

Diarienummer	SKA-SAM 2022/3
Planens beteckning	█
Påbörjad	2022-05-25
Antagen av XX	202x-xx-xx
Laga kraft	202x-xx-xx
Genomförandetid	60 månader



Detaljplan för del av Klostret 4:2 m.fl. Ryttaregårdsvägen, Varnhem

Skara kommun, Västra Götalands län

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2022-02-24

SAMRÅDSHANDLING

SKARA

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DETALJPLANENS SYFTE	5
1.1	SYFTE.....	5
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
2.1	HELA DETALJPLANEN	6
2.2	GENOMFÖRANDETID	7
2.3	ALLMÄN PLATS	7
2.3.1	HUVUDMANNASKAP	7
2.4	KVARTERSMARK	7
2.5	BEFINTLIGT	8
2.6	ÄRENDEINFORMATION	12
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	13
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR.....	13
	ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS:	13
	ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	15
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS	18
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	19
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	27
4.1	KOMMUNALA.....	27
4.1.1	DETALJPLAN.....	27
4.1.2	OMRÅDESBESTÄMMELSER	27
4.1.3	FÖRHANDBESKED.....	27
4.1.4	PLANBESKED.....	27
4.1.5	PLANPROGRAM.....	27
4.1.6	ÖVERSIKTSPLAN	27
4.2	REGIONALA.....	28
4.3	RIKSINTRESSEN	29
4.3.1	NATURVÅRD	29
4.3.2	FRILUFTSLIV	29
4.3.3	KULTURMILJÖVÅRD.....	29
4.3.4	TRAFIKKOMMUNIKATION.....	29
4.3.5	TOTALFÖRSVAR.....	29
4.3.6	NATURA 2000	29
4.4	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	30
4.4.1	JORDBRUKSMARK	30
4.4.2	SKOGSBRUK	30
4.4.3	OEXPLOATERADE OMRÅDEN	30
4.4.4	EKOLOGISKT SÄRSKILT KÄNSLIGA OMRÅDEN.....	30
4.5	MILJÖKVALITETSNORMER	30
4.5.1	LUFT	30
4.5.2	VATTEN.....	31
4.5.3	BULLER	31
4.6	MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	32
4.7	MILJÖ	32
4.7.1	DAGVATTEN.....	33
4.8	HÄLSA OCH SÄKERHET	34
4.8.1	OMGIVNINGSBULLER	35
4.8.2	RISK FÖR OLYCKOR	35
4.8.3	RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	36
4.8.4	RISK FÖR EROSION, SKRED OCH RAS.....	36
4.8.5	FÖRORENINGAR.....	36
4.9	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	36
4.10	HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	37
4.11	KULTURMILJÖ	37
4.11.1	FORNÄMNINGAR.....	37

Detaljplan för Ryttaregårdsvägen (del av Klostret 4:2 m.fl.) i Varnhem

4.11.2 KYRKLIGT KULTURARV	38
4.12 FYSISK MILJÖ.....	40
4.13 SOCIALA.....	40
4.14 TEKNIK.....	42
4.15 SERVICE	42
4.16 TRAFIK.....	42
4.16.1 KOLLEKTIVTRAFIK.....	42
4.16.2 PARKERING	43
5 PLANERINGSUNDERLAG	44
5.1 KOMMUNALA.....	44
5.1.1 DETALJPLAN.....	44
5.1.2 GRUNDKARTA.....	44
5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN.....	44
5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808).....	44
5.1.5 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	45
5.1.6 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	45
5.1.7 ANNAT.....	45
5.2 UTREDNINGAR.....	45
5.2.1 DAGVATTENUTREDNING/ BEDÖMNING.....	45
5.2.2 GEOTEKNISK UTREDNING.....	45
5.2.3 MARKMILJÖUTREDNING.....	45
5.2.4 BULLERUTREDNING/ BEDÖMNING.....	46
5.2.5 FÖRPROJEKTERING.....	46
5.2.6 TRAFIKUTREDNING.....	46
5.3 REGIONALA.....	47
6 KONSEKVENSER.....	48
6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	48
6.2 NATUR.....	48
6.2.1 GRÖNOMRÅDE.....	48
6.2.2 LANDSKAPSBILD.....	48
6.2.3 NATURRESERVAT	48
6.3 MILJÖ	49
6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	49
6.3.2 MILJÖBEDÖMNING	49
6.3.3 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900).....	49
6.3.4 DAGVATTEN.....	49
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER.....	49
6.4.1 LUFT.....	49
6.4.2 VATTEN.....	50
6.4.3 BULLER	50
6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET	50
6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER	50
6.5.2 ÖVERSVÄMNING, OLYCKOR, EROSION, RAS OCH SKRED	51
6.5.3 FÖRORENINGAR.....	51
6.6 SOCIALA.....	51
6.7 RIKSINTRESSE.....	51
6.7.1 NATURVÅRD	51
6.7.2 FRILUFTSLIV	51
6.7.3 KULTURMILJÖVÅRD.....	51
6.7.4 TOTALFÖRSVAR.....	52
6.7.5 NATURA 2000	52
6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	52
6.8.1 JORDBRUKSMARK	52
6.9 TRAFIK.....	52
7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	53

Detaljplan för Ryttaregårdsvägen (del av Klostret 4:2 m.fl.) i Varnhem

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	53
7.2 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR.....	53
7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER.....	53
7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING.....	53
7.2.3 RÄTTIGHETER.....	53
7.3 TEKNISKA FRÅGOR	53
7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER	53
7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS.....	54
7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP	54
7.4 EKONOMISKA FRÅGOR.....	54
7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING	54
7.4.2 PLANAVGIFT.....	54
7.4.3 ERSÄTTNINGANSPRÅK	54
7.4.4 INLÖSEN	54
7.4.5 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR.....	54
7.4.6 DRIFT ALLMÄN PLATS.....	55
7.4.7 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP	55
7.4.8 GATUKOSTNADER	55
7.4.9 FASTIGHETSILDNING	55
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR	55
7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL	55
7.5.2 MARKANVISNING	55
7.5.3 TIDPLAN.....	55
7.6 KULTURVÄRDEN	56
7.6.1 RIVNINGSFÖRBUD.....	56
7.6.2 BEVARANDEKRAV.....	56
7.7 ANNAT.....	56
7.7.1 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÅN	56

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra en fortsatt utveckling av bostadsområdet runt Ryttaresgårdsvägen i västra delen av Varnhem, dels genom att ändra planbestämmelser utifrån hur området har bebyggt, så att bebyggelsen inte längre blir planstridig och dels genom att tillskapa ny kvartersmark på parkmark för att möjliggöra en lagenlig tillgång till trädgård och odlingsmark. Vidare ska detaljplanen möjliggöra ny bostadsbebyggelse genom ”infill*” på befintlig park-mark där det bedöms lämpligt. Detaljplanen skall även verka för att bevara och utveckla Ryttaresgårdsvägens karaktär och värden för stadsbilden med varsamhet för befintliga värden och skapa förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering i området.

**Infill är en typ av förtätning och ett begrepp inom samhällsplanering som används när man förtätar genom att bebygga områden som ej är i marginalerna och utkanten av staden och således bidrar man till att öka stadens täthet och förutsättningar för ekonomiskt, ekologisk och social hållbarhet (utan att staden tar mer yta i anspråk i sin helhet) genom ökat underlag för kollektivtrafik, handel och även infrastruktur som VA etc. Liknande fördelar kan även fås i mindre tätorter och i fallet med Varnhem minskar behov att bebygga jordbruksmark.*

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Planområdet består av delar av fastigheterna Klostret 4:2 samt 4:4 (kommunal mark) samt fastigheterna Klostret 4:64-4:84 (tomter på Ryttagårdsvägen).

Ursprunglig detaljplanen för området (med intern aktbeteckning ”G3”) antogs 1976. I nordvästra delen av planområdet för G3 (kvarteret kring Ryttagårdsvägen som ingår i planområdet) var det planlagt för bostäder i form av kedjehus, men i beviljade bygglov från 1979 och framåt har det endast byggts fristående hus (villor). Dessa befintliga byggnader är förutom hustyp även planstridiga även gällande våningshöjd samt placering på prick-mark och plus-mark. På grund av de befintliga avvikelserna mot planen går det inte att bevilja några nya bygglov på befintliga fastigheter. Även trädgårdar på park-mark finns där nyttjanderättsavtal egentligen inte får beviljas. Bakgrunden till denna detaljplan är således att anpassa planbestämmelserna efter befintlig bebyggelse från 70-talet och framåt så de inte längre är planstridiga.

Planen ämnar även att bevara karaktären av den bebyggelse på Ryttagårdsvägen som man möts av när man anländer till Varnhem från Axvall. Mansardtaken på 3 av 4 rader av hus ger en speciell karaktär till Ryttagårdsvägen och entrén till Varnhem västerifrån och detta tillsammans med huvudbyggnadernas utformning med fasad i stående träpanel samt nockhöjd på runt 7,5-8m och takvinkel likt befintliga är därför något som bör regleras för varsamhet när det gäller både befintlig och tillkommande bebyggelse. Dessa planbestämmelser tillkommer alltså för att bevara och utveckla Varnhems karaktär som helhet.

