



VARA KOMMUN

SAMRÅDSHANDLING

ANTAGEN MBN/KF 20XX-XX-XX

LAGA KRAFT 20XX-XX-X

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Vara 25:1 och Ritaren 15,
Torsgårdsskolan

Vara tätort, Vara kommun, Västra Götalands län



Upprättad av plan- och tillväxtenheten i november 2025

Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökning av Torsgårdsskolans skolgård genom att omvandla mark som i gällande detaljplan är avsedd för gång- och cykelväg samt park till skoländamål.

Plandata

Planområdet är beläget i Vara tätort i nära anslutning till bland annat vårdcentralen och utomhusbadet. Norr om planområdet finns det idag ett bostadsområde.

Den befintliga skolgården är idag 1,83 hektar stor och den föreslagna tillkommande ytan är 0,22 hektar. Ytan består av gräsplan och är i detaljplan planlagd som framtida gång- och cykelväg.

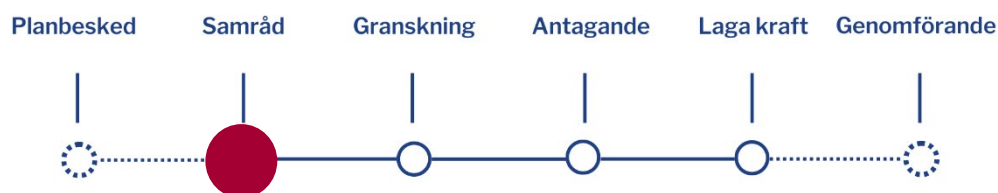
Bakgrund och uppdrag

Syftet med ansökan om planbesked är att möjliggöra för utökning av skolgården eftersom Pentahallen ska byggas ut och det innebär i sin tur att del av skolgården försvinner. För att uppnå Boverkets riktlinjer för skolgårdar behöver skolgården därmed utökas.

Planprocessen

Planen upprättas med standardförfarande 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.
- **Grundkarta.** Innehåller det som finns inom och angränsande planområdet idag. Plankartan visas på grundkartan.
- **Fastighetsförteckning**

Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta och planbestämmelser. Avsikten med beskrivningen är att vara vägledande i bedömning och vid genomförandet av detaljplanen.

Planeringsunderlag

Samrådshandlingar består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar och utredningar

- Fastighetsförteckning

Planförslag

Allmän plats

I planförslaget ingår ingen allmän platsmark.

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar kvartersmarken till S- Skola.

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.



1Bilden ovan är en skärmdump från ortofoto över Torsgårdsskolan och med dess omgivning. Planområdet är markerat med lila färg.

Motiv till regleringar

Användning av kvartersmark

Skola (S): Användningen skola tillämpas för att möjliggöra för att planområdet ska kunna nyttjas för skolverksamhet och för att Torsgårdsskolans skolgård ska kunna utökas.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelserna anpassas efter de gällande bestämmelserna i den befintliga detaljplanen för Ritaren 15.

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad - (prickmark): Prickmarken mot parkytorna är 6 meter för att skapa en byggnadsfri zon mellan skola och omgivande fastigheter.

Höjd på byggnadsverk

Högsta byggnadshöjd är 7,0 respektive 4,0 meter (h_1 & h_2): Planförslaget föreslår vidare, precis som i den gällande detaljplanen, en högsta byggnadshöjd. 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.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

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

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan antagen år 2012 är området inte specifikt utpekad, men planområdet är lokaliserat i Vara tätort. Översiktsplanen beskriver att den fysiska miljön och det offentliga rummet ska ges stor prioritet samt att tätorten ska stärkas genom en mer stadsmässig planering. Ny detaljplan står inte i strid med översiktsplanens intentioner men medför inga mervärden för att kunna uppnå översiktsplanens vision om en mer stadsmässig planering.

Detaljplan

Området berörs av gällande detaljplan ”Utvidgning av kvarteret Ritaren och Konstruktören”, från 2011 där marken är planlagd som allmän plats för gång och cykelväg samt park. Den tilltänkta gång- och cykelvägen är inte utbyggd.

