



Detaljplan för

Ryttaregårdsvägen

Skara kommun, Västra Götalands län

UTKAST till Samrådsredogörelse

Upprättad 2023-06-13

SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN
SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN
SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN

OM DOKUMENTET

Detta dokument utgör ett första utkast på *Samrådsredogörelse*. Ett dokument som traditionellt publiceras i samband med granskning för att tydliggöra kommunens ställningstaganden och hur man bemött yttranden genom ändringar i planförslaget. I detta fall så finns ingen färdig granskningshandling och planförslaget har ännu inte reviderats. Denna granskningsversion av planförslaget kommer att arbetas fram under hösten 2023.

Detta utkast till *Samrådsredogörelse* syftar främst till att besvara och synliggöra de yttranden som inkommit för att visa en transparens i dialogprocessen gentemot de som yttrat sig och ge underlag för politiker och tjänstemän inför kommande beslut som sker i framtågandet av granskningshandlingen (det reviderade planförslaget).

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Beslut att skicka ut planförslaget för ny detaljplan för Ryttaregårdsvägen på samråd togs av Samhällsbyggnadsnämnden den 28 februari 2023 (SKA-SAM 2023-02-28 § 31). Samrådet pågick under 23 mars- 20 april 2023. Samrådsunderlaget remitterades till berörda sakägare (t.ex. fastighetsägare och boende), bolag och kommunala nämnder/förvaltningar samt berörda enheter och instanser (såsom bygglov, mark, och exploatering, miljö m.fl.), myndigheter samt organisationer och intresseföreningar. Samrådet inkluderade även ett informationsmöte den 12 april i Varnhemsskolan. Samrådsförslaget var utställt i Stadshuset under hela samrådsperioden. Samrådshandlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida.

SKRIVELSER UTAN ANMÄRKNING

Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden beslutar att inte yttra sig angående samrådsremiss Detaljplan Ryttaregårdsvägen, Varnhem.

Omsorgsnämnden

Omsorgsnämnden har inga synpunkter att lämna.

Lokalpolisområde västra Skaraborg

Lokalpolisområdet har ingen erinran till detaljplanen utan tänker att kommunen med sin kunskap gjort en fullgod utredning i denna fråga.



INKOMNA YTTRANDEN OCH BEMÖTANDEN

Nedan kan man ta del av yttranden från kommunala nämnder och förvaltningar, regionala och statliga myndigheter och instanser som ofta agerar remissinstans för kommunens detaljplaner, samt boende och fastighetsägare. Totalt så har yttranden inkommit från 16 fastighetsägare i och kring planområdet, 2 bolag samt 4 nämnder/förvaltning & 5 regionala och statliga instanser.

Kommunala nämnder och förvaltningar

Samhällsbyggnadsnämnden

Från Samhällsbyggnadsnämnden inkom yttranden från Bygglövsenheten. Vi bemöter varje fråga separat nedan.

- Planen bör inte vara mer detaljerad än nödvändigt

Bemötande:

Som svar på ifall detaljplanen är mer detaljerad än nödvändigt så har vi efter era synpunkter gått igenom om vissa utfartsförbud kan strykas då det inte behövs mot park t.ex. där det per automatik inte blir några utfarter.

- Räcker nockhöjd på 3,5 m för komplementbyggnader?

Bemötande:

Vad gäller nockhöjden på 3,5 m för komplementbyggnader så gör vi bedömningen att 3,5 meter skall räcka för garage med en takvinkel på 30 grader. Då ursprungliga garage var platta här och alla befintliga byggnader idag har max 30 graders vinkel görs bedömningen att denna takvinkel är önskvärd som högsta vinkel för att bevara områdets karaktär.

- Nya tomten – prickmark eller bestämmelse om placering av huvudbyggnad(er) för att reglera 4 m avstånd från tomtgräns (om flera byggnader)

Bemötande:

Synpunkten om att ha prickmark eller bestämmelse om placering av huvudbyggnad(er) för att reglera 4 meters avstånd från tomtgräns pga. brandskydd tar vi med oss framåt i detaljplanearbetet. Det finns inga enkla bestämmelser som löser detta men vi undersöker det vidare.

- H1/H2 – förvirrande måttangivelse i planbeskrivningen när andra mått finns på plankartan

Bemötande:

Vi skall ändra till att det inte står mått i plankartans legend/innehållsförteckning för h_1 och h_2 . Vi kommer skriva h_1 0,0 istället då måtten i plankartan varierar.

- S1 – ”hälften av rummen” är svårtolkat vid t.ex. 3 RoK. Kanske kräva sovrum eller minst ett rum mot tyst sida?

Bemötande:

Även vad gäller s_1 så har avser vi justera motivering och text i planbeskrivningen för att tydliggöra vad ”minst hälften av rummen” innebär. Vid 3 rok respektive 5 rok innebär det att 2 respektive 3 rum skall vara vända mot tyst sida.

- Nödvändigt med bestämmelse om stående träpanel?

Bemötande:

Varsamhetsbestämmelserna anser vi är nödvändiga, speciellt den om stående träpanel. Detta då man genom plätimitationer lätt kan förvanska byggnaders samt områdets karaktär.

- Knepigt med varsamhetskraven ”lika ursprungliga”. Ursprungliga enligt beviljat bygglov eller ursprungliga enligt hur det ser ut idag?

Bemötande:

Formuleringen ”lika ursprungliga” kommer förtydligas med tillägget ”lika ursprungliga bygglovsritningar” för att tydliggöra att det är detta vi hänvisar till.

Förvaltningen för Service och Teknik

Från Förvaltningen för Service och teknik inkom följande yttrande:

Service och teknik har många frågor gällande Park 2-området? Vi ser en svårighet att upprätthålla en acceptabel skötsel på området då det är oklart vem som väljer vad som ska odlas och när? Vem avgör vad om passar in? Vem får odla? Vem ska sköta? Hur ska driften skötas från kommunens sida? Hur ska det avskiljas mot privat tomtmark? Vi behöver dessutom ha fritt område längs med GC-väg på minst 1 meter för att kunna ploga och sköta



vägen, hur säkerställer man detta? Vem ansvarar för återställning av marken om det inte sköts? Vem avgör om odlingen sköts på rätt sätt? Det finns många oklarheter i denna fråga.

Utifrån ovanstående oklarheter föreslår vi att Park 2 området tas bort ur planen och ersätts med Park 1, i planen finns dessutom möjligheter till att odla under mer ordnade former på kvartersmark.

Bemötande:

Vi tackar för synpunkterna och vi har en idé om hur dessa typer av frågor kan hanteras (se nedanstående stycke).

Detta är våra tankar om området. PARK₂ området är i princip som en vanlig parkyta med skillnaden att vi här också möjliggör för att ytan kan nyttjas som odling. Redan idag så tillhandahåller Skara kommun odlingslotter på park-mark i Skara tätort och fördelen med att inte omvandla marken till kvartersmark är att syftet med allmän plats och allmän tillgång kan bevaras. Upplägget kring skötsel av ytan kommer antagligen regleras i ett skötselavtal där en ”odlingsförening” med fördel kan bildas för att sköta området. En sådan förening får då ansvaret att sköta området efter överenskommelse med kommunen och Service och teknik (ex.v. kan man i avtalet reglera att man skall klippa gräset mellan odlingslotter/ odlingslådor). Vem som får odla skulle kunna avgöras genom att intressenter får ställa sig i kö till föreningen. Angående vem som avgör vad som passar in och vad som skall odlas samt även vem som återställer ytan vid misskötsel så kan vissa krav eller riktlinjer kring detta regleras i avtal eller andra dokument. Vad som tolkas som misskötsel är i slutändan upp till kommunen och man kan då säga upp avtalet med dessa skäl. Med fördel sker en gestaltning av parkytan för att tillgodose att en vacker, trivsamt och lättskött park möjliggörs med sittor för allmänheten mm. Gränsen mot privat mark är en bra fråga och detta kan vi titta på närmare vid gestaltning. Återigen så behöver inte PARK₂ ytan innebära att ytan blir odling, troligtvis blir endast delar av den odling. Användningsytan möjliggör för odling men också vanlig park och beslutet att upplåta marken ligger hos kommunen.

Om det behövs större avstånd från GC-väg för skötsel och plogning kan områdets yta minskas och en yta med vanlig Park-mark ersätta ytan på minst 1 meter runt GC-vägen.

Plankartan kommer förbli oförändrad tills vidare. Då nyttan med bestämmelsen bedöms väga tyngre än eventuella risker och utma-

ningar är endast justeringar av områdets gräns troliga. Vi kommer diskutera listade frågor direkt med ansvarig enhet på Förvaltningen för Service och Teknik för att komma fram till en tillfredställande lösning senast inför antagande.

Regionala och statliga myndigheter och instanser

Västtrafik

Planområdet innebär närhet till kollektivtrafikbållplats Pickagårdsvägen. Denna trafikeras främst av linje 200, som har ett utbud som möjliggör för både pendlings- och fritidsresor utan byten på sträckan Lidköping- Skara-Skövde. Detta innebär att det finns resmöjligheter till både kommunala och regionala målpunkter, exempelvis via byte till tåg.

Kommunen skriver att eftersom planen innebär fler bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och ökar tätheten i centrala Varnhem antas utvecklingen underlätta för hållbart resande via kollektivtrafik, gång och cykel. Västtrafik ställer sig bakom denna bedömning. Även att befintliga gång- och cykelvägar säkras i detaljplan är mycket positivt.

Skola och förskola ligger inom gång-/cykelavstånd. Eftersom säkra skolvägar för gång och cykel är viktiga för barns självständiga mobilitet efterfrågar Västtrafik en bedömning av hela resan mellan planområdet och skola.

Om Axevallavägen skriver kommunen:

”Vi vill även se att man gemensamt med Trafikverket investerar i att säkra gående och cyklisters säkerhet och framkomlighet genom hela Varnhem genom att gestalta vägen med lämplig markbeläggning och se över potentiella nya vägbulor och liknande för att sänka hastighet där fordon annars riskerar att överträda hastigheten (såsom i precis i nordvästra kanten av planområdet). Alla dessa åtgärder skulle även tillgängliggöra området för oskyddade trafikanter och uppmuntra kollektivtrafik, gång och cykling.”

Västtrafik vill uppmärksamma om att åtgärder såsom vägbulor kan påverka framkomligheten för kollektivtrafiken. Därför efterfrågar Västtrafik en inbjudan till dessa diskussioner för att säkerställa kollektivtrafikens behov. Detta gäller även eventuella åtgärder i Axvall.

Bemötande:

Vi tar med oss dessa synpunkter i vidare revidering av



planförslaget. Resan för barn från planområdet till skolan är en viktig punkt (inte minst för befintliga boende) som vi kommer försöka undersöka framåt. Frågor som denna dyker ofta upp oavsett om planläggning av nya bostäder sker eller inte.