Ett tredje syfte med planen är att tillgodose ett ökat behov av nya bostäder som finns i Skara kommun och i synnerhet i Varnhem. Det är extra lämpligt med varsam förtätning av existerande bostadsområden där närhet redan finns till såväl infrastruktur som kollektivtrafik, VA-ledningar och samhällsservice som skolor, mm. Genom att bebygga små överblivna ytor mellan bostadsbebyggelsen kan vi minska behovet att exploatera värdefull jordbruksmark, vi kan därmed verka för målen långsiktig hushållning av mark och andra naturresurser och vi kan samtidigt öka tätheten vilket också skapar resurseffektiv och hållbar samhällsutveckling med underlag för ökad kollektivtrafik mm.

Denna detaljplan ämnar bl.a. till att tillskapa 8-16 nya bostäder längsmed Axevallavägen genom en varsam förtätning. Nya bostäder föreslås på parkmarken längs Axevallavägen eftersom den inte bedöms ha några större natur-, kultur- eller rekreativvärden. Planenheten bedömer att det är rimligt att föräta området med lägenhetshus på upp till 720kvm BYA med en nockhöjd på 10 m där krav ställs på mansardtak, takvinklar likt befintliga hus och stående träpanel. En förtätning som på så sätt är anpassad till områdets karaktär bedöms vara utan betydlig miljöpåverkan eller negativt påverkan på stadsbilden. Utifrån krav på avstånd från väg och avstånd för att nå riktlinjer kring bullervärden har byggrätter placerats och här bedöms i första hand lägenhetshus och i andra hand radhus, i tredje hand parhus vara mest lämpliga för att skärma av buller och uppnå en tyst sida mot Ryttagårdsvägen för uteplats/balkong. Detta kan även minska buller för befintliga bostäder i kvarteret.

Planen syftar även till att möjliggöra för 2-5 nya bostäder i planområdets östra del mot Fogdegårdsvägen i form av radhus eller parhus. Denna typ av radhus eller parhus är eftertraktade i Varnhem och bedöms smälta in i landskapsbilden, stadsbilden och den kulturhistoriska miljön om husen gestaltas på ett liknande sätt som radhusen på Fogdegårdsvägen men med en högsta tillåtna

nockhöjd för bostadshusen på 5 meter. Placeringen på denna nuvarande park-mark är den lämpligaste platsen då det skapar en känsla av sammanhållen bebyggelse med närhet till övriga gator och bostäder. Dessutom är övrig parkmark mer lämplig som större sammanhängande rekreationsområde.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från det datum som detaljplanen vinner laga kraft.

2.3 ALLMÄN PLATS

Planens allmänna plats är främst GATA (Ryttaregårdsvägen), GC-väg, NATUR och PARK-mark i södra delen mellan Ryttaregårdsvägen och övriga bostadsbebyggelse. En del av tidigare parkmark görs genom detaljplanen om till kvartersmark (bl.a. mot Axevallavägen och Fogdegårdsvägen) i syfte att möjliggöra trädgårdar och odlingsområden samt nya bostadstomter.

Park-användningen är uppdelad i två typer av Park-mark där PARK₂ preciseras som odlingsområde i park där kommunen fortsatt förvaltar marken men vill uppmuntra till ex.v. odling som passar väl in på en allmän plats som en del av en trivsamt och välgestaltad park. Detta skiljer sig något från Koloniområdet (L1) på kvartersmark där odlingarna kan vara mer privata och rentav avgränsas med staket eller liknande.

Skillnaden mellan Natur och Park är att Natur-områden sköts lite mer extensivt från kommunens sida och lämpar sig i dikeskanter och andra smala partier där funktionen inte primärt är Park för längre vistelse och rekreation.

2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för all allmän plats, inget enskilt huvudmannaskap finns således inom planområdet.

2.4 KVARTERSMARK

Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde. Kvartersmark inom planområdet är betecknat B respektive L. B avser bostadsändamål med varaktig karaktär. L avser odling och djurhållning och är i detta fall specificerat till Kolonilotter för att möjliggöra för boende att förvalta sin egen odlingslott.

Detaljplanens kvartersmark kan delas in i 4 huvudsakliga kategorier:

1. Befintliga bostadskvarter med fristående enbostadshus i ett plan mednockhöjd på 7,5-8 meter. I planen utökas denna mark med kvartersmark som just nu är park-mark (allmän plats) men som istället används som trädgård och dragningen av prickmark och plusmark justeras för att tillåta befintliga huvudbyggnader samt garage. Syftet är att möjliggöra befintlig bebyggelse så denna ej längre blir planstridig och möjliggöra en fortsatt användning och utveckling av tomterna i bostadsområdet.
 - a. Ny kvartersmark möjliggör för tomtägare vid Ryttaregårdsvägen och Junkragårdsvägen att köpa ut kommunens mark (tidigare natur/park)
2. Nya bostadskvarter för flerbostadshus, radhus eller parhus i upp till 2 ½ plan (nockhöjd 10 meter) där krav ställs på utformning så att bebyggelsen smälter in i området med liknande takutformning (mansardtak med vinklar 23 och 67 grader), stående träpanel i fasad mm. Syftet

Detaljplan för Ryttaregårdsvägen (del av Klostret 4:2 m.fl.) i Varnhem

är att tillskapa nya 8-16 bostäder. Denna bostadsyta kan även kombineras med användningen L (koloniområde) enligt nedan för att kunna möjliggöra odling på platsen istället för eller som komplement till bostäderna.

3. Ny kvartersmark med två användningar B och L:
 - a. Bostads-mark med plats för upp till 2-4 bostäder i form av radhus eller parhus i 1-1 ½ plan (nockhöjd 5 meter) där krav ställs på utformning så de smälter in i befintlig omgivande bebyggelse med radhusen på Fogdegårdsvägen samt den närmaste raden bostadshus på Ryttaregårdsvägen. Detta innebär att stående träpanel krävs, taken bör utformas likt befintliga hus och en liknande färgsättning uppmuntras.
 - b. Användningen L1 (Koloniområde) placeras utöver B (Bostad) på tidigare parkmark. Väljer man att använda området för odlingslotter så kan de boende i närheten (t.ex. i bostadshus utan trädgård eller med små tomter) odla på egna eller gemensamma odlingslotter. Även odling till försäljning möjliggörs här. Då tomten har en byggrätt kan den användas för både bostadshus eller växthus och odlingstunnlar – eller en kombination (likt konceptet kring naturhus med hus som sammanbyggs med växthus. Både befintliga och nya bostadskvarter i området föreslås kunna nyttja odlingsområdet. Odlingen kan också vara främst för de boende men vi uppmuntrar till nytänkande lösningar med gemensamma odlingsytor och växthus där fler närboende kan vistas.
4. Områden för transformatorstation (E). E avser tekniska anläggningar som pumphus för vatten och avlopp eller (som i detta fall) transformatorstation för eldistribution.

2.5 BEFINTLIGT

Den befintliga bebyggelsen inom området är byggd 1979 med vissa om och tillbyggnader senare. Husen är gestaltade på ett enhetligt sätt med två typhus.

Typhus A:

Låt oss kalla det första för Typhus A. Som ni ser på bild nedan är detta typhus utformat med mansardtak (dvs ett brutet tak med två olika vinklar). Taket har takvinklarna 23 grader (övre del) och 67 grader (nedre del). Fönster var ursprungligen spröjsade (men många har idag ersatt med fönster utan spröjs), placerade främst på kortsidan i två fönsterband som ger intrycket av 2 vån.

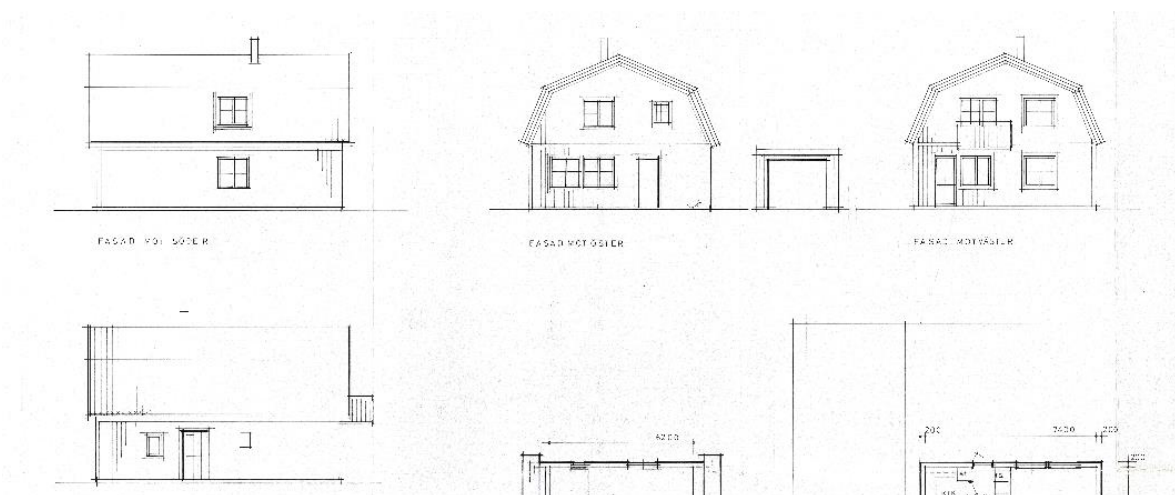


Bild 1 - Typhus A: Bygglösritning från 1979

Typhus A är byggt på 16 av de 21 av tomterna och placerade på de första raderna från väster samt den östra raden närmast Fogdegårdsvägen. Husen har stående träpanel och tegeltak och varje rad har liknande färg på träpanel med undantag från enstaka byggnader. Garagen hade ursprungligen 8 (57)

Detaljplan för Ryttaregårdsvägen (del av Klostret 4:2 m.fl.) i Varnhem

platt tak och samma färg som huvudbyggnad men många har idag sadeltak med 30 graders lutning på garagen.