För Torsgårdsskolan gäller den befintliga stadsplanen 1980-03-28 vilken medger för användningen allmänt ändamål.

Detaljplan för Ritaren 21 2021-12-02, norr om planområdet, medger för idrottsändamål.

Planbesked

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade att ge planbesked för ny detaljplan för del av fastigheten Vara 25:1 2025-06-24 §47.

Riksintressen

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

Totalförsvar

Planområdet är inom utpekade riksintresseområde för Försvarsmakten, och påverkar 4 områden: Påverkansområde för väderradar, MSA-område Såtenäs 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 höjder på byggnader eller anläggningar att riksintresset därmed påverkas.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Planförslaget berör inga hushållningsbestämmelser enligt 3 kap.

Miljökvalitetsnormer

Luft

I dagsläget överskrider ingen miljökvalitetsnorm 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 måttlig och det beror sannolikt på övergödning och påverkan på vattendragets och dess närområdes form. Vattenförekomsten har också problem med miljöfarliga ämnen, inklusive ammoniak och så kallade särskilt förorenade ämnen.

Miljö

Dagvatten

Berörda fastigheter är anslutna till det kommunala dagvattennätet.

Planområdet ligger inom Vara tätort och utgörs idag av en gräsyta som är planlagd som park, samt en del av befintlig skolgård med asfalterad fotbollsplan och infart för skolans transporter. Marken består av glacial lera med låg genomsläpplighet, vilket innebär begränsad infiltration.

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

Markavvattningsföretag

Planområdet ingår i markavvattningsföretaget Stommen, Torsgården, Skogsgård mfl. TF av år 1913.

Båtnadsområdet för markavvattningsföretaget innefattar idag stora delar av nuvarande Vara tätort.

De av markavvattningsföretagets anläggningar som nu ligger innanför Östra Ringledden har under årens lopp slopats eller ersatts. Sträckorna nordöst om Ringledden finns däremot kvar, om än bitvis kulverterade i efterhand.

Markmiljö

Enligt Länsstyrelsens EBH-karta finns flera identifierade potentiellt förorenade

områden i närområdet, varav två ligger cirka 100–130 meter från planområdet. Dessa har historiskt använts för bilvårdsanläggning, bilverkstad, åkeri samt verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel.

För att säkerställa att marken är lämplig för planerad användning kommer frågan om eventuella föroreningar att hanteras i det fortsatta planarbetet. Kommunen avser att tillsammans med miljöenheten inventera objekten under samrådsskedet och vid behov överväga kompletterande miljötekniska markundersökningar. Om föroreningar påträffas kan ytterligare utredningar och åtgärder bli aktuella innan genomförande av detaljplanen.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet ligger cirka 100 meter från Östra Ringledden (väg 187), vilket innebär att trafikbuller kan förekomma. Avståndet till vägen är dock sådant att stora delar av området bedöms ha förutsättningar att uppfylla riktvärden för skolgård enligt Naturvårdsverkets vägledning. Placering av lekytor längre bort från vägen kan bidra till en bättre ljudmiljö. Eventuella behov av kompletterande åtgärder, såsom skärmning eller byggnadsutformning, kan hanteras i det fortsatta arbetet.

En översiktlig bullerbedömning har gjorts med hjälp av Boverkets förenklade beräkningsmodell för vägtrafikbuller ("Hur mycket bullrar vägtrafiken?", Boverket). Beräkningen baseras på ett avstånd om cirka 180 meter till Östra Ringledden, en trafikmängd om 501–1000 ÅDT på den närmaste körbanan och 2001–4000 ÅDT på den bortre körbanan samt en skyltad hastighet på 60 km/h. Med dessa förutsättningar ger modellen en uppskattad ekvivalent ljudnivå på cirka 30 dBA vid skolan, vilket är betydligt lägre än gällande riktvärden för skolgårdar. Enligt Naturvårdsverkets vägledning bör 50 dBA ekvivalentnivå uppnås på minst hälften av skolgårdens yta och 55 dBA är målsättning för övriga ytor. Den beräknade nivån ligger långt under dessa riktvärden, vilket innebär att det inte bedöms föreligga risk för trafikbullerproblem inom planområdet. Ingen ytterligare bullerutredning krävs.