Vi noterar era önskemål angående vägens utformning och vid den tidpunkt då dialog påbörjas med Trafikverket kring potentiella hastighetsdämpande åtgärder i Varnhem och Axvall kommer vi bjuda in er på Västtrafik för att säkerställa kollektivtrafikens behov kring utformning av vägbulor etc.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Förslaget innebär en mindre förtätning i Varnhem och en anpassning av detaljplanen till faktiska förhållanden. Befintlig bebyggelse får även varsambetsregelringara för att skydda områdets karaktär. Planen ger en god bild av vilka kännetecknande karaktärsdrag som är viktiga för den befintliga bebyggelsen. Länsstyrelsen ställer sig positiv till att den nya detaljplanen anpassar sig till de faktiska förhållandena så att delar av bebyggelsen inte längre behöver vara planstridig. Det kvarstår dock att visa att den nya bebyggelsen är lämplig utifrån de identifierade föroreningarna. Vidare anser Länsstyrelsen att den nya bebyggelsen konsekvenser på riksintresse för kulturmiljö behöver utvecklas.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör människors hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen. Vidare så behöver ni utveckla planens konsekvenser på riksintresse för kulturmiljö.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Riksintresse för kulturmiljö

Aktuellt planområde ligger inom riksintresse för kulturmiljö, Kambrosiluumrådet. Betydande uttryck för riksintresset är bland annat kyrko- och klostermiljön, landskapets speciella topografiska egenskaper och fornlämningsmiljöer.

I den fördjupade översiktsplanen för Varnhem pekas viktiga siktlinjer ut som är av betydelse för bibehållandet av upplevelsen av kyrkomiljöns kulturvärden i landskapet. Inom aktuellt planarbete berörs de utpekade vyerna främst sett från väster utmed Axevallavägen.

Länsstyrelsen efterfrågar tydligare illustrationer för hur den maximalt utnyttjade byggrätten påverkar upplevelsen av landskapet och kyrkomiljön sett väster ifrån när man rör sig utmed Axevallavägen. Utifrån dessa illustrationer bör ni framföra tydliga motiv och ställningstaganden kring påverkan, hänsyn och tillgodoseende avseende riksintresse för kulturmiljö.

Delar av detaljplanen berör fornlämningsområdet för L1961:9782 och L1961:9202. Tillstånd till ingrepp i fornlämnning krävs inför markarbeten. Tillstånd kommer villkoras med arkeologiska åtgärder, vilket innebär att planerad bebyggelse inom planen kommer inte enbart kunna läggas på lämpliga skyddsavstånd utan arkeologiska åtgärder krävs.

Medskick är även att fornlämnningar nu benämns enligt L-nummer, inte "Varnhem 41:3" etc.

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden

Den miljötekniska markundersökningen visar på att området har förhöjda halter av Arsenik och andra tungmetaller.

Länsstyrelsen anser att det utifrån en åtgärdsutredning behöver tydliggöras vilka åtgärder som behövs för att reducera risken och en riskvärdering för att bestämma det bästa alternativet. Inför det finns behov av kompletterande undersökningar och klargörande av riskerna. Lämpliga åtgärder med avseende på arsenik och tungmetaller inom området ska utredas och redovisas till granskningen. Utredning och åtgärder ska även omfatta överskottsmassor som avses att återanvändas eller hanteras inom området. Mål och fokus för åtgärderna ska vara att förhindra exponering av tungmetaller för människor inom området. I planen behöver det mer detaljerat beskrivas vilka åtgärder som ska utföras och av vem för att hantera riskerna för exponering av tungmetaller. Det ska framgå inom vilka områden åtgärder ska utföras kopplat till exponeringsrisken för människor, var massor avses att återanvändas och hur riskerna på dessa platser hanterats.



Utförd miljöteknisk markundersökning har gjorts på de övre jordlagren, ner till 0,5 m. Utifrån att halterna på olika djup varierat i andra områden och att planerad exploatering kan medföra en omblandning av massor anser länsstyrelsen att det till granskning krävs kompletterande undersökningar även på djupare jordlager. Detta för att utreda om arsenikhalterna varierar på djupet. Om det är högre halter i djupare mer ostörd markprofil behöver detta beaktas i riskbedömning och åtgärdsutredning.

Länsstyrelsen delar bedömningen att då arsenikhalterna som påträffats inom området bedöms vara av naturlig härkomst bedöms det inte vara motiverat med en omfattande saneringsåtgärd. Riskerna med planerad markanvändning, bostäder och koloniområde, måste dock utredas och andra åtgärder som förhindrar exponering för människor som ska bo och leva inom området måste utredas och genomföras. Den miljömedicinska riskbedömningen för Simmesgården baserades på arsenikhalter på 30 mg/kg. Vid Ryttagårdsvägen är halterna av arsenik i yjorden dubbelt så hög. I rapporten från den miljötekniska markundersökningen för Ryttagårdsvägen anges att det behövs utökade analyser för att kunna säkerställa att exploatering ej medför att människors hälsa och miljö påverkas negativt samt minska de kostnader som kan tänkas uppstå vid exploatering. Då främst med anseende på biotillgänglighet i syfte att arbeta fram ett generellt förhållningssätt för hantering av massor med naturligt förekommande arsenik. Riktade åtgärder för att reducera risken rekommenderas. Utifrån ett riskbedömningsperspektiv anges att vissa riskreducerande åtgärder kan vara motiverade på ytor där exponering av förorenad jord är större med särskilda fokus på det övre jordlagret. Detta kan exempelvis röra sig om trädgårdar, planteringsytor och på och i anslutning till lekplatser eller platser där vuxna och barn har en ökad sannolikhet att komma i kontakt med ytliga jordmassor. Hänsyn bör tas till att barn är den mest känsliga gruppen, dels sett till tolerabelt intag dels då de har en större sannolikhet att få i sig förorenad jord än vuxna.

Länsstyrelsen bedömer att denna typ av åtgärder kan vara lämpliga men att en åtgärdsutredning behöver utföras för att närmare granska möjliga och lämpliga åtgärder. Riskbedömningen behöver uppdateras utifrån kompletterande undersökningar av djupare jordlager samt utökade analyser avseende biotillgänglighet som rekommenderas i rapporten från den miljötekniska markundersökningen och anges i planbeskrivningen. Inför åtgärdsutredningen behöver riskerna klargöras. Åtgärdsutredningen ska utgå ifrån att risken för exponering ska reduceras och vara acceptabel. En riskvärdering behöver därefter utföras för att bestämma det bästa alternativet som kan innebära fler olika åtgärder. Detta behöver ha utförts till granskning. För att säkerställa att nödvändiga åtgärder enligt åtgärdsutredningen genomförs behöver dessa säkerställas med planbestämmelse.

Länsstyrelsen delar bedömningen att problematik med naturligt förhöjda halter av tungmetaller uppkommer i många exploateringsprojekt inom regionen och att det därför skulle finnas fördelar med att ha ett generellt förhållningssätt inom de påverkade kommunerna för att hantera frågan enhetligt och med grund i en områdesspecifik riskbedömning. De utredningar avseende biotillgänglighet och hälsorisker för arsenik som utförts vid Simmesgården bör kunna vara utgångspunkter i ett sådant arbete. Halterna har dock visat sig variera relativt mycket inom Varnhem. Detta behöver beaktas vid en områdesspecifik riskbedömning och ett generellt förhållningssätt.

Buller

För att få en god ljudmiljö har det på plankartan reglerats att lägenheter större än 35 kvm ska ha minst hälften av bostadsrummen vända mot en luddämpad sida.

Av planbeskrivningen framgår det att maximala bullervärden för uteplatser riskeras att överskridas. Länsstyrelsen anser inte att det är tydligt om och vilka åtgärder som behövs för att klara riktvärdena för uteplats. Detta behövs förtydligas och vid behov säkerställas i plankartan. Observera även Trafikverkets yttrande som de begränsningar som kan finnas för att genomföra hastighet-begränsade åtgärder.

Råd enligt PBL och MB

Trafik

Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande (daterat 2023-04-17) i sin helhet. Det är viktigt att ni anpassar planområdesgränsen enligt deras önskemål så att planen inte inkräktar på vägområdet. Vidare behöver eventuella åtgärder på väg 2683 hanteras genom avtal med Trafikverket.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Bemötande:

Riksintressen

Länsstyrelsens efterfrågar tydligare illustrationer över hur en maximal utnyttjad bygggrätta påverkar upplevelsen av landskapet och kyrkomiljön. Kommunen har redan illustrerat detta genom en 3D-modell samt vyer från Axevallavägen som beskrivs i kapitel 4.11 (kultur-



miljö) i planbeskrivningen. Dock kan vi förtydliga detta ytterligare med fler studier och skisser samt flytta över dessa perspektivbilder för planförslagets konsekvenser till rätt kapitel (kapitel 6 istället för kapitel 4 om planförutsättningar).

Fornlämningar

Gällande fornlämningar har en samrådsdialog skett med arkeologer på Länsstyrelsen och vi tar med oss de villkor om tillstånd som krävs i framtida planarbete inför granskningshandling. Vi skall även ändra namn på fornlämningspunkter till korrekta L-nummer.

Förorenade områden

Gällande förorenade områden och arsenik-frågan tar vi med oss Länsstyrelsens synpunkter och medskick gällande kompletterande undersökningar även på djupare jordlager, åtgärdsutredning och riskbedömning samt införandet av lämpliga planbestämmelser. Vi fortsätter dialogen vi har med Länsstyrelsen kring frågan i Varnhem som helhet där en Arsenik-strategi nu tas fram som underlag till samtliga aktuella detaljplaner som berörs av frågan i Varnhem.

Buller

Gällande buller så stämmer det delvis att det maximala bullervärdet för uteplatser riskerar att överskridas - men endast om dessa placeras mot vägen utan bullerplank. Åtgärder såsom att placera samtliga uteplatser på tyst sida eller bakom bullerplank föreslås i planbeskrivning och bilagan "Bullerbedömning". Dock håller kommunen med om att detta kan förtydligas i planbeskrivning och eventuellt även i plankartan. Vi kommer tydliggöra frågan i planbeskrivningen och utreda behov att även i plankarta reglera eventuella krav på att uteplats placeras på tyst eller bullerdämpad sida inför gransknings-skedet.

Västergötlands museum

Kulturhistorisk status

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården, område R100, Kambrosiluumrådet. I motiveringen till står att läsa:

"Kulturhistorisk region kring de västgötska platåbergen vars breda innehåll speglar väsentliga skeden i landets agrara och förindustriella landsbygdshistoria från jordbrukande stenålderskulturer till 1700-och 1800-talets agrara revolution, och där gynnsamma naturgeografiska förhållanden bidragit till en landskapsutveckling av rent kontinentala mått, exempelvis ovanligt stora byar. Detta utgjorde också basen för en medeltida stadsbildning vars fortsatta utveckling präglades av järnvägens tillkomst. Området, som har sin tyngdpunkt på Falbygden, har mycket höga pedagogiska och vetenskapliga värden som genom landskapets öppenhet och speciella topografiska egenskaper tydligt

kan avläsas.”

