av detta.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Fördelningen av kostnader för framtagande av detaljplan är reglerat i ett plankostnadsavtal. Ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglov.

Allmän plats

Drift av allmän plats ligger på kommunen som huvudman för allmän plats.

Vatten och avlopp

Driften för att tillhandahålla dricksvatten, hantera spillvatten och dagvatten ligger hos det kommunala VA-bolaget. Planområdet planeras ingå i det kommunala verksamhetsområdet.

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet eller omläggning, uppdimensionering av befintliga ledningar som krävs för exploateringen bekostas av exploatören. Kostnaden för vatten och avlopp tas ut genom anslutnings- och driftavgifter enligt gällande VA-taxa.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Planförslaget innebär inte att något exploateringsavtal avses tecknas.

Plankostnadsavtal



Ett plankostnadsavtal tecknades den 2024-04-22 mellan plan- och tillväxtenheten och exploatör, det vill säga tekniska förvaltningen som är så kallad planbeställare. Syftet med planavtalet är att fastställa fördelningen av kostnader mellan parterna i samband med upprättande av detaljplanen. Samtliga kostnader bekostas av planbeställaren.

Markanvisning

Planförslaget innebär inte att någon markanvisning avses göras.

Tidplan

<i>Steg i detaljplaneprocessen för standardförfarande</i>	<i>Planerade tidpunkter för planen</i>
Planbesked i KSAU	2017-06-07 KSAU §97
Samråd	Q3 2024
Granskning	Q4 2024-Q1 2025
Antagande	Q2 2025
Laga kraft	Q2 2025

Upplysningar

Ingen förändring i skyldigheten att söka bygglov föreslås.



2024-09-03

Karin Karlsson

Planarkitekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen



VARA KOMMUN

www.vara.se