Risk för olyckor

Det finns idag inga kända riskkällor eller tillståndspliktiga verksamheter i närområdet som bedöms kunna medföra olycksrisker. Planförslaget innebär en mindre utökning av befintlig skolgård med cirka 12 meter i nordostlig riktning, vilket inte förändrar förutsättningarna i någon större omfattning.

Frågan om olycksrisker kommer ändå att beaktas i det fortsatta planarbetet. Kommunen avser att tillsammans med miljöenheten göra en inventering för att säkerställa att inga risker föreligger, exempelvis kopplat till hantering av kemikalier eller andra farliga ämnen i närområdet. Om något framkommer som kräver åtgärder hanteras detta i dialog med tillsynsmyndigheten.

Risk för översvämning

Planområdet är relativt plant och ligger inom ett område som redan är ianspråktaget för skolverksamhet. En översiktlig analys med Scalgo visar att förutsättningarna för dagvattenhantering är goda och att risken för översvämning är mycket liten. Vid kraftiga skyfall kan en mindre vattenansamling uppstå i den södra delen av planområdet, men i övrigt bedöms markens lutning och befintliga höjdförhållanden ge god avrinning.



2Bilden ovan är ett skärmlägg från Scalgo som redovisar hur ett skyfall påverkar planområdet och angränsande bebyggelse idag. Flödena är beräknade utifrån ett 100 års regn motsvarande 50 millimeter. Grönt 0-20cm, gult 20-50cm, rött >50cm.

Planförslaget innebär en mindre utökning av skolgården och bedöms inte förändra förutsättningarna för dagvattenhantering i någon större omfattning. Dagvattenfrågan hanteras i det fortsatta arbetet genom att säkerställa att avrinning sker på ett kontrollerat sätt och att vatten inte leds mot angränsande fastigheter. Vid behov kan kompletterande åtgärder, såsom fördröjningsytor eller höjdsättning, övervägas i projekteringsskedet.

Scenariot vid ett 100 års regn visar att det riskerar samlas vatten på Kolonigatan. Detta är på sådana nivåer (0-20 centimeter) vilket inte förhindrar räddningstjänstens framkomlighet.

Risk för erosion, skred och ras

Området är relativt plant och till stor del redan exploaterat. Den geotekniska undersökning som utfördes 1979 visade inga indikationer på risk för skred eller ras. Marken består huvudsakligen av lera med torrskorpa och underliggande lera. Någon risk för erosion bedömdes inte föreligga vid undersökningstillfället.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning utfördes av K-Konsult år 1979 inom kvarteret Ritaren, där Torsgårdsskolan är belägen. Undersökningen visade att marken bestod av cirka 0,3 meter matjord över ett lerskikt med torrskorpa ned till cirka 2 meters djup. Under torrskorpan fanns lera som var lös till halvfast med en mäktighet på 3–11 meter, vilande på friktionsmaterial. Inom området kring den befintliga skolbyggnaden var leran fast och mäktigheten understeg 5 meter. Grundvattennivån observerades på cirka 1,2–1,8 meters djup. Marken bedömdes som något tjälskjutande (klass II). Rekommendationen vid tidpunkten var att en- och tvåplansbyggnader kunde grundläggas med bottenplatta på frostfritt djup, kompletterad med kapillärbrytande lager och dränering.

Hydrologiska förhållanden

Vid den geotekniska undersökningen som utfördes 1979 observerades grundvattenytan på cirka 1,2–1,8 meters djup. Marken består huvudsakligen av lera med låg genomsläpplighet, vilket innebär begränsad infiltration och att ytavrinning kan förekomma vid kraftig nederbörd.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Planförslaget berör inga byggnadsminnen eller övriga kulturmiljövärden.