Att den aktuella fastigheten ligger inom riksintresseområde innebär att miljön skall skyddas mot ingrepp som ”påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön” (miljöbalken 3 kap 6§).

PBL 2 kap 6 §:

Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska 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.

Kommentar

Västergötlands museum har tagit del av samrådshandlingarna till föreslagen detaljplan för Ryttagårdsvägen i Varnhem. Museet bedömer att exploatering av aktuellt planområde inte påverkar riksintresset i negativ riktning. Bostadsutveckling i landsbygdsnära områden skall ses som något positivt, men bör ske med anpassning till platsens lokala förutsättningar. Trots att befintlig bebyggelse inte är särskilt utpekad i bevarandeprogrammet för Varnhem har den ändå karaktärsdrag som bör harmoniera med nytilläggen. Den föreslagna detaljplanen utgör här ett väl utarbetat underlag med såväl utformningsbestämmelser som syftar till att reglera nybyggnation samt varsamhetsbestämmelser som reglerar befintlig bebyggelse. Generellt råder en bra balans mellan att reglera viss utformning för att bevara de bärande karaktärsdragen i området, utan att detaljstyra nytilläggen. Museet ser emellertid att de röda taken är mycket bärande för karaktären i bostadskvarteret och tillägg genom exempelvis svarta takpannor hade här varit direkt olämpligt. Även om varsamhetskravet alltid prövas i varje enskilt lov ser museet en fördel med att ha en utformningsbestämmelse i gällande plan som reglerar kulör på tak, då detta är en mycket framträdande detalj för hela området och där en enhetlighet är viktig att bibehålla.

Bemötande:

Kommunen tackar för de synpunkter som lämnats och är glada att Västergötlands museum ställer sig positivt till de utformningsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser som reglerar ny och befintlig bebyggelse för att bevara områdets bärande karaktärsdrag. Vi tar med oss ert förslag att även inkludera en utformningsbestämmelse som reglerar takens kulör vilket använts i andra närliggande detaljplaner. Vi förstår resonemanget kring betydelsen av enhetlighet avseende takens röda färg, samtidigt som det finns en komplexitet gällande en sådan bestämmelses konsekvenser avseende möjlighet att uppföra solceller på taken samt om svarta solceller



skulle harmonisera med röda tak. Dessa diskussioner har funnits i andra detaljplaner och vi tar med oss frågan framåt även i denna plan. Syftet att bevara områdets enhetlighet genom att reglera takens kulör bör kunna uppnås genom någon form av bestämmelse - men det är önskvärt att denna bestämmelse inte hindrar solceller från att byggas på taken för att bidra till att uppnå våra mål att möta utmaningar kring miljö och energiförsörjning.

Trafikverket

Infrastruktur

Trafikverket är väghållare för väg 2683 (Axevallavägen) som går strax norr om planområdet. År 2012 uppmättes årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) till 830 fordon, varav 60 tunga fordon, en bit bort från planområdet. Vägen har en skyltad hastighet på 50 km/h utmed den aktuella sträckan.

Tidig dialog

Trafikverket har haft tidig dialog med kommunen gällande avstånd mellan tänkt planområde och väg 2683.

Trafikverkets synpunkter och upplysningar

Trafikverket ser positivt på att kommunen väljer en typ av förtätning, kallad "infill", som möjliggör bostadsbebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse inom tätorten. Samhället kan bli mer transporteffektivt genom att en ökad andel av persontransporterna sker med yt- och energieffektiva färdmedel såsom cykel, gång och kollektivtrafik. Trafikverket bedömer att planområdets närhet till kollektivtrafik, samhällsservice och rekreationsområden skapar goda förutsättningar för att bidra till ett transporteffektivt samhälle.

Plankarta

Planområdesgräns norr mot väg 2683

Trafikverket noterar att planområdesgränsen i norr verkar gå i samma linje som fastighetsgränsen och att marken är planlagd som allmän plats natur. Det är viktigt att vägområdet för väg 2683 inte planläggs som allmän plats natur. Vägområde är den mark som tagits i anspråk för en väganordning, och som väganordning räknas anordningar som stadigvarande behövs för vägens bestånd, drift eller brukande (Mer information finns på Trafikverkets hemsida). Dialog behöver föras mellan kommunen och Trafikverket för att säkerställa att planområdesgränsen i norr är korrekt utifrån befintligt vägområde för väg 2683, vilket på sträckan bedöms variera. Bredden på vägområdet bedöms vara mellan 2,2 meter till 3,4 från väkant.

Allmän platsmark natur och kvartersmark med prickad mark

Området närmast väg 2683 är planlagt som allmän plats natur. Trafikverket ser positivt på att en remsa om ca 4 meter är tänkt som en säkerhetszon mellan kvartersmark och vägen. Dock bedömer Trafikverket ovan att planområdesgränsen går in i vägområdet och behöver justeras. Därför behöver även remsan med naturmark justeras och Trafikverket förespråkar att 4 meter från vägområdet fortsatt blir allmän plats mark natur.

Trafikverket ser positivt att bostadsbebyggelsen som närmast kan komma 10 meter från vägkant på väg 2683.

Buller

Trafikverket har tagit del av bullerbedömningen som är gjord och konstaterar att bedömningen är gjord utifrån ett framtidsscenario för trafikmängd år 2040. Trafikverket bedömer att utredningen är tillräcklig och har inga synpunkter. Trafikverket noterar att det i utredningen står att hastigheten kan sänkas på väg 2683 genom t.ex. vägbulor eller s.k. chikaner och att det i så fall krävs dialog mellan kommunen och Trafikverket. Trafikverket bekräftar att detta stämmer då Trafikverket är väghållare för väg 2683 och eventuella åtgärder till följd av en exploatering bekostas till fullo av kommunen och regleras i ett avtal. För information fungerar väg 2683 som omledningsväg för väg 49 vilket gör att Trafikverket kan vara mer restriktiv till åtgärder som tex vägbulor.

Dagvatten och skyfall

Trafikverket ser positivt på att kommunen har beskrivit att befintligt dike längs Axevallavägen inte ska belastas av de nya bostädernas dagvatten utan att detta istället leds enligt förslag till parken i södra delen av planområdet. Trafikverket vill behysa att vägdiken enbart är till för vägens avvattning. Diken, trummor och andra anläggningar för hantering av dagvatten är dimensionerade för vägens behov och inte för exploatering i dess närhet.

Trafikverket förutsätter att planområdet höjsätts så att vattenflöden inte leds mot väg 2683.

Sammanfattande bedömning

Trafikverket anser att fortsatt dialog innan granskning krävs gällande följande punkter:

- Planområdesgränsen i norr så att den inte inkräktar på befintligt vägområde för väg 2683
- Eventuella åtgärder på 2683 behöver hanteras i ett avtal som reglerar genomförande och finansiering



Bemötande:

Trafikverkets synpunkter på att flytta planområdesgränsen och även Natur-områden på 4 meter så att den ligger i linje med aktuell vägområdesgräns tar vi med oss i vidare dialog mellan Travikverket och kommunen. Detta skulle kunna få som konsekvens att tomten minskas i storlek på den norra kvartersmarken för nya bostäder. Kommunen efterfrågar en detaljerad karta och dwg-fil/shape-fil över vägområdets gräns för att kunna anpassa planen mer exakt efter denna gräns.

Avseende eventuella ågarder på väg 2683 (Axevallavägen) kommer detta givetvis att ske i samråd med Travikverket och avtal kring genomförande och finansiering sker i den takt det blir aktuellt att genomföra ett sådant projekt.

Vi noterar synpunkterna kring dagvatten och skyfall och detta bedöms kunna hanteras med planbestämmelser i detaljplanen. Planbestämmelser kan komma att justeras eller tillkomma för att bättre tillgodose att dagvatten och skyfall inte belastar vägen, t.ex. genom att säkerställa en lutning där vatten avleds i önskvärd riktning.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-02-24) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: ”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen

skrivit texten "(begränsas av sekundär egenskapsgräns)" efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Delar av planen som bör förbättras

OTYDLIG PLANBESTÄMMELSE

Planbestämmelsen "höjdsättning" är något otydlig hur marken ska höjdsättas. I planbeskrivningen nämner kommunen en lutning som är att föredra. Bestämmelsen lämnar mycket utrymme för tolkning. Kommunen bör specificera sig. Lantmäteriet noterar också att det i beskrivningen står att "gata och park" ska höjdsättas, men bestämmelsen finns endast inom område som är GATA. Texten har även blivit dubbel, kommunen bör se över skrivelserna för bestämmelserna.

VÄGNAMN I GRUNDKARTAN

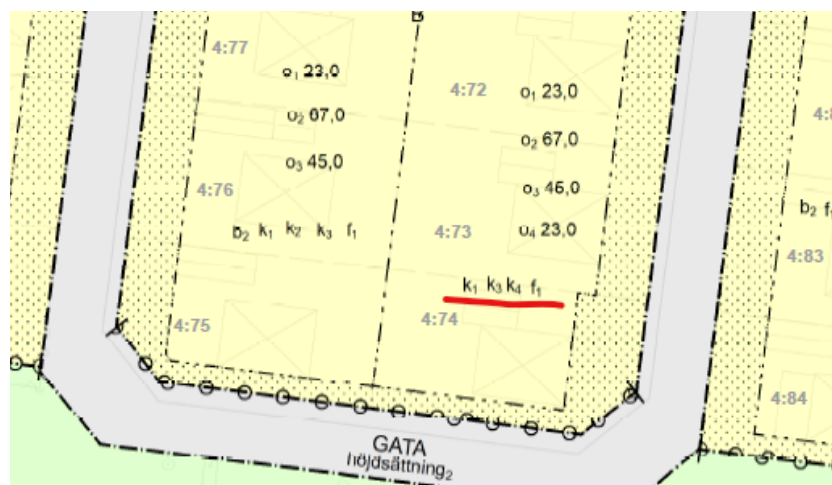
Kommunen nämner Axevallavägen i planbeskrivningen och refererar till den i planbestämmelser. Det vore tydligt för planen om vägnamnet fanns med i kartan.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

PLANBESTÄMMELSE SAKNAS I ETT OMRÅDE

I planbeskrivningen beskriver kommunen att bestämmelsen b2 finns för att området är högriskområde för radon och att källare därför inte får finnas. Lantmäteriet har noterat att den saknas i ett av i ett av kvartersområdena med byggrätt.



ANVÄNDNING AV INDEXSIFRA VID ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSE

Användningen av indexsiffra vid användningsbestämmelserna PARK1 och PARK2 kan minimeras till att endast vara PARK och PARK1 då Lantmäteriet noterar att kommunens syfte med PARK1 är den "vanliga parkmarken". Indexsiffra behövs endast när användningen ska preciseras.

UTFARTSÖFRBUD MOT NATURMARK

I planen finns utfartsförbud på flera ställen noterar Lantmäteriet. Inom naturmark får det inte anordnas vägar och därmed är den bestämmelsen inte nödvändig mot användningsområden med bestämmelsen NATUR.