Bild 2 - Gatny över typhus A (västra raden)

Typhus B:

Det andra typhuset – som vi kan kalla för typhus B - är ett hus med sadeltak i sutteräng med två våningar närmast Ryttaregårdsvägen och en våning mot trädgården i väster. Fönster är även här utformade med liknande spröjs och främst placerade på kortsidorna. Garaget är sammanbyggt med huvudbyggnad och har sadeltak vinkelrätt mot huvudbyggnaden. Stående träpanel finns på övre våningen medan nedre våningen är i vit puts.

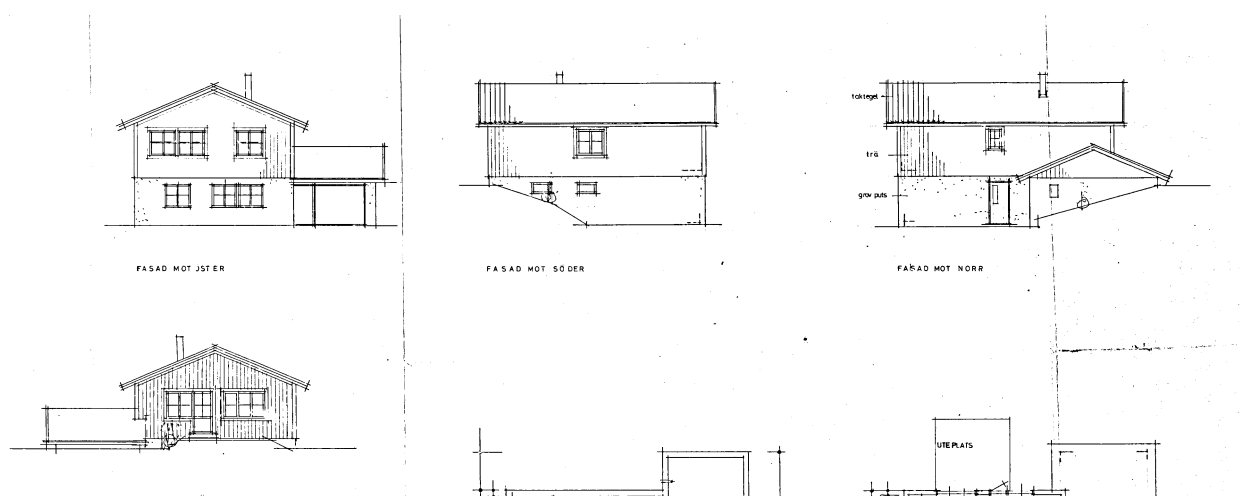


Bild 3 - Typhus B: Bygglösritning 1979

Detaljplan för Ryttagårdsvägen (del av Klostret 4:2 m.fl.) i Varnhem

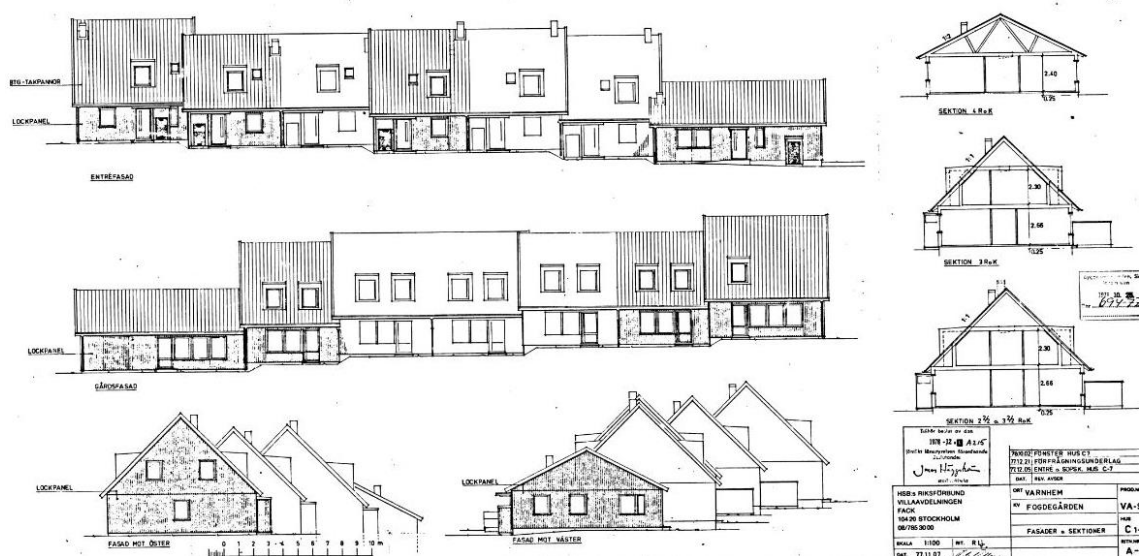
Denna hustyp (typhus B) finns på en av fyra rader och 5 av 21 bostadshus i området och placerades här sannolikt p.g.a. topografin inte möjliggjorde typhus A.



Bild 4: Gatny över typhus B

Tidigare planbestämmelse kring våningshöjd är något som ej längre används och därmed har husens nockhöjd och takvinkel varit utgångspunkten för nya planbestämmelser kring höjd på byggnader för att se till att bebyggelsens enhetliga karaktär och värden för stadsbilden bevaras. I detta syfte finns även planbestämmelser om stående träpanel samt mansardtak för typhus A och stående träpanel på övre våning och vit puts på bottenvåning för typhus B.

Flera av husen har byggt till inglasade verandor i västerläge (ibland på husets sida mot gatan och ibland mot trädgården). Vissa har även större garage som fått plats tack vare att fastigheten är en hörntomt. För att inte göra dessa garage planstridiga har prickmarken runt byggnaderna justerats på merparten av tomterna.



Fogdegårdsvägen - Typhus C:

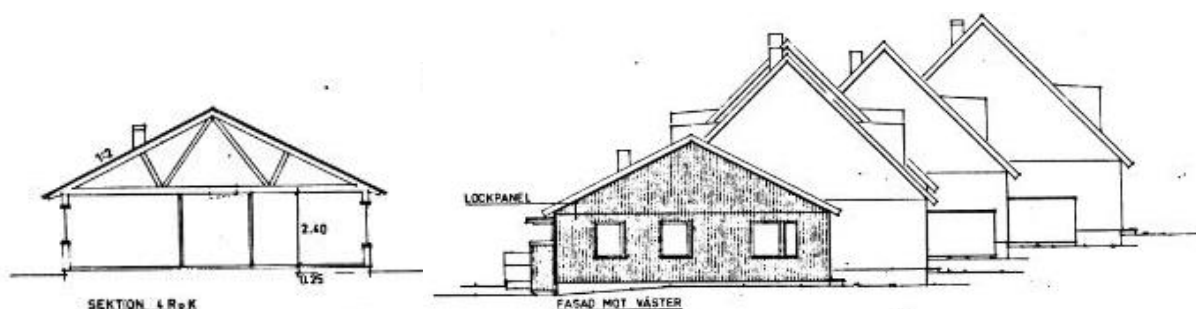
Det tredje typhuset som lyfts fram i denna planbeskrivning ligger precis öster om planområdet 10 (57)

Detaljplan för Ryttaregårdsvägen (del av Klostret 4:2 m.fl.) i Varnhem

och det är radhusen vid Fodgegårdsvägen. Dessa typhus lyfts fram som en förebild till utformningen av nya radhus eller parhus - framförallt vid föreslagen bostadsmark i öster där deras färg, form och karaktär bör användas som inspiration så att nya bostäder smälter väl in.

På bilden ovan och nedan kan man se bygglovsritningen för en av radhuslängorna vid Fodgegårdsvägen där man kan se hur husen placeras utefter topografin och att nockhöjd är mellan 5-7,5 meter med takvinkel på mellan 1:2 (26,6 grader) och 1:1 (45 grader).

Huset med lägst takvinkel är enplanshuset (på bild nedan) med 26,6 graders taklutning. Likt övriga radhus har detta hus stående lockpanel i trä som är målat i en enhetlig färg för respektive huslänga. De hus som har lägre takhöjd/nockhöjd har även större yta och ger 4 rum-och-kök. Det är dock inte nödvändigt att bygga så stort då även mindre bostäder för äldre efterfrågas i Varnhem. Antagligen gjordes detta här för att samtliga hus skulle få lika många kvm i boarea.



Figur 1 - Radhus i gult vid Fodgegårdsvägen. Längst fram syns hus lägre takvinkel och nockhöjd.

Färgsättningen är antingen röd (se bild redan), gul (bild ovan) eller grön och varje sammanhängande länga med hus har samma färg. Detta skapar en väldigt speiell karaktär i området som är värd att bevara. Därmed bör samma kulörer om möjligt användas i det nya bostadsområdet i anslutning till området (östra byggrätten). De röda och gula färgerna stämmer även väl överens med Ryttaregårdsvägens bostäder även om kulörena skiljer sig något (det är t.ex. ljusare gult på Ryttaregårdsvägen och mer senapsgult här, se bild ovan).