Fysisk miljö

Planområdet en mindre yta som idag utgörs av klippt gräs och en förlängning av Kolonigatan. Området ligger i en redan exploaterad tätortsmiljö med närhet till vårdcentral, utomhusbad, idrottsplaner och bostäder. Den befintliga omgivningsmiljön består av skolbyggnader, hårdgjorda ytor, lekytor samt viss vegetation i form av gräsmattor och planteringar. Planförslaget innebär ingen betydande förändring av den fysiska miljön utan syftar till att utöka skolgården med cirka 2 000 m² för att kompensera för yta som försvinner vid utbyggnad av gymnastikhallen.



3 Bilden ovan visar ett foto från planområdet, där planområdet är markerat med lila färg.

Sociala

Planområdet ligger i centrala Vara tätort och omfattar en mindre yta som idag utgörs av gräs och en förlängning av Kolonigatan. Delar av planområdet är även del av den befintliga skolgården för Torsgårdsskolan. Skolan har närhet till bostäder, vårdcentral, idrottsanläggningar och utomhusbad, vilket ger god tillgång till samhällsservice och rekreation. Skolan är en viktig mötesplats för barn och ungdomar i närområdet och har en central funktion i den lokala sociala strukturen.

Teknik

Planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt till det kommunala dagvattennätet.

Vara energi försörjer området med el.

Service

Planområdet ligger i centrala Vara tätort. Service så som vård, skola, bostäder och omsorg finns inom behörigt avstånd i tätorten.

Trafik

Torsgårdsskolan nås idag via Johan Brinks gata och Kolonigatan, som används för skoltrafik, leveranser och personaltransporter. Kolonigatan är ursprungligen avsedd som leverans- och personalväg men nyttjas även av föräldrar vid lämning och hämtning även om det inte är avsikten. Parallellt med detaljplanearbetet utreder kommunen möjligheten att förändra trafiklösningen, exempelvis genom att begränsa biltrafik för allmänheten och i stället reservera vägen för gång- och cykeltrafik. Leveranser och personaltrafik föreslås då ske via Kolonigatan från Östra Ringleden i stället.

Planområdet ligger i ett centralt läge med god tillgång till befintlig gatustruktur och gång- och cykelvägar. Den yta som föreslås bli en del av skolgården är i gällande detaljplan avsedd för gång- och cykelväg, vilket innebär att ett planerat stråk påverkas. Kommunen ser parallellt över en alternativ lösning för att säkerställa att cykelstråket kan knyta ihop Vara tätorts cykelnät på ett bra sätt och bibehålla goda förutsättningar för hållbara transporter.

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. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande inte bedömts medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen yttrade sig i undersökningssamrådet och bedömde att kommunen har redogjort för detaljplanens konsekvenser på ett tydligt sätt i enlighet med miljöbedömningsförfordningen. Länsstyrelsen bedömer att kommunen har motiverat sitt ställningstagande utifrån relevant underlag och att ett genomförande av förslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan (Länsstyrelsens yttrande 2025-10-16, diarienummer 39138-2025).

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 skyddsstatus såsom riksintressen eller naturreservat.

Natur

Planområdet ligger inom redan exploaterad tätort och omfattar en mindre yta med gräs och viss plantering. Det finns inga områden med högt naturvärde, Natura 2000, naturreservat eller andra skyddade områden inom eller i direkt anslutning till planområdet. Vegetationen består av klippt gräsyta, och planförslaget innebär inga betydande förändringar av växt- eller djurliv. Landskapsbilden påverkas inte i någon större omfattning eftersom den föreslagna utökningen är begränsad.