GRUNDKARTANS SYNLIGHET

Fastighetsgränserna i grundkartan syns igenom dåligt i planområdet. Eftersom planens syfte är att bostadsfastigheter ska ha möjlighet att utökas vore det lämpligt om grundkartan var något tydligare framträdande.

Bemötande:

Kommunen tackar Lantmäteriet för era förslag på förbättringar som bör och måste ske för planens tydlighet. Vi kommer använda oss av exemplet från Dorotea kommun för att tydliggöra vilka egenskapsbestämmelser som gäller inom det sekundära egenskapsgränserna med formuleringen "(begränsas av sekundär egenskapsgräns)". Vi kommer även se över bestämmelsen "höjdsättning", då det även uppkommit nya insikter som påverkar förslag på avvattning av gatan vilket gör att denna bestämmelse sannolikt ändras. Era synpunkter om att specificera lutningen ytterligare i denna bestämmelse - för mindre tolkningsutrymme - tar vi med oss.

Vad gäller vägnamnet för Axevallavägen så skall vi se över så detta inkluderas i grundkartan, troligtvis ligger där idag bara det juridiska vägnamnet väg 2683 - men vi anser att namnet Axevallavägen är bättre då det används av gemene man. Vi skall se till att detta namn som används i planbeskrivning även finns i kartan.

Vi tackar för Lantmäteriets input avseende indexsiffra för PARK som inte behövs vid "vanlig parkmark", vi kommer justera enligt detta. Även utfartsförbud som inte behövs mot naturmark och grundkartans synlighet kommer ses över enligt era förslag. Dock så gör kommunen bedömningen att b₂-bestämmelsen om förbud mot källare kan sätta käppar i hjulen för befintliga sutteränghus i det område där den idag saknas i plankartan, därmed anser vi att hänsynen till radon och andra markmiljö-faktorer kan hanteras i bygglovsskede för att inte göra befintliga hus planstridiga. Dock kan vi komma att se över en möjlig reglering av b₂ även här i dialog

med bygglov för att hitta en bra lösning om det bedöms att det skulle krävas av andra skäl - som för att undvika spridning av markföroreningar etc.

Privata och kommunala bolag

Skara energi AB

- Om vattenledningen, som går genom planområdet, behöver flyttas ser Skara Energi det som flytt av förbindelsepunkt. Detta blir en kostnad för projektet/kommunen. Om det blir aktuellt ser Skara Energi över möjligheten att lägga om ledningen från Ödegårdsvägen i norr.

Bemötande

Vi tar med oss detta i processen framåt och väger in detta i planens konsekvenser. Dialog har redan skett med Skara Energi AB (SEAB) kring detta. Om vi går vidare med denna föreslagna bygg rätt så kommer vi ta vidare dialog med de berörda ledningsägarna kring vilken ev. kostnad som skulle bli aktuell för detta.

Skanova AB

Skanova (Telia Company) AB har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Bemötande

Underlag i form av ledningarnas dragning har undersökts via ledningskollen och ledningarna bedöms inte påverkas av planförslaget, med undantag för en del av ledningen som går över den föreslagna bostads-byggrätten i norra delen av planområdet. Om vi går vidare med denna föreslagna bygg rätt så kommer vi ta vidare dialog med de berörda ledningsägarna.

Allmänhet, fastighetsägare och privatpersoner

Frågor från boende och fastighetsägare på Ryttaregårdsvägen



Frågor om att tolka planen

Möjlig exploatering i norr

- Hur stor areal har tomten som skall bebyggas med hyreshus/ flerbostadshus?
- Läser lite olika bud på takhöjd vilken takhöjd är det planerat för i dagsläget?

Bemötande:

Arean för byggrätten?

För att svara på frågan angående arealen på tomten för flerbostadshus/radhus/parhus vid Axevallavägen så är det skillnad på byggrättens storlek och husens maximala storlek. Byggrätten är den yta som byggnader får uppföras på men det finns även en bestämmelse om att man max får bygga 720kvm (byggnadsarea) och byggnaden måste uppdelas i minst två byggnadskroppar på vardera max 360 kvm per byggnad. Vi har smalnat av byggrätten något från den första skissen som tillät en 15 meters bred byggrätt. Byggrätten är på totalt 12 x 75m. Tomten är närmare 2200 kvm inklusive ytor tänkta för parkering, ledningar mm. De bestämmelser som finns om exploatering är alltså bara att man max får bebygga 720 kvm BYA för huvudbyggnader och max 360 kvm per huvudbyggnad. För att följa reglering om max 360kvm per huvudbyggnad kommer ett flerbostadshus enligt planförslaget att som max kunna bli t.ex. 12 x 30 m alternativt 11,25 x 32 meter stort. Med max 720 kvm yta för bostäder så innebär detta att max 33% av tomten och 24% av den nuvarande grönytan bebyggas med bostäder.



Höjden för byggrätten?

Vad gäller höjden kan vi också förtydliga att även om byggrätten enligt planbestämmelser tillåts byggas till max 10 meters nockhöjd så möjliggör de andra planbestämmelserna kring takvinkel samt kravet på mansardtak i praktiken att det inte blir möjligt att bygga mer än 8 meters nockhöjd enligt bilden ovan från en 3D-modell över området.

Detta beror på att byggrättens bredd minskats till 12 meter istäl-

let för 15 m. Detta innebär alltså maximalt 1 ½ till 2 våningar (och inte 2 ½ våningar som står i planbeskrivning) samt en nockhöjd som liknar den som finns på befintliga hus på Ryttagårdsvägen (7,5-8 m). Detta kommer uppdateras efter samråd och vi kommer antagligen sänka nockhöjden till max 8 meter.

Fråga

Prickmark och plusmark

- Vad innebär plus- och prickmark? Vårt garage är på prickmark enligt kartan? Vad händer med denna mark som har fått bygglov och är bebyggd redan?

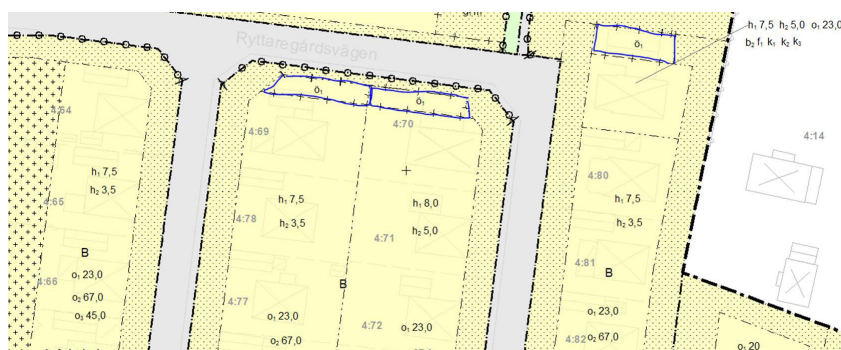
Är garaget planstridigt?

Bemötande

Prickmark innebär ett förbud att uppföra nya byggnader (även garage) med undantag för t.ex. Attefallshus. Plusmark eller korsmark innebär i vanliga fall att man endast får bygga komplementbyggnader såsom fristående garage men här används istället bestämmelsen \ddot{o}_1 som innebär att även sammanbyggda garage tillåts.

Tidigare prickmark (som innebar förbud mot att uppföra byggnad) är borttagen på Klostret 4:69 och liksom 4:70 och andra fastigheter. Här har vi ersatt prickmarken där delar av ert garage står med en bestämmelse som heter \ddot{o}_1 - som liknar plusmark men som innebär att era garage som är sammanbyggda med bostadshusen får stå kvar och alltså inte är planstridiga längre. Normal plusmark tillåter endast komplementbyggnader såsom t.ex. garage men inte sådana garage som är sammanbyggt med bostadshuset och därmed gjorde vi en speciell typ av plusmark här som tillåter dessa sammanbyggda garage som ligger på \ddot{o}_1 -ytorna i samrådsförslaget till detaljplan.

Se skärmlapp nedan där dessa \ddot{o}_1 ytor är markerade. Samtliga av dessa innebär att sammabygda garage på plats vid planens antagande inte längre är planstridiga.



Fråga

Prickmark och prickmark

- På detaljplanen är angivet Ö1 men det finns ingen kompletteringsbyggnad på vår fastighet. Det har gjorts flera tillbyggnader till bostadshuset - bl.a. sammanbyggnadsdel. Denna del kanske inte definieras som komplementbyggnad eller sammabyggt garage utan en del av bostadshus.

Är sammanbyggnadsdelen planstridig?

Bemötande

Vi var inte medvetena om att det kan ställa till problem om din tidigare garagebyggnad även inkluderar boende-funktioner. Givetvis vill vi att din liksom andras byggnader, som fått bygglov redan, inte skall bli planstridiga och vi kommer göra justeringar i plankartan så byggnaden tillåts. Den kommer inte behöva rivas. Vi utreder lösningar som tillåter att du kan fortsätta använda detta som bostad och kommer sannolikt ta bort ö₁ bestämmelsen här och istället begränsa höjden till 5 meter nockhöjd som alltså tillåter den byggnad som står här idag. Ändringar sker alltså efter samrådet och du kommer kunna se och ta ställning till det uppdaterade förslaget i samband med granskning.

Tomtfrågor

Yttranden och frågor kring tomter som görs om från park till kvartersmark för boende att köpa ut

Fråga

En annan fråga betr. mark enl. nyttjanderättskontraktet. Marken är prickmarkerad vid 4:79 men inte vid 4:64 - 4:68 utan där tillåts komplementbyggnader. Vi har följt vad som framgår av nyttjanderättskontraktet alltså inte byggt kompletteringsbyggnader. Vi ska väl nu ha samma möjlighet att bygga kompletteringsbyggnader som 4:64 - 4:68 om vi ska köpa marken?

Yttrande

Marken är prickmarkerad vid 4:79 men inte vid 4:64 - 4:68 utan där tillåts komplementbyggnader. Detta måste ändras så att komplementbyggnader kan byggas även på 4:79.

Kan kommunen tillåta plusmark istället för prickmark på den tomt som erbjuds säljas?

Bemötande

Vi har mottagit din synpunkt och kommer se över om vi kan

justera detta i plankartan. Det kan finnas en möjlighet att den tomt som ni kan köpa ut som den utökad del av er fastighet mot Axeval-lavägen kan få en del även med plusmark (där komplementbyggnader kan byggas), men det måste isf hållas på ett rimligt avstånd från väg och gc-väg av olika skäl för bl.a. allmänhetens trygghet och säkerheten gällande vägen, avrinning av dagvatten etc.