Figur 2 - Radhus i rött på en annan länga på Fogdegårdsvägen

2.6 ÄRENDEINFORMATION

Planen genomförs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL).

Detaljplanen hade ursprungligen diarienummer KS 2021/224 men efter byte till samhällsbyggnadsnämnden vid årskiftet 2023 har ärendet nu diarenummer SKA-SBN 2022/3.

Uppdrag om ändring av detaljplanen G3 gavs genom beslut i Kommunstyrelsen den 25 maj 2022 (KS 2022-05-25 § 128). Därefter bedömde kommunen att man istället för planändring skulle ta fram en ny detaljplan för att även rymma förslag på nya bygggrätter. Ny detaljplan ersätter då en del av den befintliga planen G3. Detta beslut togs i dialog med Samhällsbyggnadsnämnden på ett informationsärende den 24 januari 2023 (SKA-SAM 2023-01-24 § 11).

Arbetet med detaljplanen påbörjades hösten 2022.

Ändringen bedöms vinna laga kraft under våren 2024.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

Nedan redovisas de enskilda planbestämmelserna i plankartan och deras syfte och betydelse inom planområdet.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS:

Allmänna platser avser gator för fordonstrafik, kollektivtrafik, gående, cyklister och områden som är avsatta för gemensamt behov och är tillgängliga för allmänheten, t.ex. en park. Kommunen är huvudman för alla allmänna platser inom detaljplanen, vilket innebär att kommunen ansvarar för området. Allmänna platser inom planområdet är GATA, GCVÄG respektive PARK.



PARK₁ - Park:

Föreslagen parkmark i detaljplanen var tidigare planlagd som Natur men användes främst som park i form av klippta gräsmattor. I och kring planområdet (i gällande detaljplan G3) finns mycket Naturmark som idag används som Park och där rekreativvärden finns och kommer bevaras. Park1-ytorna representerar ”vanlig park-mark” och ligger främst i planområdets södra delar och syftar till att bevara och utveckla rekreativområdet samt tillföra vissa element såsom dammar och diken för än förbättrad hantering av dagvatten i området. Läs mer under egenskapsbestämmelserna *dam* och *dike* mm.

I planområdets sydligaste del finns en mindre Park-yta som placerats för att skapa ett naturligt avstånd mellan transformatorstation och övrig användning såsom t.ex. odling i park eller övrig tomtmark. Läs mer under *Användning av kvartersmark* och *E1 – Transformatorstation*.

PARK₂ - Odlingsområde i park:

En del av Park-marken inom planområdet anges som ”Odlingsområde i Park” - med syftet att möjliggöra för och uppmuntra till odling som passar väl in på en allmän plats som en del av en trivsam och välgestaltad park. T.ex. skulle en så kallad ”gemenskapsodling” kunna etableras där

Detaljplan för Ryttaregårdsvägen (del av Klostret 4:2 m.fl.) i Varnhem

vem som helst får vistas och delta, och där odlarna som sköter den inte har varsin egen lott utan gemensamt delar på arbete och skörd. Även odlingslotter kan möjliggöras här så länge allmänheten har tillgång till att vistas på ytan och den gestaltas på ett trevligt sätt för att bjuda in allmänheten. T.ex. kan fruktträd och bärbuskar placeras runt området som allmänheten kan plocka av. Detta skiljer sig något från Koloniområdet (L1) på kvartersmark där odlingarna kan vara av mer privat karaktär och rentav avgränsas med staket eller liknande.

Placeringen av *Park2- Odlingssområde i Park* motiveras med att ytan är en naturlig mötespunkt mellan olika bostadskvarter av olika typer (både kvarter med radhus och fristående hus) och befinner sig i en korsning av GC-vägen där det naturligt skulle kunna uppstå en mötesplats då den syns väl från olika riktningar. Denna potentiella mötesplats skulle genom t.ex. odling även kunna öka trygghet och trivsel i området.

Att möjliggöra koloniområden och odlingslotter är även i linje med politiska uppdrag från kommunstyrelsen att Samhällsbyggnadsnämnden ”ska ta fram lämplig mark för att kunna inrätta nya kolonilotter” (utdrag från ”Budgetdokument 2023 med planår 2024-2025”, s.13).

NATUR - Natur:

Föreslagen Naturmark i detaljplanen var tidigare planlagd som Natur men användes främst som park i form av klippta gräsmattor. Runtomkring kvartersmarken i norr och väster mot gatan i norr och väster bevaras naturmark med syftet att skapa dränering/hantera dagvatten från ex.v. gata och agera säkerhetszoner mot trafik. Här finns inte samma anledning att hålla gräsmattor kortklippta utan ytorna kan skötas mer extensivt med e.v. slåttermaskin. Därmed väljs Natur istället för t.ex. Park.

Natur-området i norra delen detaljplanen används idag sparsamt då ytorna är nära bilväg men genom ökad gestaltning i form av planteringar, buskar och lägre träd där det är lämpligt kan dessa områden tillföra rekreation i området. Området är även viktigt för att skapa en trivsamt miljö runt nya och befintliga bostäder samt hantera en viss mängd dagvatten och buller. De delar av tidigare Natur-mark som blir kvartersmark för nya bostäder innebär att enstaka träd och buskar kommer behöva tas ned för att få plats med bostäder. Nya träd kan ersätta dessa och placeras förslagsvis på kvartersmark, för att hålla ett lämpligt säkerhetsavstånd till Axevallavägen för att säkerställa sikt och trafiksäkerhet. Därmed föreslås minst 4 meters säkerhetszon (med egenskapsbestämmelsen ”skydd” i plankartan) närmast plangränsen och den statliga vägrätten vid Axevallavägen. På denna skyddszon får inga träd och större buskar få finnas, då dessa kan komma att t.ex. skymma sikten och skapa trafikfara.

Naturområdet i väster placeras här för att skapa en säkerhetszon för trafik, för god sikt samt dagvattenhantering. Placering av Naturmark följer en naturlig tomtgräns i form av häckar för befintliga tomter (som dock idag ligger på kommunal mark som som kommer kunna köpas ut av tomtägarna).

GATA - Gata:

Gatumarken i detaljplanen är densamma som tidigare gällande detaljplan från 1979 och begränsas till Ryttaregårdsvägen. Gatan fyller en viktig funktion för att alla bostäder skall kunna nås och såväl bilar och gående/cyklister kan ta sig fram säkert – dessutom är gatan även den plats där merparten av områdets ledningar är dragna och gatumarken säkrar en långsiktig tillgång till dessa ledningar. Här föreslås inga större ändringar förutom att se över plushöjder för dagvattenhantering med syfte att få vattenflöden att avledas mot parkmarken i söder och

förhindra dagvatten från att rinna ut på Axevallavägen. Även indelning mellan gata och trottoar kan eventuellt behöva ses över – detta kan innebära att man gör markeringar i gata för cykel eller tillskapa ny trottoar där det är lämpligt för att gående och cyklister skall känna sig säkra. Detta styrs dock inte i detaljplanen utan sker utifrån förslag från respektive berörd förvaltning.

GCVÄG – Gång- och cykelväg:

GC-väg finns redan i parkområdet söder om Ryttaregårdsvägen och genom planen skyddas denna väg mer. Här bör även framtida ledningar dras snarare än dragningar genom ytan för dagvattendamm som behöver grävas vid anläggning. Den enda stora ändringen av GC-vägar inom planområdet är att en befintlig del av GC-vägen tas bort för att möjliggöra en större sammanhängande grönyta för torrdamm, damm eller övrig öppen dagvattenhantering.

GC-väg finns redan idag mellan Ryttaregårdsvägen och Axevallavägen i planområdets norra del och genom denna bestämmelse skyddas denna väg mer då den är en viktig del av GC-vägnätet.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B - Bostäder:

Placering av kvartersmark för Bostäder motiveras på tre olika områden med dessa motiv:

- Bostadsmark i placering i tidigare detaljplan utvidgas på befintlig *Allmän platsmark* vid några av Ryttaregårdsvägens bostäder där tomtägarna redan idag använder marken som trädgård eller har önskemål om sådan användning. Detta för att göra befintlig markanvändning lagenlig och ge liknande tomter lika förutsättningar att köpa ut marken från kommunen som en del av deras bostadstomter. Förutom att omvandla Natur/Park till Bostad så flyttas även gränserna av prickmark (marken får inte förses med byggnad) och plusmark (endast komplementbyggnad / sammanbyggt garage) inom kvartersmarken så att befintliga hus blir planenliga och detaljplanen harmoniserar med befintlig bebyggelse.
- Bostadsmark placeras på befintlig *Allmän platsmark* vid 5 stycken fastigheter på Junkragårdsvägens bostäder där tomtägarna redan idag använder marken som trädgård. Detta för att göra befintlig markanvändning lagenlig och ge liknande tomter lika förutsättningar att köpa ut marken från kommunen som en del av deras bostadstomter.
- Syftet med tillkommande Bostads-yta i norr är att möjliggöra en varsam förtätning av området och tillskapa nya 8-16 bostäder i ett mindre bostadskvarter längs Axevallavägen för flerbostadshus, radhus eller parhus i upp till 2 ½ plan (nockhöjd 10 meter) – föreslagsvis två byggnadskroppar på totalt max 720 kvm BYA. Vid maximal exploatering så motsvarar detta två lägenhetshus på ca. 24 x 15 m med 3 lägenheter per våning i två plan och eventuellt två extra lägenheter på tredje våningen – totalt 6-8 lägenheter per hus. Krav ställs på utformning så att bebyggelsen skall ha mansardtak (helst med vinklarna 23 och 67 grader liksom befintliga hus), stående träpanel i fasad mm. Detta för att huset skall smälta in i omgivningen och bevara eller rentav stärka områdets karaktär. Vi rekommenderar att krav ställs vid markanvisning för att tillgodose att byggnadens gestaltning sker på ett sätt som smälter väl in i miljön.
- Syftet med tillkommande Bostads-yta i öst är att möjliggöra en varsam förtätning av området och tillskapa 2-4 bostäder i form av radhus eller parhus mellan Rytteragårdsvägen och Fogdegårdsvägen. Här föreslås en byggrätt där uppemot 2-4 bostäder i form av radhus får plats. Bestämmelserna begränsar nockhöjd så att husen smälter in i befintlig miljö. Även här kan ställas krav vid markanvisning så att byggnadens gestaltning gör att den smälter in i Fogdegårdsvägens enhetliga radhus-karaktär. Vi uppmuntrar även till byggnation av växthus för odling i området som ett komplement till eller en integrerad del i bostaden, dessa kan med fördel vara tillgängliga för fler än dem som bor på plats.



Figur 3 - Illustration över potentiella nya bostäder enligt planförslagets maximala exploatering (2 slerfamiljshus i norr och 4 st bostäder i form av radhus samt koloniområden i planområdets sydöstra del.) Det syns även odlingsområden på parkmark i söder och sydöst som skulle kunna lämpa sig för kolonilotter eller tillsammansodling.

Om radhus placeras på bostadstomtarna vid Axevallevägen bör utformningen även smälta in med befintliga hus i färg och form men det kan då vara lämpligt att inspireras av de radhus med högre taknock här som är alltför höga för att passa på den östra tomten som gränsar till Fogdegårdsvägen men som skulle vara lämpliga mot Axevallavägen.

Nedan är en skiss på hur radhusbebyggelse skulle kunna se ut om man på all bostads-mark i planområdet bygger radhus med samma mått som i Fogdegårdsvägen. Husen i Norr kan även placeras som parhus i 4 rader på den norra tomten.



L₁ - Koloniområde:

Placering av kvartersmark för Koloniområde motiveras av att bostäderna i och nära planområdet har olika tillgång till egna trädgårdar och med ett ökande odlingsintresse där alltfler vill odla sin egen mat eller ha en egen trädgård (även boende i lägenhet) så uppmuntrar vi att delar av befintlig Natur/Park-mark i planområdet omvandlas till kvartersmark för att ge större flexibilitet kring användning för både bostäder och odling. L₁ tillåter även odlingar av mer privat eller kommersiell karaktär som kan odla och sälja grönsaker till skillnad från Park. Större växthus tillåts om de byggs samman med bostadshus och mindre växthus räknas som komplementbyggnader och tillåts med max 3,5 m i nockhöjd.

Att möjliggöra koloniområden och odlingslotter är även i linje med politiska uppdrag från kommunstyrelsen att Samhällsbyggnadsnämnden ”ska ta fram lämplig mark för att kunna inrätta nya kolonilotter” (”Budgetdokument 2023 med planår 2024-2025”, s.13).

E₁ - Transformatorstation:

E avser tekniska anläggningar som pumphus för vatten och avlopp eller transformatorstation för eldistribution. I detta fall avser E₁ ett område där Vallebygdens Energi avser bygga en transformatorstation som skall ersätta två befintliga. Placeringen av transformatorstationen har skett i dialog mellan kommunen och Vallebygdens energi med hänsyn till viktiga parametrar: Ytbehoven för den nya transformatorstationen är ca: 3x5m (lite beroende av tillverkare) plus 2m friyta runt för betjäning och minst 5m till annan byggnad eller annat brandfarligt. Placering bör ske någonstans mitt emellan de två befintliga stationerna för att det skall fungera rent elektriskt.

Utifrån ovanstående krav så motiverar vi placeringen av en byggrätt på detta E₁-område på totalt 9 x 3 meter (som möjliggör flexibel placering i nord-sydlig riktning) med 2 meter ytterligare friyta

runt, i form av prickmark. E1-området har placerats med minst 5 meter från närmaste trädgårdstomt eller Park2-ytan för odling i parkmark, runt området inom denna zon på 5 meter har Park1-mark placerats, dvs. vanlig parkmark utan syftet att t.ex. odla.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS



skydd - Säkerhetszon från väg för trafiksäkerhet - här får inga träd finnas som skymmer sikt:

På denna säkerhetszon om 4 meter från Trafikverkets vägrätt (alltså ett par meter från asfaltkanten in på gräsytan) och planområdesgränsen i norr mot Axevallavägen får inga träd eller buskar planteras. Detta då de kan skymma sikten och försämra trafiksäkerheten.

damm₁ – Damm eller torrdam för hantering av dagvatten skall tillskapas och dimensioneras för att hantera avrinning från nya bostäder samt överskott från befintliga dagvattenledningar och gestaltas för att även vara attraktiv för rekreation:

Denna planbestämmelse syftar till att tillgodose en öppen dagvattenhantering som kan fördröja, rena och infiltrera dagvatten från de nya bostäderna i planområdet samt även möjliggöra för befintliga bostäder att bli mindre beroende av befintliga underdimensionerade dagvattenledningar. I nuläget är dagvattenledningarna dimensionerade för ett flöde på runt 50 liter/sekund men vid 20 års regn kommer flöden sannolikt att vara 3 gånger så höga. En ny dagvattendamm eller torrdamm bör därmed placeras på denna lägsta yta inom planområdet och dimensioneras för att kunna hantera avrinning från nya bostäder och överskott från befintliga bostäder som dagens dagvattenledningar inte klarar av. Läs mer om detta i kapitlet om dagvatten och bilagan ”*Dagvattenundersökning*”.

dike₁ – Dagvattendike ska tillskapas vid behov för att hantera överskott från gata och kvartersmark och ledas mot dagvattendamm:

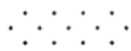
För att tillgodose en lämplig hantering av dagvatten från Ryttaregårdsvägens gata och bostadstomter så bör man se till att avrinning vid extrema regnmängder genom höjdsättning leds ned mot den södra park-marken inom planområdet och där det idag redan finns ett naturligt dike mellan bostadsområden kan man ytterligare underlätta för avledning av dagvatten vidare till dagvattendamm eller torrdamm i sydöstra delen av planområdet. Diken kan också där det är lämpligt uppföras på de mindre park-ytorna mellan dammen och parkmarken i sydväst i syfte att avleda vatten till dammen. Detta då befintligt dagvattennät är överbelastat och behöver avlastas vid 10-20 års regn och större flöden. Parkmarken skall höjdsättas så att marknivån är lägre än gatan där det är lämpligt och de därmed kan svälja det dagvatten som avleds via gatan. Detta vatten leds lämpligtvis ned i dike och vidare till damm för dagvatten.

höjdsättning₂ – Gata och park skall höjdsättas för att avleda dagvatten mot parkmarken i söder för öppen dagvattenhantering:

Planbestämmelsen innebär att höjdsättning av marken bör ses över för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Bestämmelsen syftar till att hindra stora vattenflöden från att rinna ut på Axevallavägen i norr eller kvartersmark vid skyfall och större regn. Höjdsättningen bör ske för att tillgodose att dagvattnet istället avleds via gatan (Ryttaregårdsvägen) söderut mot park-marken och dess öppna dagvattenhantering. Detta då befintligt dagvattennät är överbelastat och behöver avlastas vid 10-20 års regn och större flöden.

Lutning på 1-3% är att föredra vid infarten av Ryttaregårdsvägen och med ett fall mot söder. befintlig höjdsättning speciellt vid infarten till Ryttaregårdsvägen behöver ses över för att hindra att vatten forsar ut mot infartsvägen i nordöstra delen av planen och vidare ut på Axevallavägen. Den södra och lägsta delen av Ryttaregårdsvägen närmast parken skall kunna avleda vatten från gatan ut i parkmark.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



- Marken får inte förses med byggnad: ("Prickmark")

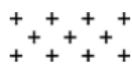
Mark som inte får förses med byggnad illustreras med prickar i plankartan och brukar kallas för prickmark. Prickmarken avser att begränsa byggnation nära intilliggande gator, tomter, verksamheter, naturområden eller andra allmänna platser och har både praktisk och estetisk betydelse för områdets utformning.

Prickmarken mot Axevallavägen är 6 meter bred med motivet att hålla 10 meter från väggkant enligt Trafikverkets rekommendationer, av buller och säkerhetsskäl. Prickmark placeras även mot öst och väst på den norra byggrätten vid Axevallavägen med hänsyn till terräng samt omkringliggande bebyggelse och jordbruksmark.

Prickmarken på bostadsmarken vid Fogdegårdsvägen syftar till att visa hänsyn till omkringliggande bostadsbyggnader och tomter, terräng samt hålla visst avstånd till GC-väg.