Miljö

Dagvatten

Planområdet ligger inom Vara tätort och är redan ianspråktaget för skolverksamhet och gräsyta. Marken består av glacial lera med låg genomsläpplighet, vilket innebär begränsad infiltration. Den föreslagna

detaljplanen medför endast att skolgårdsytan ökar med cirka 2 000 m², vilket inte innebär någon förändring jämfört med nuvarande markanvändning eller gällande detaljplan. Därför bedöms planförslaget inte medföra några konsekvenser för dagvattenhanteringen. Dagvattenfrågan hanteras fortsatt enligt kommunens dagvattenpolicy, vilket innebär att avrinning ska ske på ett kontrollerat sätt och att vatten inte leds mot angränsande fastigheter.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormen för luft.

Vatten

Planområdet är anslutet till det kommunala dagvattennätet och recipienten är Afsån vid delsträckan Vara–Uvered, som enligt VISS har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den föreslagna detaljplanen medför endast en mindre utökning av skolgården och innebär inga förändringar av markanvändningen som påverkar vattenförhållanden. Därmed bedöms planförslaget inte påverka möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormer för vatten. Dagvattenhantering sker fortsatt enligt kommunens dagvattenpolicy.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Planområdet ligger cirka 100 meter från den främsta potentiella bullerkällan, Östra Ringledden (väg 187). Planförslaget innebär inga nya förutsättningar eller förändringar av trafikförhållandena som kan påverka bullernivåerna. Bedömningen är att det finns goda förutsättningar att uppnå riktvärden för buller inom området både idag och efter genomförandet av detaljplanen. Placering av lektyor längre bort från vägen bidrar till en god ljudmiljö. Mot denna bakgrund bedöms omgivningsbuller inte utgöra någon begränsning för planens genomförande.

Översvämning

Planområdet är relativt plant och ligger inom ett område som redan är ianspråktaget för skolverksamhet. En översiktlig analys visar att det inte finns någon risk för översvämning inom själva planområdet vid skyfall, även om vissa lågpunkter i närområdet kan påverkas. Planförslaget innebär ingen förändring av markanvändningen som påverkar översvämningssituationen, utan bedöms vara neutralt i förhållande till nuläget. Skolan och planområdet kommer fortsatt att kunna nås vid nödsituationer, och räddningstjänstens framkomlighet bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Olyckor

Planförslaget innebär en mindre utökning av Torsgårdsskolans skolgård och bedöms inte medföra några nya risker för olyckor. Det finns inga kända riskkällor eller tillståndspliktiga verksamheter i närområdet som kan påverka planområdet. Närliggande verksamheter hanterar inte farliga ämnen i sådan omfattning att risk föreligger. Risken för explosion, utsläpp av miljö- och hälsofarliga ämnen, radon eller transport av farligt gods bedöms som obefintlig. Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra olycksrisker och förutsättningarna för en trygg och säker miljö kvarstår.

Erosion, skred och ras

Planförslaget medför inga konsekvenser kopplade till erosion, skred eller ras. Förutsättningarna bedöms vara oförändrade jämfört med nuläget.

Sociala

Planförslaget syftar till att säkerställa tillräcklig friyta för elever vid Torsgårdsskolan i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2015:1 FRI 1) och vägledningen *Gör plats för barn och unga!*. Dessa anger att skolgårdar ska vara tillräckligt stora, välutformade och ligga i direkt anslutning till verksamheten för att ge goda möjligheter till lek, rörelse och social samvaro. Genom att utöka skolgården skapas förutsättningar för en trygg och tillgänglig miljö som främjar barns utveckling och hälsa. Planen bedöms bidra till jämlika förutsättningar genom att alla elever får tillgång till en ändamålsenlig utemiljö, vilket är särskilt viktigt i tätortsmiljöer där konkurrensen om mark är stor.

Riksintresse

Inga riksintressen påverkas genom planförslaget.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap Miljöbalken

Planområdet omfattas inte av några hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken. Planen medför därmed inga konsekvenser i förhållande till dessa regler.