Motivet till att hålla ett avstånd från GC-vägen är främst för tryggheten för de gående och cyklister att känna att man inte möts av en vägg av bebyggelse. Bedömningen är att den zon som vi vill bibehålla som öppen och obebyggd kan behållas tillräckligt öppen genom prickmark (så att du kan ha kvar din häck och allmänheten fortsatt känner sig trygg). Dock så skulle tryggheten och sikten på GC-vägen förbättras om häcken flyttades, men vi har vägt in era enskilda intressen och önskemål att behålla häcken i vår bedömning. Med det sagt så kan alltså ett alternativ vara att en zon på ca. 6-8 meter hålls bebyggelsefri längs gc-vägen. Efter en snabb skiss som vi på planenheten gjort bedömer vi att man beroende på avstånd från cykelväg kan möjliggöra runt 75-200kvm yta med plus/kors-prickad mark som får byggas med komplementbyggnader (på er fastighet samt ev. framtida fastighet), men vi behöver kika mer på det i detalj. Detta motsvarar nästan lika mycket som fastigheterna 4:64-4:68.

Dock vill vi poängtera att man inte kan likställa fastigheterna vid 4:64-4:68 då de har andra förutsättningar. Vi kommer göra en bedömning utifrån platsens unika kontext och alla olika allmänna och enskilda intressen (bl.a. med motivet att hålla ett visst avstånd från GC-vägen och andra grannar) och landa i hur stor yta som kan tillåtas för komplementbyggnader på den nya tomten som ni erbjuds köpa. Ni kommer såklart kunna få lämna synpunkter på det förslaget vi tar fram. Vi återkommer med ett förslag som ni kan ta ställning till senast under granskningskedet framåt hösten.

Fråga

Ryttaregårdsvägen 18 i Varnhem, Klostret 4:81

I handlingarna på den nya detaljplanen stod inte nyttjanderätten kopplad till min fastighet med. Jag har avtalet på nyttjanderätten som de hade skrivit över på sig när vi köpte fastigheten 1997. Varför finns detta inte med i detaljplanen?

Beträffande punkt 6.1, fastigheter och rättigheter. Finns det tankar om att omvandla parkmark till säljbara bostadstomter för att möjliggöra nya fastighetsindelningar? Om så är fallet,



försvinner återigen för oss värdefulla grönområden.

Ifråga om området Ryttaresgårdsvägen/Fogdegårdsvägen stämmer inte det höjdsnitt som presenterades på info mötet. Vårt hus med flera ligger ca. 1,5-2 meter lägre än visat på snittet. Vi motsätter oss starkt byggnation där då vi troligen förlorar utsikt mot Billingen mm. Vi kommer även förlora nyttjandefribeten på nämnda grönområde.

Bemötande

Fastighet med nyttjanderätt saknas?

Vi ser att vi missat att skriva med en adress där det idag finns ett nyttjanderättsavtal i samrådshandlingen för planbeskrivningen i aktuellt kapitel. Men i själva plankartan så skall möjligheten finnas för även för berörd fastighet att köpa ut tomtmarken eller arrendera som alla andra som har tomt eller vill ha tomt på kommunens mark.

Kommunens mark och exploateringsingenjör kommer skicka ut information till alla som erbjuds köpa ut mark och där ingår ni utifrån ert tidigare nyttjanderättsavtal. De som är berörda kommer få erbjudande att köpa eller arrendera marken. Går man inte med på att köpa ut marken så kommer avtalen sägas upp och det blir kommunens ansvar att sköta marken.

Omvandla parkmark till tomter eller även säljbara bostäder?

Den nya kvartersmarken som tillskapas för bostads-användning ämnar kommunen att sälja både till befintliga fastigheter och för nya bostäder. Till de befintliga fastigheterna kommer marken att fastighetsregleras utifrån en avvägning av vad som bedöms rimligt men det kommer sannolikt att ske utifrån ert befintliga nyttjanderättsavtal och därmed riskerar ni inte förlora marken om ni väljer att köpa ut eller arrendera marken av kommunen enligt det förslag som skickas ut.

Det är viktigt att detaljplanen är flexibel över tid men vi kommer i planarbetet väga lämpliga gränser för framtida tomter vid eventuell exploatering av nya områden och göra en bedömning över vilken mark som skall tillhöra befintliga fastigheters tomt och vilken som bedöms lämplig för ny exploatering. Detta för att både befintliga och framtida boende skall få ett lämpligt avstånd och storlek på grönyta och tomt mellan bostäder. Dessa bedömningar och ställningstaganden ligger sedan till grund för eventuella fastighets-

bildningsåtgärder och vilken mark som kommunen ämnar sälja till befintliga fastighetsägare. Det är dock som sagt sannolikt att fastighetsreglering sker enligt ert befintliga nyttjanderättsavtal.

Fel höjd i sektion över ny bebyggelse mot Fogdegårdsvägen?

Det kan hända att vi inte visat en korrekt höjd på bebyggelsen vid Ryttaregårdsvägen men vi kommer ta fram mer höjddata inför granskningshandlingen och därmed kunna justera höjder på befintliga och potentiella byggnader som ger en mer korrekt bild. Vi kommer uppdatera sektionen utifrån mer korrekt höjddata och utefter hur planförslaget blir när kommunen går ut med ett reviderat förslag till hösten (granskningshandlingen). Sektionen som ni syftar på finns ej bland samrådshandlingarna men visades i presentationen och bifogas även nedan. Observera att det endast är en grov konceptuell skiss. Den visar dock tankarna kring vad en möjlig exploatering enligt planförslaget (samrådshandlingen) skulle kunna innebära och vilken tomtmark mellan husen som går att få till även för nya bostäder. Det kan finnas behov att utöka prickmark för att tillgodose lämpliga avstånd och se till att bostaden byggs närmare Fogdegårdsvägen där höjden är lägre. Vi tar även med oss era synpunkter kring er utsikt från bostaden och hur den påverkas i samband med att planförslaget revideras.



Yttrande

Norr om fastigheten 4:43 finns gul prickad (kvartersmark för bostäder). Förutom ett litet område vid GC korsningen som är PARK1. Vi önskar att ytan justeras så att också denna bit blir gulprickad (kvartersmark för bostäder). Detta för enhetlighet och för att underlätta ett eventuellt framtida köp från vår sida.

Omvandla all park-mark till kvartersmark vid hörnet av korsningen för GC-väg?

Bemötande

Det kan finnas motiv till att sälja hela parkytan i sydvästra hörnet av gc-vägens korsning som tomtmark till fastighet 4:43, och vi kommer utreda denna möjlighet



inför gransknings-förslaget av detaljplan. Vi skall se över om vi kan utöka kvartersmarken till denna yta om det bedöms lämpligt med hänsyn till potentiell förlorad sikt om en häck skulle uppföras närmare gc-vägen. Men om häcken står kvar ser vi inga hinder för detta. Vi kommer uppdatera planförslaget och skicka ut ny information till de som berörs av att köpa ut tomtmark i samband med gransknings-förslaget av detaljplanen till hösten 2023.

Yttrande

Vi har ett bus på Junkragårdsvägen 10, det gränsar precis till den del av planområdet som är längst åt öster. Den tomtindelning som gjordes för våra tomter inför byggandet 1978 blev ganska märklig. Vår tomtgräns går egentligen mitt i en slänt upp mot grönområdet ovanför, där det även är en lekplats. Eftersom vi inte insåg/märkte att kommunen tog ansvar för "sin del" av slänten (den övre delen), så planterade vi så småningom en rosenhäck längst upp för att markera lite distans till grönområdet.

Nu när planeringen för angränsande områden börjar aktualiseras och fastighetsägare kan "köpa till" lite mark som ibland har "ianspråkstagits" av en del, så undrar även vi om det kan vara aktuellt för oss?

Utöka planområde och omvandla mer park till kvartersmark för befintliga tomter?

Bemötande

Efter en snabb bedömning av planenheten och ansvariga för mark och exploatering ser vi att det inte är omöjligt att vi utökar planområdet för att göra detta möjligt även på denna "tomtmark", men vågar inte lova något här utan får bli en bedömning som görs inför gransknings-versionen av planförslaget. Görs bedömningen att detta är lämpligt så kommer ändringen och utökningen av planområdet göras inför granskning av detaljplanen (troligtvis till hösten) och ni kommer ha möjlighet att yttra er om förslaget då.

Detta kräver precis som i de andra fallen att vi gör om marken från park till kvartersmark för att ni skall kunna köpa ut den (alltså att detaljplanens område utökas till den del som idag ligger på parkmark). Det finns fördelar att man gör det i samband med att andra också får möjligheten för att ni skall kunna dela kostnader för lantmäteriförrättning mm.

Yttrande

Den extra marken som många nyttjat i många år antingen avskrivs eller ritas in i nuvarande tomter. Om intemycket rabatterat pris.

Bemötande

Detaljplanen möjliggör markinköp och mer information om vilka priser som är aktuella för att köpa ut marken kommer att skickas ut.

Allmänna yttranden

Yttranden från boende och fastighetsägare på Ryttaregårdsvägen

Frågor och yttranden

** Dagens GC-väg mellan Ryttaregårdsvägen och Axevallavägen blir/ är för smal, c:a 2 m, skall vara minst 3 m.*

** Hur skall dagvattensystemets kapacitet förbättras för att komma tillrätta med vattensamlingar sedan 41 år i SO.*

** Hur skall terrängen med parkmark och kvartersmark konkret åtgärdas för att klara avrinning till diken och dammar och för att möjliggöra infiltration.*

** Hur skall tillrinning av dagvatten från Axvallavägen klaras utan att det som nu uppstår vattensamlingar i NO. GC-vägen har anlagts med lutning från och inte till anlagd infiltrationsanläggning med terrängbrunn. Det tidigare diket försvann när GC-vägen anlades.*

Bemötande

För smal GC-väg?

Gällande dagens GC-väg mellan Ryttaregårdsvägen och Axevallavägen så håller vi med om att det kan vara lämpligt att bredda den med tanke på snöröjning, men kommunen ämnar att inte detaljstyra exakta mått av den i detaljplaneskedet. Detta dels då gc-vägen inte i dagsläget har en naturlig fortsättning och att man behöver se över hur gc-vägens koppling till busshållplats mm utformas i första hand. Efter dialog med andra förvaltningar valde man inför samråd att inte i detaljplanen föreslå en bredare GC-väg då detta ändå kommer kunna tillgodoses i genomförandet då även park-marken kan användas för GC-väg. Troligtvis kan breddning av vägen komma att ske först på lite längre sikt, då det vore fördelaktigt att se över GC-kopplingar längsmed Axevallavägen till busshållplatsen (Pickagårdsvägen) i samarbete med Travikverket, vilket kan ta ett tag. Men när det blir aktuell möjliggör planen även en breddning då park/natur-ytor tillåter gång och cykelvägar.



Svårighet att hantera dagvatten på föreslagen plats?