Prickmark placeras på hela eller delar av den tidigare Park-mark som görs om till kvartersmark (i väst och nordöst) för Bostäder för att kunna köpas ut av tomtägarna. Detta syftar till att upprätthålla områdets karaktär och samtidigt hålla ett visst avstånd till vägar av buller- och säkerhetsskäl. Prickmark justeras även något från ursprunglig plan avseende befintliga bostadskvarter i Ryttaregårdsvägen främst för att göra befintliga byggnader planensliga.

Prickmark justeras något från ursprunglig plan avseende befintliga bostadskvarter i mitten av Ryttaregårdsvägen främst för att göra befintliga byggnader planenliga. Vid fastighet 4:74 går prickmarken något längre in än ursprunglig plan för att linjera med hus, detta motiveras med att man vill bevara siktlinjer inom området och därmed också bevara områdets karaktär.



+ + + + - Marken får endast förses med komplementbyggnad: ("Plusmark")

Mark som inte får förses med huvudbyggnad illustreras med korsprickar i plankartan och brukar kallas för korsmark eller plusmark. Plusmarken är i denna plan tänkt att begränsa byggrätten av estetiska och praktiska skäl - då kvartersmarken av olika skäl (som buller eller markens sluttning) ej lämpar sig för bostäder. Marken är därför bara lämplig för komplementbyggnader.

Plusmark placeras på delar av den tidigare Park-mark som görs om till kvartersmark för Bostäder (i väst) för att kunna köpas ut av tomtägarna. Detta syftar till att upprätthålla områdets karaktär då denna yta då de röda bostadshusen utgör en viktig del av stadsbilden när man möter Varnhem. Bedömningen är att man på platsen kan tillåta vissa komplementbyggnader såsom t.ex. växthus som inte förvanskar områdets karaktär.

ö₁ - Marken får endast förses med komplementbyggnad / sammanbyggt garage:

Likt plusmarken ovan får ö₁-mark endast förses med komplementbyggnader och sammanbyggda garage. Syftet med bestämmelsen är att tillåta befintliga sammanbyggda garage som inte tillåts på vanlig plusmark då ett sammanbyggt garage räknas inte räknas som komplementbyggnad.

I fallet med ö₁-marken vid den nya kvartersmarken för bostäder i norr motiveras denna med att ytan lämpar sig bättre för komplementbyggnader som cykelgarage och miljöhus och sluttningen gör det mindre optimalt för bostadshus. Dock kan det av bullerskäl finnas anledning att sammanbygga garage med bostadshuset därför valdes denna bestämmelse istället för vanlig "plusmark". I detta fall är ö₁-marken placerad närmast Axevallavägen för att komplementbyggnader också kan agera som bullerskydd genom att sammanbyggas med huvudbyggnad. Marken är främst avsedd för cykelgarage och miljöhus och bilgarage bör inte placeras här utan istället förläggas tillsammans med eventuella ytterligare behov av parkering utanför fastigheten och planområdet.

h₁ 0,0 - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad i meter:

Nockhöjden ska räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden till yttertaketets högsta del (taknock). Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Med begreppet nock, eller taknock, menas ofta en horisontal skärning mellan två från varandra lutande takfall. Planbestämmelsen nockhöjd avser dock yttertaketets högsta punkt eftersom det är den som har koppling till byggnadens storlek och inverkan på platsen. Därmed kan nockhöjd användas även för att reglera till exempel högsta punkten på ett pulpettak.

Motivet till att tillåta 7,5 meters nockhöjd är att befintliga huvudbyggnader (typhus A) har mellan 7- 7,4 m nockhöjd och upp till 7,5 m bör kunna tillåtas utan att karaktären av bebyggelsen förändras märkvärt.

Detaljplan för Ryttaregårdsvägen (del av Klostret 4:2 m.fl.) i Varnhem

Motivet till att tillåta 8 meters nockhöjd är att befintliga huvudbyggnader (typhus B) har mellan 7,5- 7,6 m nockhöjd och upp till 8 m bör kunna tillåtas utan att karaktären av bebyggelsen förändras märkvärt.

Motivet till att tillåta 10 meters nockhöjd på nya bostadshus är att detta skulle innebära en varsam exploatering där ny byggnad harmoniserar väl med befintliga byggnader typhus A och med 7,5-8 m nockhöjd. 10 m nockhöjd tillsammans med krav på mansardtak med liknande takvinklar som typhus A smälter väl in i miljön utan att karaktären av bebyggelsen förändras märkvärt.

Motivet till att tillåta 6 meters nockhöjd på nya bostadshus på östra byggrätten är för att smälta in med befintliga radhus vid Fogdegårdsvägen (typhus C) samt med tanke på den höjd som tomträtten ligger på för att inte nockhöjden skall upplevas för hög i relation till omgivande byggnader. Befintliga radhus (typhus C) har en nock höjd på 6- 7,5 m nockhöjd och 6 m bör kunna tillåtas utan att karaktären av bebyggelsen förändras märkvärt även med tanke på att de nya radhusens mark-höjd kan ligga upp till 1-1,5m högre än Fogdegårdsvägen.

h₂ 0,0 - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad / sammanbyggt garage i meter:

Se bestämmelse h₁ för en definition av nockhöjd.

Motivet till att tillåta 3,5 meters nockhöjd är att befintliga komplementbyggnader (typhus A) har mellan 3-3,5 m nockhöjd (3m på ursprungliga platta garagetak och 3,5m på de garage som har 30 graders takvinkel) och upp till 3,5 m bör kunna tillåtas utan att karaktären av bebyggelsen förändras märkvärt.

Motivet till att tillåta 5 meters nockhöjd är att befintliga komplementbyggnader (typhus B samt ett av husen av typhus A) har en takvinkel på mellan 4,5-5 m nockhöjd och upp till 5 m bör kunna tillåtas utan att karaktären av bebyggelsen förändras märkvärt.

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar:

u-områden på plankartan säkrar tillgången för dragning av nya ledningar. Syftet med just detta u-området är att tillgodose så att man inte bygger bostäder där en vattenledning finns idag, ledningen behöver flyttas något och detta u-område föreslås som lämplig placering.

o₁ 23,0 - Minsta takvinkel för huvudbyggnad är angivet värde i grader:

Inom delar av planområdet regleras att minsta takvinkel ska vara 23 grader på huvudbyggnad för att undvika platta tak samt uppmuntra mansardtak med liknande takvinklar som befintlig kringliggande bebyggelse. Befintliga mansardtak (typhus A) har vinklarna 67 respektive 23 grader och även taken till typhus B har takvinkel på ca. 23 grader. Platta tak på huvudbyggnad är alltså inte tillåtet men garage och komplementbyggnader kan förses med platta eller låglutande tak (se bestämmelsen o₃ 45,0).

Nya bostäder i norr har en reglering om att minsta takvinkel ska vara 23 grader för att möjliggöra och uppmuntra tak-utförning som liknar mansardtak på befintliga hus.

Nya bostäder i öst har en reglering om minsta takvinkel på 20 grader då man vill undvika platta tak och en takfotshöjd som ger ett intryck av en hög byggnadshöjd. Takvinkeln på befintliga

radhus (se typhus C i kapitlet ”Befintligt”) är 26,6 grader (1:2 lutning). Med god marginal så kan man på 20 grader få en takfotshöjd på runt 3 meter.

o₂ 67,0 - Största takvinkel är 67 grader:

Inom delar av planområdet regleras att största takvinkel på 67 grader för att uppmuntra mansardtak med liknande takvinklar som befintlig kringliggande bebyggelse. Befintliga mansardtak (typhus A) har vinklarna 67 respektive 23 grader och även taken till typhus B har takvinkel på ca. 23 grader.

Nya bostäder i norr har en reglering om största takvinkel på 67 grader för att möjliggöra och uppmuntra tak-utformning som liknar mansardtak på befintliga hus med vinklar 67 respektive 23 grader.

o₃ 45,0 - Största takvinkel på komplementbyggnader är 45 grader:

Inom delar av planområdet regleras att största takvinkel på komplementbyggnader för att uppmuntra platta tak eller lägre takvinklar med hänsyn till befintlig kringliggande bebyggelse. Bestämmelsen syftar till att för att bevara byggnadernas och områdets karaktär. Befintliga garage är platta eller har 30-45 graders lutning (typhus A) och därmed regleras största takvinkel till 45 grader. Garagen för typhus B har en takvinkel på 23 grader och bör inte ha en takvinkel på över 23 grader, men detta regleras inte här då kommunen gör bedömningen att begränsningen om högsta nockhöjd på komplementbyggnader och sammanbygda garage (h₂) räcker.

o₄ 23,0 - Minsta takvinkel på komplementbyggnader / sammanbyggt garage är 23 grader:

Garagen för typhus B har en takvinkel på 23 grader och bör ha kvar denna takvinkel för att bevara områdets och byggnadernas karaktär i enlighet med varsamhetskravet. Motivet är att platta och mer låglutande tak är inte lämpliga då det skulle förändra husens och områdets karaktär.