Trafik

Planförslaget bedöms inte medföra några förändringar av trafikförhållandena jämfört med dagens situation. Området nås fortsatt via befintliga gator, och den föreslagna utökningen av skolgården påverkar inte trafikvolymerna i närområdet. Kommunen utreder parallellt möjligheten att förbättra trafiksäkerheten genom att begränsa biltrafik på Kolonigatan och i stället reservera den för gång- och cykeltrafik, vilket kan bidra till en tryggare miljö för elever. Leveranser och personaltrafik föreslås ske via Kolonigatan från Östra Ringledden. Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra någon ökning av trafikmängden och kan i stället skapa förutsättningar för en mer trafiksäker lösning.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att detaljplanen inte genomförs och att den föreslagna utökningen av skolgården uteblir. Gymnastikhallen byggs då ut enligt plan, vilket medför att befintlig skolgård minskar i storlek. Detta innebär att Boverkets riktvärden för friyta vid skola inte kan uppfyllas, vilket får negativa konsekvenser för elevernas utemiljö. En mindre skolgård begränsar möjligheterna till lek, rörelse och social samvaro och kan påverka både trivsel och hälsa. Fördelen med nollalternativet är att den planerade gång- och cykelvägen kan kvarstå, vilket bibehåller ett stråk för hållbara transporter. Sammantaget bedöms nollalternativet ge en försämrad kvalitet på skolans utemiljö och stå i strid med ambitionen att skapa en trygg och ändamålsenlig miljö för barn och unga.

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.

Fastighetsrättsliga frågor

Här beskrivs de fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av planens genomförande avseende kommande fastighetsbildning beskrivs.

Markägoförhållande

Förändrad fastighetsindelning

Planförslaget innebär att den del av fastigheten Vara 25:1 som omfattas av planområdet överförs genom fastighetsreglering till fastigheten Ritaren 15. Syftet med förändringen är att säkerställa att den utökade skolgården ingår i samma fastighet som skolbyggnaden, vilket underlättar förvaltning och framtida bygglovsprövning. Fastighetsregleringen bedöms vara okomplicerad då båda fastigheterna ägs av kommunen och förändringen sker inom redan ianspråktagen mark.

Rättigheter

Planförslaget påverkar inga befintliga rättigheter eller servitut. Om nya rättigheter eller servitut behöver bildas i samband med genomförandet av detaljplanen ansvarar fastighetsägaren för att ansöka om en sådan Lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Planområdet omfattar redan ianspråktagen mark för skolverksamhet och bedöms ha goda förutsättningar för den föreslagna utökningen av skolgården. Därför förväntas inga särskilda tekniska åtgärder behövas för att säkerställa markens lämplighet. Om behov skulle uppstå, exempelvis vid projektering, hanteras detta inom ramen för det fortsatta arbetet av kommunen.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Kommunen bekostar framtagande av detaljplan. Planavgift tas ut i samband med bygglov i enlighet med gällande taxa.

Vatten och avlopp

Driften för att tillhandahålla dricksvatten, hantera spillvatten och dagvatten ligger hos den kommunala VA-enheten Planområdet ingår 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.

Övriga avtal

För att teckna avtal, ansöka om lantmäteriförrättning samt bekosta lantmäteriåtgärder och intrångsersättningar ansvarar kommunen.

Markanvisning

Planförslaget innebär inte att någon markanvisning avses göras.

Tidplan

<i>Steg i detaljplaneprocessen för standardförfarande</i>	<i>Planerade tidpunkter för planen</i>
<i>Planbesked i MBN</i>	<i>2025-06-24 MBN §47</i>
<i>Samråd</i>	<i>Kvartal 4 2025 – kvartal 1 2026</i>
<i>Granskning</i>	<i>Kvartal 2 2026</i>
<i>Antagande</i>	<i>Kvartal 2 2026</i>
<i>Laga kraft</i>	<i>Kvartal 2-3 2026</i>

Upplysningar

Ingen förändring i skyldigheten att söka bygglov föreslås.

2025-11-20

Karin Karlsson

Planarkitekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen



VARA KOMMUN

www.vara.se