Gällande dagvattenhantering så är planförslaget ett sätt att komma tillrätta med nuvarande underdimensionerade dagvattenledning som skapat vattenansamlingar i många år. Terrängen på parkmark och gata samt gc-väg kan behöva ses över men vi inför inga exakta preciserade höjdbestämmelser på exakt hur höjdsättning skall ske då det kan hindra en ändamålsenlig lösning på sikt eller kräva dyra arbeten med att justera befintliga hårdgjorda ytor. Med enkla lösningar eller fördörjning och avledning via diken och grönytor som idag har naturlig lutning eller där önskvärt avrinning mot föreslagen dagvattenhantering enkelt kan tillskapas. Ett förslag som kommer utredas vidare är att låta dagvatten från Ryttagårdsvägen rinna ned längs infartsvägen till Borregårdsvägen (från Axevallavägen) och sedan avledas till föreslagen parkmark med diken för att slutligen kopplas till damm under gc-vägen. Vi kommer se över detta ytterligare, eventuellt uppdatera bestämmelser kring dagvatten och höjdsättning och uppdatera planbeskrivningen vid behov för att tydliggöra hur dessa frågor skall lösas. Dessa lösningar kommer arbetas fram i dialog och samråd med Skara energi AB (med ansvar för dagvattenledning) och Gatu och park-enheten på Service och Teknik.

Yttranden om byggrätten i norr

Boende utanför planområdet

"Det är jättebra att försöka utöka antalet bostäder i Varnhem. Närheten till Skövde gör orten till ett bra alternativ till t ex Trädgårdsstaden. Det är ju bra kollektivtrafik. Ytterligare åtgärder att utveckla Varnhem är välkommet och bör prioriteras i Skara kommuns utveckling."

Boende inom planområdet

Positiva till förslaget

"Det som kommun tagit fram tycker vi är en mycket bra idé och det kommer utveckla Varnhem på ett positivt sätt. Grönområdet utmed Axevallavägen uppfyller inte i dagsläget inte något betydande värde för oss. Området kommer bli mer attraktivt i våra ögon. Vad gäller bebyggelse mot Fogdegårdsvägen har vi dock svårare att ha konkreta åsikter då vi inte bor på den sidan och kommer i kontakt med området på samma sätt. Sammanfattningsvis så är vi positivt inställda till kommunens förslag."

Lägenheter för pensionärer behövs

"Vi anser och hoppas på att ev bus skall harmonisera med nuvarande bus med brutna tak på Ryttagårdsvägen. Max 3 våningar varav markplan skall

vara små lägenheter lämpliga för pensionärer, det är vad som behövs mest i Varnhem, Bättre att vi som är en stor grupp i pensionsåldern kan sälja våra hus till yngre och ändå bo kvar i Varnhem. Någon lägenhet bör vara handi-kappanpassad.”

Bemötande

Vi tar med oss era synpunkter framåt i processen och om vi går vidare med byggrätten i norr så skall vi se över hur vi kan möjliggöra för denna typ av boende som ni efterfrågar i Varnhem.

Geotekniska förutsättningar och avstånd till gata

Angående planerad byggnation på Ryttaregårdsvägen norr vill vi upplysa om att högst troligt är den aktuella gräsyntans djupare skicket gammal sjöbotten. På den rad av hus som är byggda som sutteränhus med sadeltak (typhus B) var man tvungen gräva ur 4,5 meter jord för att sedan fylla upp med sand som givetvis packades. Finns en geoteknisk undersökning på ytan? Även avstånd mellan Ryttaregårdsvägen och by byggrätt är smal med hänsyn till att komma förbi med rullator, barnvagn mm.

Bemötande

Vi har i dagsläget inte tagit fram en geoteknisk undersökning men detta kan eventuellt komma att göras för de ytor som består som kvartersmark med byggrätter för nya bostäder inför granskning. Det kan dock även hända att tidigare gjorda utredningar i närliggande områden samt bedömning av kunniga inom kommunen kan vara tillräckligt.

Vi kommer också se över avstånd mellan gata och byggrätt för att tillgodose tillgänglighet för alla olika grupper i samhället.

Ifrågasätter bostädernas attraktivitet och uteplatser

Är det verkligen ett attraktivt läge med hus som ligger så nära huvudvägen Varnhem-Axvall? Planerarna borde kanske ställa sig frågan om de själva skulle vilja bo där. Det är ju knappast ett lämpligt läge för barnfamiljer tänker vi. På mötet framgick att det inte skulle finnas plats för uteplatser till lägenheterna. Det skulle kanske gå att få till en gemensam uteplats mellan husen, men att inte kunna ha uteplatser till lägenheterna för att ytan är för smal för detta måste väl ändå vara en negativ aspekt.

Bemötande

Uteplatsernas placering och yta är en relevant fråga som delvis talar emot bebyggelse på den norra byggrätten.



Då ett stort avstånd behövs mellan vägen och huset - av buller och säkerhetsskäl - blir ytan mot söder ganska smal. Detta innebär främst att uteplatser i form av balkonger på tyst sida skulle kunna vara möjliga eller uteplatser mellan husen med bullerplank mot vägen. Detta beror på kraven på att uteplats skall uppnå vissa riktvärden kring buller. Även radhus, parhus och fristående hus (som idag ej tillåts då de anses olämplig här) skulle kunna byggas här men den smala tomten är mer lämplig för flerbostadshus som alltså då får uteplatser i form av balkong eller bullerskyddad uteplats mellan husen. Kanske är barnfamiljer inte den primära målgruppen men huruvida bostaden anses attraktiv för denna målgrupp beror helt på vad man söker för typ av boende. Det är dock troligt att både äldre och yngre kan trivas bra i denna form av boende. Just boende för äldre är dessutom det som efterfrågats mycket i Varnhem. Om äldre flyttar från befintliga hus i Varnhem till nya bostäder som dessa kan det i sin tur frigöra befintliga bostäder som lämpar sig för barnfamiljer. Vi tar dock med oss ert inspel i framtida process och dialog med potentiella exploatörer för att utvärdera om byggrätten är lämplig och attraktiv nog att bebygga och hur den kan utformas för att bli både trygg och attraktiv för boende och förbipasserande.

Utvidga istället för att förtäta?

Bevara grönområdena

Ett flertal boenden beskriver befintliga parkers värden för både rekreation och för att skapa en känsla av ”ett öppet landskap”. Man hänvisar till att man som boende i Varnhem ”valt att bo på landsbygden”. En del tycker att man borde ”utvidga/utöka Varnhem istället för att förtäta” och därmed inte ”försämra boendemiljön i de områden som redan är tätbebyggda”.

Vi tycker att det finns andra ytor som bättre lämpar sig för bebyggelse inom Varnhems samhälle än just denna yta, till exempel området bakom pizzerian och väg 49, eller på vägen upp mot Öbergs plantskola.

Vi ser gärna att det grönområdet används till antingen kolonilotter eller parkering om det nödvändigtvis ska bebyggas just där.

Villabebyggelsen på Ryttaresgårdsvägen är i dagsläget väldigt tät med ytterst små grönytor inom respektive villatomt. Därmed är tillgång till gröna ytor i dagsläget en påtaglig bristvara för oss boende. Den föreslagna exploateringen med därtill hörande kraftfull förminskning av de idag fria ytorna i en redan mycket tät bebyggelse skulle beröva oss ”våra lungor”.

Det finns åtskilliga andra mer ändamålsenliga alternativ för ny bebyggelse i

Varnhem i förslag till nya ÖP såsom TB03 "Simmesgården" - norr Pizzeria / öster om Allianskyrkan samt TB04 - på väg mot den gamla utfarten ur samhället, där man då anslöt till väg 49.

Bemötande

Vi tar med oss era inspel och synpunkter i det fortsatta arbetet med detaljplanen. Vi förstår att man i Varnhem värderar känslan av ett öppet landskap och att även mindre parkytor mellan väg och bostäder fyller en funktion för att skapa luftighet. Dock finns många negativa konsekvenser om man skulle bygga bostäder i Varnhem främst genom att utvidga och utöka tätortens yta då mer mark och framförallt jordbruksmark då tas i anspråk. Förtätning är något som är mer hållbart ur många perspektiv, men givetvis skall det göras på ett lämpligt sätt och vi tar med era synpunkter framåt i processen.

Era synpunkter behöver också vägas mot andra allmänna intressen såsom vikten av en hållbar samhällsplanering där en förtätning av bostäder inom befintliga bostadsområden är att föredra framför byggande av nya bostadsområden i utkanten av tätorten. Som man påpekat i andra yttranden (från bl.a. Västtrafik och Trafikverket) så är angreppssättet av förtätning med nya bostads-tytor i befintlig tätort lämpligt då det bidrar till ett hållbart och resurseffektivt samhälle och ett hållbart resande. Placeringen i Varnhem med bra tillgång till befintliga vägar, infrastruktur, gc-möjligheter och kollektivtrafik med pendlingsmöjligheter till Skara och Skövde och efterfrågan överlag på bostäder i Varnhem gör att ytorna bedöms bidra till många allmänna intressen. Hållbarhet och hushållning med mark och resurser tillsammans med det allmänna intresset av bostadsförsörjning väger tungt. Kommunens målbild om befolkningstillväxt (5000 nya invånare) och nya bostäder (2500), anger mycket av riktningen och bebyggelseutveckling skall också ske i kransorterna. Kommunen anser i linje med plan- och bygglagen §1 att allmänna intressen väger tungt framför enskilda intressen. Med detta sagt vill vi dock såklart lyssna in alla synpunkter och perspektiv och även se över alla tänkbara alternativa placeringar i Varnhem. Nedan följer en bedömning av alternativa bostadstomter i Varnhem.

Att bebygga vägen upp mot Öbergs plantskola skulle av flera skäl vara mindre lämplig då det kräver mer naturresurser och jordbruksmark, längre transporter och ökat bilberoende och nya dragningar av VA-, el och annan infrastruktur. Även de delar som ligger närmare befintlig bebyggelse (TB04) som pekas ut i ÖP är



problematiskt ur liknande perspektiv och området har även mycket fornlämningar som försvårar byggnation i området. Området vid pizzerian (TB03) skulle eventuellt kunna vara lämpliga, fast även här finns naturliga restriktioner på våningshöjd då tomten ligger nära Klosterkyrkan och dess omgivning som är ett rikstintresse för kulturmiljövård. Andra placeringar högre upp i området undersöks parallellt i detaljplan för Simmesgården, men sannolikt behövs fler ytor för nya bostäder och även flerbostadshus i Varnhem för att tillgodose efterfrågan på boende framförallt för äldre. Bedömningen är dock att detaljplanens föreslagna bostadsytor för flerbostadshus eller radhus är mer lämpliga än många andra alternativ som finns i Varnhem, och kanske behöver även dessa alternativa ytor bebyggas för att möta efterfrågan på nya former av bostäder.

Vi tar dock med era synpunkter på värdet av och den upplevda bristen på grönytor för befintliga boenden i områden. Utifrån en helhetsanalys av Varnhem och av de konsekvenser som planförslaget får på de boende såväl som riksintressen och andra allmänna intressen så kommer vi göra en helhetsbedömning var nya bostäder av olika slag bäst lämpar sig och om det är lämpligt att gå vidare med de nya byggrätterna i planförslaget. Om vi landar i en bedömning att nya bostäder inte är lämpliga på norra eller östra tomten så skall vi se över om delar av dessa istället kan användas för koloniområden och eventuell parkering (om det bedöms lämpligt).