Garaget som tillhör fastigheten 4:79 har också en reglerad minsta takvinkel på 23 grader - för att hindra platta eller mer låglutande tak som skulle innebära en alltför hög takfotshöjd som skulle påverka områdets karaktär (kommunen bedömer att denna bestämmelse krävs i kombination med bestämmelsen h₂ kring nockhöjd på max 5 meter för att uppnå varsamhetskrav på befintlig bebyggelse).

e₁ 720,0 - Största byggnadsarea är 720 m²

För att inte bebyggelsen av nya bostäder skall bli alltför stor men samtidigt möjliggöra för anpassning till befintlig bebyggelse har största byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad begränsats till 720 kvm. Detta ska helst ske i form av två huskroppar på max 360 kvm. Observera att komplementbyggnader ej räknas till denna BYA.

e₂ 360,0 - Största byggnadsarea är 360 m² per huvudbyggnad

För att inte bebyggelsen av nya bostäder skall bli orimligt stor, men samtidigt möjliggöra för anpassning till befintlig bebyggelse har byggnadsarean per huvudbyggnad begränsats till 360 kvm per huvudbyggnad. Tillsammans med bestämmelsen eBestämmelsen syftar till att för att bevara byggnadernas och områdets karaktär. Tillsammans med bestämmelsen e₁ betyder detta att totalt två sådana huvudbyggnader på 360 kvm får uppföras.

D--o--o--o--d - Utfartsförbud:

Utfart från fastigheter får inte anläggas mot Axevallavägen. Angöring till fastigheter med gräns mot Axevallavägen får förses med utfart mot annan Ryttaregårdsvägen.

Utfart från friliggande hus får inte ske från övre (norra) samt nedre (södra) delen av Ryttaregårdsvägen. Dessa hus bör och har redan idag utfart på gatans delar i öst-västlig riktning vilket är mer trafiksäkert. Även hörnen omfattas av utfartsförbudet.

Utfart från infartsvägen som avgränsar planområdet i väst får heller inte ske av trafiksäkerhetsskäl

Utfart mot GC-vägar och parkmark är också förbjuden.

Utfartsförbuden har markerats med ofyllda cirklar över användningsgräns.

g₁ - Markreservat för gemensamhetsanläggning:

Planbestämmelsen g₁ är en möjlighet att skapa en gemensamhetsanläggning vid lantmäteriförättningen. Bestämmelsen har syftet att kunna tillskapa eller bevara existerande möjligheter till ex.v. parkering för bil och cykel både för boende inom de kommande bostadsfastigheten men också befintliga och närliggande bostäder. Istället för att planlägga för parkering har denna bestämmelse valts för att fastigheterna skall kunna samutnyttja parkeringar för både bil och cykel.

De två g₁-områden på prickmark vid den norra byggrätten (vid Axevallavägen) kan med fördel användas för bilparkering och cykelparkering och har placerats så att en tillgänglighetsanpassad P-plats skall gå att placera inom 25 meter från vardera fastighets mitt och huvudentré (enligt BBR 2011:6 avsnitt 3:122 samt BFS 2014:3). Placering på dessa ytor motiveras även med att cykelparkering skall vara lättillgängligt med liknande mått på runt 25 meter från målpunkten (i detta fall bostadens entré) enligt rekommendationer som nämns i Göteborgs stad tekniska handbook för cykel. Längre avstånd gör att det upplevs jobbigt att ta cykeln till och från sina vardagsresmål. Storleken på ytorna är beräknade utifrån ett parkeringstal på 1 p-plats per bostad och runt 8-16 p-platser totalt skal kunna rymmas inom g₁-områdena inklusive 2 st parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelseförmåga. På den norra kvartermarken föreslås det att även cykelparkering eller miljöhus (för t.ex. återvinning) kan tillskapas för användning av samtliga nya bostadsfastigheter och kanske även befintliga fastigheter vid behov.

I nordvästra hörnet av den nya byggrätten (med bestämmelsen ö₁) möjliggörs för byggnation av sammanbyggt garage eller komplementbyggnad och därmed uppmuntras gemensamma anläggningar såsom cykelparkering, cykelgarage, miljöhus och liknande anläggningar. Bilparkeringar bör i första hand ske på prickmarken inom övriga g₁-områden. Detta motiveras med att cykel som kommunikationsmedel skall uppmuntras såväl som gång och kollektivtrafik som finns nära de nya bostäderna.

Vid den östra byggrätten placeras också ett g₁-områden där syftet är att möjliggöra för en gemensamhetsanläggning avseende parkeringsplatser som kan samutnyttjas mellan kommande fastigheter (ifall det blir fler än en) på byggrätten samt befintliga fastigheter på Fodgegårdsvägen. Detaljerna kring detta löses i genomförande och vid lantmäteriförättningen.

b₁ - Entréer skall placeras mot Ryttaregårdsvägen:

Entréer till de nya bostäderna bör placeras mot Ryttaregårdsvägen av trafiksäkerhetsskäl.

b₂ - Källare får inte finnas:

Med hänsyn till att området är klassat som högriskområde för radon tillåts inte källarvåning. Detta är markerat med b2 på plankartan.

b₃ – Minst 25% av marken som ska vara genomsläpplig:

För att tillgodose kraven kring klimatanpassning och hantering av dagvatten skall minst en viss procent av marken runt de nya bostäderna (totalt 25% av användningsområdet Bostäder) vara genomsläpplig. Parkeringsplatser kan med fördel anläggas med grusat underlag eller övriga genomsläppliga material som lämpar sig för att uppnå detta – om ytan för parkering måste hårdgöras kan övriga delar av användningsområdet vara genomsläppliga, t.ex. förgårdsmark. Planbestämmelsen syftar till att hela tomten (såväl byggrätt samt prickmark) skall ha en genomsläpplighet på minst 25% i hela användningsområdet för nya bostäder både i norra och östra delen av planområdet för att minska mängden hårdgjord yta där vatten behöver fördröjas, avledas och hanteras.

b₄ – Minst 60% av marken som ska vara genomsläpplig:

För att tillgodose kraven kring klimatanpassning och hantering av dagvatten skall minst en viss procent av marken runt de nya bostäderna vara genomsläpplig. Detta innebär att minst 60% av egenskapsområdet för den parkmark som nu blir kvartermark bör vara genomsläpplig (där befintliga bostäder har trädgårdar). Planbestämmelsen syftar till att se till så att inte ytterligare belasta dagvattenledningar som redan är överbelastade och förhindra översvämningssproblematik vid hög nederbörd eller skyfall. Dessutom anses det olämpligt att bebygga eller hårdgöra ytan i en större utsträckning än max 40% av andra anledningar som att bevara områdets karaktär.

s₁ - För bostäder >35 m² ska minst 1/2 av bostadsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida:

För att uppnå gällande bullerkrav regleras bostädernas placering av bostadsrummen så att minst hälften placeras mot en tyst sida. Således kan inte heller enkelsidiga lägenheter ligga mot Axevallavägen.

Enligt förordningen bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För bostadsbyggnader som är högst 35 kvadratmeter, gäller högst 65 dBA vid ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Lägenheter över 35 kvm som överstiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad bör därför utformas så att hälften av bostadsrummen placeras mot tyst sida.

f₁ - Endast friliggande bostadshus:

Enligt planens syfte ändras den tidigare felaktiga bestämmelsen kedjehus som gjort husen planstridiga sedan de byggdes 1979 till den hustyp som fick bygglov efter godkännande av dåvarande stadsarkitekt.

Endast friliggande villor skall tillåtas inom området för att bevara dess ursprungliga karaktär av vikt för stadsbilden in mot Varnhem.

f₂ - Fasader skall utformas i stående träpanel:

Med hänsyn till planens syfte att bevara områdets karaktär skall nya bostäder utformas med stående träpanel i liknande stil som befintliga bostäder. (Läs mer under kapitel 2.5 "Befintligt").

f₃ - Byggnadsverket skall utformas med mansardtak:

Med hänsyn till planens syfte att bevara området karaktär skall nya bostäder utformas med mansardtak med liknande vinklar och i liknande stil som befintliga bostäder (typhus A – läs mer under kapitel 2.5 ”Befintligt”).

f₄ – Endast parhus eller radhus:

Syftet med bestämmelsen är att nya bostäder mellan Ryttaregårdsvägen och Fogdegårdsvägen skall smälta in i befintlig miljö genom varsam förtätning. Endast parhus eller radhus skall tillåtas inom området för att bevara karaktären i befintligt radhusområde vid Fogdegårdsvägen.

k₁ - Fasader ska vara av stående träpanel:

Med hänsyn till planens syfte att bevara området karaktär skall befintliga bostäder vara utformade med stående träpanel i liknande stil som befintliga bostäder (se ritning för typhus A – under kapitel 2.5 ”Befintligt”). Färgsättning bör också vara i liknande kulör som ursprungligt – för att bibehålla området karaktär (speciellt den första husraden mot väst med rödmålad fasad – på Ryttaregårdsvägen 2, 4, 6, 8 och 10 – vars karaktär är en viktig del av stadsbilden). Läs mer i kapitel 2.5 och 4.11.

k₂ - Mansardtak skall finnas på huvudbyggnad och ska i utformning vara lika ursprungliga:

Med hänsyn till planens syfte att bevara området karaktär skall befintliga bostäder vara utformade med mansardtak med liknande vinklar och i liknande stil som ursprungliga bostäder (se ritningar och bilder för typhus A – under kapitel 2.5 ”Befintligt”). Även färg och material på takkupor bör bevaras för att uppnå varsamhetskravet och upprätthålla området karaktär (enligt PBL 8 kap. 17§).

k₃ - Fönster på huvudbyggnad ska till form, indelning och proportioner vara lika ursprungliga:

Med hänsyn till planens syfte att bevara området karaktär skall befintliga bostäders fönster (på huvudbyggnaden) i form, indelning och proportioner vara lika ursprungliga bostäder (se ritningar och bilder för typhus A – under kapitel 2.5 ”Befintligt”). Detta med syfte att för att uppnå varsamhetskravet och bevara byggnadernas och området karaktär (enligt PBL 8 kap. 17§).

k₄ - Sadeltak skall finnas på huvudbyggnad och ska i utformning vara lika ursprungliga:

Med hänsyn till planens syfte att bevara området karaktär skall befintliga bostäder vara utformade med sadeltak med liknande vinklar och i liknande stil som ursprungliga bostäder (se ritningar och bilder för typhus B – under kapitel 2.5 ”Befintligt”). Även färg och material på takkupor bör bevaras för att uppnå varsamhetskravet och upprätthålla området karaktär (enligt PBL 8 kap. 17§).

a₁ - Marklov krävs även för hårdgjorda ytor:

Denna bestämmelse syftar till att se till att bestämmelsen om andelen av fastighetsytan som är genomsläpplig (b₃- b₄) efterlevs. Detta för att tillgodose en dagvattenhantering som är i linje med behoven kring klimatanpassning.

n₁ - Parkering:

Inom respektive bostadsmark är detta den mark som bäst lämpar sig för parkering då angöring från gata finns eller kan tillskapas och platsen inte lämpar sig att bebygga av olika skäl. Parkering

får även tillskapas utanför dessa områden om det kan motiveras.