Yttranden om att bevara parkytor

Parkytor används idag för rekreation

”Ryttaregårdsvägens tomter, och likaledes Fogdegårdens radbusområdes tomter, är relativt små och det ger inte i någon större möjlighet till lek och spel för barn (eller vuxna) och därför har grönområdet mellan Ryttaregårdsvägen och Fogdegårdsvägen (så kallade östra området i detaljplanen) sedan lång tid tillbaka använts för detta ändamål. När våra barn var små samlades båda kvarterens barn på detta område och det var mycket spontan fotboll, brännboll och andra lekar. Nu har våra barn flyttat hemifrån och det är ett mindre antal barn som utnyttjar området på samma sätt i nuläget, men vi tycker att det vore väldigt synd att förneka kommande generationers barn att ha samma möjlighet till spontana aktiviteter och att samlas på ett område som är en naturlig samlingsplats för barn som bor i dessa områden.”

”På grund av våra små tomter är grönområdena mycket värda för oss som bor här, såsom lek och fritidsutnyttjande. Även för kommande generationer. Finns det en någon lag/ rekommendation om mängden grönytor i ett bostadsområde? Grönområdena har använts flitigt av våra barn, och används fortfarande av andra barn, vilket har känts tryggt att barnen kunnat leka utan inverkan av

trafik.”

Med ny bebyggelse på grönområden i Varnhem minskar man de få kvm som idag är grönområde. Detta strider mot Boverkets riktlinjer i grönplanering. Det finns riktlinjer om tillgång och närbarn till kvartersparker/grönområde inom 200-300 meter från bostaden.

Just grönområdets ”armar” [ytan mellan Ryttagårdsvägen/Fögdegårdsvägen är en av 4 sådana], frambäver 70- och 80-tals områdena på ett fint sätt. Vid bebyggelse påverkar det större delen av grönområdet på denna del av Varnhem, med trafik, rörelse till bostäder och byggnader.

Detta har varit viktigt med grönområdet då vi har små tomter som inte är lämpade för mer än stillsam lek. Det kommer generationer av barnfamiljer, efter oss som bott här i över 40 år.

Dessa armar av grönområden är det enda som finns i hela Varnhem. Övriga öppna ytor är lekplatser, fotbollsplan och hundrastgård, (privata) tomter, gator, parkeringsplatser och jordbruksmark.

Förtätningen har inget positivt med sig. Man sparar ingen jordbruksmark, då planerna som finns om byggnation utanför park- och grönområden i Varnhem inte innefattar traditionell jordbrukskötsel.

Bemötande

Vi tar med oss era synpunkter och skall beskriva planförslagets konsekvenser på dessa parkytors befintliga rekreativvärden i granskningshandlingen om vi går vidare med förslaget kring nya byggrätter. Att värdera dessa park-ytors befintliga värden för lek, fritid och rekreation är viktigt att tydliggöra och detta skall vi förbättra i planbeskrivningen inför granskningshandlingen av detaljplanen. Vidare analyser på grönområdenas rekreativvärden kommer alltså att tas fram.

Grönytantens betydelse för allmänheten

Vi tar även med oss era synpunkter om det stora grönområdet och dess gröna armar med gc-vägar mellan bostadsområdena som är viktigt för hela Varnhem som rekreativsyta som ni skriver. Då parkytan är en av de få bostadsnära grönytorna tillgängliga för allmänhet i Varnhem så är denna yta av intresse för alla Varnhemsbor och det skall vi tydligare ta med oss framåt i bedömningen om nya bostäder lämpar sig här. Även bebyggelse-mönstret och arvet från 70- och 80-tal är ett kulturhistoriskt lager med sina värden som ni nämner. Den tidigare detaljplanens struktur med grönytt-armar mellan bebyggelsen och remsor av grönytt mellan bostäder och väg är ett arv vi behöver förhålla oss till och vi skall tydliggöra detta mer i planbeskrivningen.



Jordbruksmark

Det kan även tilläggas att ytorna som pekats ut för bostäder i övrigt har väldigt få målkonflikter (dvs. motstridiga intressen som talar emot bebyggelse) utifrån allmänna intressen. Det som talar emot bebyggelse på dess inverkan på siktlinjer mot Klosterkyrkan (norra tomten) och grönområdenas värden. Det väger dock tungt att området inte tar i anspråk jordbruksmark som är mycket känsligt att exploatera utifrån allmänna intressen kring matförsörjning. Marken som annars sannolikt skulle behöva tas i anspråk - t.ex. väster om planområdet (utpekad yta i förslag till ny översiktsplan 2040) kan jämföras som ett alternativ för bostadsbebyggelse. Kanske är det så att jordbruksmarken inte brukas enligt vad alla anser vara traditionell jordbruksskötsel (plöjning etc). Men även om marken sköts som betesmark eller ligger i träda klassas den som jordbruksmark då detta ingår i vad som bedöms som värdefull matjord som man inte vill exploatera och därmed förlora möjligheterna att bruka på sikt för att säkra en nationell och regional försörjning på livsmedel såsom kött, vegetabilier etc. Med detta sagt tar vi frågan om grönområdenas betydelse på stort allvar och nedan följer en fördjupning kring hur vi bedömer frågan utifrån de yttranden som ni lämnat.

Grönplanering

Vi tar med oss frågan kring andelen grönyta och närheten till grönytor i bostadsområden. Det finns inga tydliga lagar men däremot är det korrekt att Boverket har flera ”vägledningar” kring grönplanering och ”bostadsnära natur.”

Så här skriver man i en av dessa vägledningar:

”För att uppnå målet om god bebyggd miljö bör bostadsnära natur som ligger inom 300 m från befintliga bostäder och skolor särskilt uppmärksammas i planeringen” (Boverket, 2007, s.27). Denna gräns på 300 meter anses därför som ett gränsvärde och definition av bostadsnära natur.

Därför har man i vissa städer/kommuner riktlinjer i sin grönplan om ett minsta avstånd på 300 meter från bostad till större grönytor på 0,2-1 ha. Skara kommuns grönplan togs fram 2014 och en ny grönplan kommer sannolikt tas fram under denna mandatperiod då det saknas vissa detaljer och perspektiv. Utifrån dessa rekommendationer så kan vi dock dra slutsatsen att parken idag är en viktig resurs som bostadsnära natur. Huruvida denna resurs påverkas negativt i sin helhet om ytan minskar och en av dess gröna armar tas bort är något vi behöver utreda vidare. Utifrån detta kommer vi bedöma huruvida bostäder lämpar sig här eller inte.

Aktuella grönområden

Grönytor i planområdet idag är totalt 1,3 ha varav 1 ha är sammanhållen som en grönyta. Totalt 0,45 ha grönyta föreslås om-

vandlas till kvartersmark för bostäder eller transformatorstation varav ca. 0,15 ha ligger i anslutning till den stora sammanhängande grönytan. Därmed minskas storleken på den sammanhållna grönytan från 1 ha till 0,85 ha. Räknar man på den totala sammanhängande parkytan (även utanför planområdet) är ytan ca. 1,95 ha idag (se bild nedan) och minskar till ca. 1,8 ha om den gröna armen vid Foddegårdsvägen skulle bli nya bostäder.



Bilden ovan visar den sammanlagda storleken på den sammanhängande parkytan som vi talar om på ca. 1,95 ha.

Avstånd och tillgång till grönområden

Nedanstående bild (på nästa sida) visar vilka boende som idag bor inom 300 meter (stora cirklar) från parkytorna som riskerar att försvinna (små cirklar) till förmån för nya bostäder.



Även om detta behöver undersökas vidare så kan man se att de bostäder som har tillgång till parkytorna även har tillgång till andra större grönytor inom 300 meter (grön-streckade ytor). Det finns även fler grötytor än de på bilden, t.ex. vid fotbollsplanen. Vissa av dessa större grönytor i Varnhem sköts inte idag som traditionell park och det stämmer att grönytan i planområdet är en av de få större sammanhängande grönytor i Varnhem som sköts som park-mark.

Övriga större grönytor (streckade grönt på bilden ovan) är alltså främst Dödisgropen i Pickagården och grönområdet kring Klostersjön (som brukas som betesmark eller jordbruksmark). Dessa är kanske inte lika tillgängliga men kan också användas för rekreation och sköts på liknande nivå som de park-områden som idag klipps 2-3 gånger per år (vilket innefattar de park-ytor där bostäder föreslås i planförslaget).

Nedanstående bild visar vilka ytor som idag sköts av Service och Teknik. Här syns mindre parkytor runt Lekbrödravägen och Varnhemsskolan som sköts genom gräsklippning 1 gång per vecka (gröna ytor nedan), och planområdets närliggande grönytor som sköts med slaghacka 2-3 gånger per år (gula och orange-färgade ytor). De grönytor som klipps varje vecka berörs inte av planförslaget men är i sig relativt små. Vi kan förstå den upplevda bristen på grönytor utifrån denna bild kring vilka ytor som sköts som just park-ytor och vikten av att bevara en större sammanhängande park.



Med detta sagt så ger ovanstående kartbild kring parkskötsel idag inte en rättvis bild över alla grönytor som är tillgängliga för rekrea-

tion och det finns även värdefulla rekreationsytor vid fotbollsplanen och dess omgivande grönytor vid skolan samt ovan nämnda ytor vid Pickagården och Klostersjön. Frågan behöver utredas vidare och detta kommer ske inför granskningskedet. Dock gör vi i nuläget bedömningen att grönytan mot Fogdegårdsvägen har större värden för rekreation då den är en naturlig del av ett större värdefullt grönområde och också är mer skyddat från biltrafik.

Målsättningen är att önskemålen från olika intressen ska kunna samsas och bli till gagn för så många som möjligt i så stor utsträckning som möjligt. Behov om bostäder tillgängliga för äldre har funnits länge i Varnhem samt önskemål om fler bostäder i Varnhem generellt och dessa intressen måste också vägas in i den samlade bedömningen.

Yttranden om parkering

Fler parkeringsplatser behövs

Gästparkeringar behövs på Ryttaregårdsvägen enligt ett flertal boenden. Detta talar emot att nyttja norra park-ytan för bostäder menar man.

Var skall besökande till Ryttaregårdsvägen parkera - på gatan ?

Ofta är det så fullt på båda sidor med bilar att man undrat vad som skulle hända om utryckningsfordon måste fram. Avsätt en del av grönområdet till gästparkering för hela Ryttaregårdsvägen detta har vi efterlyst för flera år sedan för det har behövts länge. Det står i ert mötesprotokoll att parkering skall göras om det bedöms rimligt ur praktisk och ekonomisk synpunkt. Måste väl ändå vara självklart, har man möjlighet att bebygga ett område så ser man till att det finns en parkering som också täcker behovet för hela Ryttaregårdsvägen,

Bemötande

Vi tar med oss synpunkterna kring parkering och behovet av parkeringsplatser för boende och gäster. Dock är det inte enbart praktiska och ekonomiska parametrar som avgör utan även att man ur miljöperspektiv bör begränsa bilanvändandet och därmed uppmuntra till gång och cykel framför bilåkning. För att nå miljö och klimatmålen behöver användandet av bil minska över hela landet och om varje befintligt hus redan idag har plats för 1-2 bilar kanske inte ytterligare platser behövs. Dock kan det finnas behov av besöksparkering och om området idag nyttjas på ett sätt så att parkerade bilar hindrar utryckningsfordon kan det eventuellt vara en



fråga om hälsa och säkerhet som behöver hanteras.

Vi ser över detta och gör en bedömning utifrån båda allmänna intressen (miljö och klimatfrågor) och enskilda intressen (behov av gästparkering. Utifrån denna bedömning kommer vi med ett reviderat förslag i samband med granskning.

Trafik och hastighet

Åtgärder för minskad hastighet på Axevallvägen

Har sett många incidenter när jag väntat på buss vid Fogdegårdsvägen, Ibland bara tur att ingen olycka har hänt när någon kommit i full fart på Axevallvägen med bil eller motorcykel och någon samtidigt kört ut från Fogdegårdssområdet eller Ödegårdsvägen, Nu måste det vara en självklarhet att kommunen trycker på mot vägverket och får dem att bygga farthinder, Vore bra om övergångsstället var upphöjt eftersom det kommer en utfart direkt efter kerönet och ett farthinder på höjden vid Ryttaresgårdsvägen, vi har sett så många ~idiotkörningar~ på den sträckan. Hoppas inget behöver hända innan det åtgärdas.

** Hur skall trafiksituationen på Axvallavägen åtgärdas. Hastighetsöverträdelser och vägsvacka i kombination med utfarter för bil och cykeltrafik.*

Bemötande

Vi tar med oss era synpunkter i fortsatt dialog med Trafikverket angående dessa viktiga frågor. Dessa frågor ligger utanför det som direkt kan påverkas av detaljplanen men frågan är viktig och kommer tas upp i andra processer på kommunen.

Bygglovshantering vid planstridighet

Bygglovsärenden

Vi hoppas vi ni kan sluta dra bygglovsärenden i långbänk utan skynda på så vi kan få rätta till våra altaner. Bedrövligt att det skall ta minst 3 år som det blir om vi inte får skicka in i år heller!

Bemötande

Skicka gärna ett mail direkt till bygg@skara.se så besvarar de era frågor gällande altaner och vad som kräver bygglov. Alla typer av altaner kräver inte bygglov nämligen.

Vad gäller åtgärder som kräver bygglov så är dock processen sådan att planen behöver vinna laga kraft innan åtgärden kan beviljas. Tyvärr är det svårt att ge undantag i samband med bygglov för planstridiga bostäder innan detaljplanen är antagen. Vi försöker påskynda planprocessen så gott vi kan men det är viktigt att alla

får tillfälle att yttra sig och om allt går som planerat hoppas vi att planen skall kunna vara antagen under våren 2024. Beroende på utfallet och om förslag på ny bebyggelse består inför granskning så kan processen gå fortare eller långsammare.

Dagvattendamm och skötsel

Boende i och kring planområdet

”Att skapa en dagvatten damm i grönområdet mellan Ryttargårdsvägen och Junkragårdsvägen skulle locka till sig sjöfåglar (som till viss del redan finns i anslutning till klostersjön). Jag hade inte uppskattat ljudet/ oljudet av måsar och deras avskräde. Dessutom ser jag att det kan bli en föröknings- och tillhållsplatsplats för bl.a. mycket mygg. Dessutom skall denna ev. damm hållas efter på ett smakfullt sätt vilket jag inte tro kommer ske med hänsyn till den bristfälliga gräsklippning och trädbeskärning som sker i övrigt till denna gräsyta. Gräsytan är en stor del till att vi flyttade till just Varnhem”

”Funderar på hur ni tänker om dammen som ska göras på grönområdet. Kommer den tas om hand? Kommer gräset runt om att klippas, för som det är nu klipps ju gräset bara 3 ggr/säsong. Tänker som området kring Klostersjön sköttes förra året där det är gångvägar runt som var helt överväxta emballaget. Är inte för någon damm i området med tanke på alla fåglar som samlas där, alla insekter som kläcks osv.”

”Gestaltning av parken blir mycket en budgetfråga. Jag vill skicka med att budgeten inte behöver vara jättstor, jag tror vi kommer långt med fruketräd och buskar. Det stora problemet just nu är att parken underhålls alldeles för dåligt. Gräset klipps maximalt två gånger / sommar. Kanterna klipps i storleksordningen 1 gång / 2-3 veckor. Om det är något vi skall se över så är det kanske det löpande underhållet av parken snarare än stora förändringar i dess nuvarande utseende.

Anläggandet av dagvattendamm i den nuvarande parken är det som är det jag upplever som det mest negativa för mig i hela samrådsförslaget. Jag har aldrig upplevt problem med dagvattnet på min tomt (...) För det andra bedömer jag att anläggandet av en dagvattendamm också skulle medföra att vi får in mygg, flugor, fåglar och djur i parken. Detta skulle påverka vår levnadsmiljö negativt. Biologisk mångfald tycker jag är bra och viktigt, men jag ställer mig kritiskt att det måste ske i varje litet mikro-område i en detaljplan. Mindre än 600m från den tänkta dagvattendammen ligger en nyanlagd relativt stor sjö, Munksjön. Detta borde med råge tillföra tillräcklig biologisk mångfald i området. Utöver detta så skulle dagvattendammen behöva stängslas in omsorgsfullt, då det bor många små barn i närområdet.”



”Vi har bott här i drygt 30 år och har aldrig sett ett sådant behov (av dagvattendamm) påkallat. Vissa år kan det ha regnat mycket. Men vägarnas lutning och de stora gräsytorerna har klarat av att svälja detta.”

Bemötande

Parkskötsel-frågan

- Gräsklippningsfrågan i Varnhem är en budgetfråga där förvaltningen för Service och Teknik (SoT) ansvarar och där budgeten idag inte tillåter mer än den gräsklippning som idag sker som vi förstår det. Har ni fler synpunkter eller frågor kring detta kan det skickas direkt till service.teknik@skara.se. Dock hör sammar vi era synpunkter och poängen att man kan göra mycket med små medel såsom lite fruktträd och buskar. Vi tar med oss era synpunkter i den mån det kan informera planförslaget men då frågan främst berör gällande budgeten för skötsel ligger detta utanför detaljplanens påverkansområden och är en fråga för SoT.

Dagvattendamm och dess skötsel?

- Detaljplanen möjliggör en placering av öppen dagvattenhantering i form av damm, torrdamm eller diken. Därmed är det inte i detta steg bestämt huruvida det blir en damm eller torrdamm (tänk dig en nedsänkning i marken som är torrlagd när det inte är extrema regnmängder). Detaljerad projektering (utformning av dagvattenhanteringen) kommer bestämmas i ett senare skede av Service och teknik, här ingår också skötsel frågan. Oavsett vilken typ av dagvattenlösning som väljs kommer den att skötas precis som dagvattenledningar och grönytor också underhålls.

Varför dagvattenhantering behövs?

- Det är av stort allmänt intresse att kunna hantera dagvatten för att undvika översvämmade gator, tomter osv. den dag då ledningarna inte klarar av att hantera de regnmängder som kommer vid t.ex. ett 10 års regn (vilket kommer inträffa mycket oftare än var tionde år). Mycket talar för att befintlig dagvattenhantering inte klarar de allt större skyfall och regnmängder som väntas med klimatförändringar - både 10-, 20- eller 100-års regn. Antalet dygn med extrem nederbörd (över 20 mm) kommer i Västra Götaland sannolikt att öka med 25-50% (uppemot 75%) till år 2070-2100 enligt SMHI ([Fördjupade klimatscenarier, 2023](#)) och 100 års regn har redan enligt regional statistik från SMHI ([2017](#)) uppgått till 45-86 mm (varaktighet på 1 till 12 h) i sydvästra Sverige. Att undvika översvämning som kan förstöra hem och omöjliggöra transporter längs gator är alltså ett allmänt intresse som väger tyngre än huruvida ev. fåglar

Damm eller torrdamm?

och insekter kan bli störande för vissa (ett enskilt intresse).

Med det sagt så är det inte säkert att dammen kommer ha permanent vattenspegel och därmed attrahera speciellt mycket av dessa djur. Man kan troligtvis hantera de mängder dagvatten som behövs även utan permanent vatten, med en så kallad ”torrdamm”. Skulle en damm med permanent vatten bli aktuellt finns även andra värden såsom biologisk mångfald där våtmarker och vattendrag bidrar med mycket för en högre biologisk mångfald – och dammen kan även tillföra estetiska värden. Troligtvis räcker det dock med en torrdamm som alltså fortsatt kan användas som lek och vistelseyta. Nuvarande gräsytor räcker dock inte till för att hantera dagvatten utan bör ”höjdsättas” annorlunda för att kunna hantera dagvatten bättre. Detta kan bidra till en mer attraktiv och spännande park-upplevelse för alla åldrar. Vid projektering av en eventuell permanent damm kommer vatten-kanten utformas med en mjukare gradvis övergång i höjdskillnad och djup, en kantzons-plantering eller andra naturliga skydd som hindrar barn och vuxna från att riskera att hamna i vattnet samtidigt som dammen blir mer effektiv och attraktiv.

Övriga yttranden

Yttrande

Såg att vår fastighet har förlorat fastighetsbeteckningen 4:79 på detaljplanen.

Bemötande

Vi har sett att den saknas och redan ändrat i plankartan (syns dock inte på versionen på hemsidan) men er fastighetsbeteckning försvann då det var andra tecken ovanpå som dolde den i programmet. Vi beklagar detta och kommer åtgärda det inför gransknings-handlingen.

Yttrande

Transformatorstationen i SO saknas på planen, ska den tas bort.

Bemötande

Vi har sett att den saknas och redan ändrat i plankartan (syns dock inte på versionen på hemsidan) men er fastighetsbeteckning försvann då det var andra tecken ovanpå som dolde den i programmet. Vi beklagar detta och kommer åtgärda det inför gransknings-handlingen.



Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 13 juni 2023 (SKA-SAM 2023-06-13 §13) att publicera detta utkast till Samrådsredogörelse.

ANSVARIGA TJÄNSTEPERSONER

Detta dokument har tagits fram av Planenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Skara kommun.

Ansvarig handläggare
Jonathan Naraine, Planarkitekt

Ansvarig chef:
Mona Nilsson, Stadsarkitekt och planchef

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
POSTADRESS Samhällsbyggnadsförvaltningen, 532 88 SKARA
BESÖKSADRESS Södra Kyrkogatan 2, 532 88 SKARA
TELEFON 0511-320 00
E-POST skara.kommun@skara.se
WEBBPLATS skara.se

The logo for Skara, featuring the word "SKARA" in a bold, red, stylized font. The letters are thick and blocky, with a slight shadow effect. The 'S' and 'A's have a unique, angular design.