Befintlig parkeringsplats mot Fogdegårdsvägen förläggs på kvartersmark (B L₁) och den befintliga parkeringsplatsen ska om möjligt kunna vara kvar, men vid behov kan parkeringsplatserna flyttas till annan plats för att möjliggöra angöring med bil och utfart från nya bostäder i form av radhus eller parhus. Därmed används denna egenskapsbestämmelse i syfte att möjliggöra parkering här men också möjliggöra alternativ placering vid behov av att skapa utfarter från nya bostäder.

n₂ - Dagvatten ska omhändertaras inom fastigheten för fördröjning, genom ex.v. dagvattenmagasin.

Fördröjning skall tillskapas motsvarande 1,25 kubikmeter, för varje 100 kvm takyta som tillkommer samt 1,1 kubikmeter fördröjning för varje 100 kvm hårdgjord yta som tillkommer: Planbestämmelsen syftar till att tillgodose en fungerande dagvattenhantering genom att fördröja dagvatten så nära källan som möjligt och omhänderta en del av dagvattnet inom fastigheten. Detta för att hantera och anpassa samhället för klimatförändringarna med ökad nederbörd. Därför ställs krav att man inom fastigheten omhändertar och fördröjer minst 11 mm nederbörd på all den hårdgjorda yta som tillskapas samt 12,5mm nederbörd på all den takyta som tillskapas. Detta sker lämpligtvis genom fördröjningsmagasin eller liknande lösningar. Enligt bestämmelsen motsvarar detta 1,25 m³ för varje 100m² takyta samt 1,1 m³ för varje 100m² hårdgjord yta som tillskapas.

n₃ + 0,0 - Markens lägsta höjd i meter över nollplanet:

Inom egenskapsområdet får marken inte vara lägre än vad som här anges. Denna bestämmelse syftar till att dagvatten kan avledas till damm och dike i park-marken och att vattnet inte rinner i ”fel riktning” mot bostäderna. Detta för att tillgodose en dagvattenhantering som är i linje med behoven kring klimatanpassning och skydda bostäderna från översvämning.

Genomförandetid över hela planområdet:

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

- Illustrationslinje:

Denna streckade illustrationslinje i lila färg illustrerar potentiell och konceptuell placering av t.ex. parkeringsplatser, komplementbyggnader som cykelgarage/soprum mm, på den övre kvartersmarken för nya bostäder. Illustrationen syftar till att visa att det får plats upp till 14-16 parkeringsplatser även om byggrätten utnyttjas fullt ut vilket tillgodoser de behov som finns kring p-platser mm.

Illustrationslinjerna (streckade lila linjer) på parkmarken i söder syftar till att illustrera potentiell placering av diken, torrdamm eller damm och en mer organiskt formad slingrande GC väg med en eventuell bro över dammen som sammanbinder övriga GC-vägar. Detta skall därför inte ses som ett förslag eller någon specifik placering av detta utan en mer konceptuell illustration på vad som är möjligt. Slutlig gestaltning av park för dagvattenhantering sker i senare skede.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planbeskrivningen innehåller en redovisning av planeringsförutsättningarna, det vill säga de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning.

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

Gällande detaljplan i planområdet är detaljplanen G3 som antogs 1976. I nordvästra delen av planområdet för G3 (husen kring Ryttaregårdsvägen) var det planlagt för bostäder i form av kedjehus, men i beviljade bygglov från 1979 och framåt har det endast byggts fristående hus (villor). Dessa befintliga byggnader är förutom hustyp även planstridiga även gällande våningshöjd samt placering på ”prickmark” och plusmark. Därmed går det inte att bygga eller utveckla befintliga fastigheter. Även trädgårdar på park-mark finns där nyttjanderättsavtal egentligen inte får beviljas. Denna nya detaljplan för Ryttaregården kommer därmed ersätta delar av den äldre detaljplanen G3, medan stora delar (resterande ytor) i den äldre detaljplanen kommer finnas kvar där G3 fortsatt är gällande plan.

Detaljplanen angränsar i norr till detaljplan G6 som täcker stora delar av Pickagården, denna plan kommer delvis ersättas av ny detaljplan för Pickagården. Denna närmast angränsande detaljplan G6 reglerar användningen GATA där Axevallavägen ligger idag samt PARK precis norr om vägkanten, med undantag för kvartersmark för Bostäder vid fastigheten Klostret 10:13 som anges som friliggande hus i en våning (med 5 meters byggnadshöjd - vilket motsvarar 8-9,5 meters nockhöjd) samt fyra bostadsfastigheter vid Klostret 22:51-22:54 där radhus i 2 våningar (med 6 meters byggnadshöjd – vilket motsvarar 9-10 meters nockhöjd) anges. Användningen i angränsande detaljplaner skiljer sig därmed inte markant från det planförslag som tagits fram även om planförslagets bostäder placeras något närmare vägkant och med något högre nockhöjd.

4.1.2 OMRÅDESBESTÄMMELSER

Planområdet omfattas inte av några områdesbestämmelser.

4.1.3 FÖRHANDBESKED

Det har inte lämnats något förhandsbesked inom planområdet.

4.1.4 PLANBESKED

Det har för planprocessen inte varit aktuellt med något planbesked.

4.1.5 PLANPROGRAM

Det finns idag inget planprogram där det aktuella detaljplaneområdet ingår.

4.1.6 ÖVERSIKTSPLAN

Syftet med detaljplanen är att justera planbestämmelserna så att befintliga hus inte längre är planstridiga och tillskapa ny kvartersmark för att möjliggöra en lagenlig tillgång till trädgård och odlingsmark samt även att utreda möjlig ny bostadsbebyggelse på park-marken i norr mot Axevallavägen. Förslaget nytt bostadsområde ligger i linje med förslag till ny ÖP (granskningshandling Dec 2022) i form av mindre "infill" (förtätning på lucktomter inom befintlig tätort) av bostäder som pekas ut i ny ÖP.

Detaljplan för Ryttaregårdsvägen (del av Klostret 4:2 m.fl.) i Varnhem

Gällande ÖP (2005) anger att ny bebyggelse skall medges som uppenbart inte hindrar framtida planering eller tätortsutbyggnad och som i andra avseenden är lämplig – dock endast om detaljplan upprättats. Planområdet ligger en bra bit utanför fornlämningsområdet runt Klostersjön men ligger inom högriskområde för radon. Man nämner även byggnadsförbud vid vägar och 12 meter från väg 2683 (Axevallavägen). Det finns idag inget lika strikt krav från Trafikverket på byggnadsfritt avstånd på 12 meter, och i en tidig dialog med samhällsplanerare på Trafikverket har vi dragit slutsatsen att det är rimligt att hålla runt 10 meter avstånd från vägkanten. Läs mer om motiven till detta under kapitel 4.16 (*Trafik*).

Exploateringen följer även fördjupad översiktsplan (FÖP) för Varnhem och Ljungstorp och ligger i linje med förslag till ny översiktsplan för kommunen som ställs ut på granskning under Nov 2022-Jan 2023.

I planstrategierna i FÖP (2014) kan man läsa följande ”För att utveckla området hållbart bör en generell förtätning tillåtas men i allmänhet inte på sådana ytor som hyser stora kulturella eller miljömässiga kvaliteter. Mest förtätning kan tillåtas vid huvudgator/vägar i orternas centrala delar. Alla nya större bostadsområden ska med lätthet kunna nås med gång- och cykelvägar inom tätorten.” Föreslaget tillägg av ny bebyggelse följer riktlinjerna nämnda ovan liksom övergripande strategier såsom att ”arbeta med blandning av byggnadstyper” och ”olika upplåtelseformer” genom att tillföra lägenheter eller radhus som kompletterar villa-bebyggelse. Varnhem skall ”växa genom omsorgsfull förtätning” och ”fylla de luckor i Ortsstrukturen som finns idag” – detta skulle även minska behovet att i anspråks-ta jordbruksmark när tätorten växer.

4.2 REGIONALA

I den delregionala utvecklingsstrategin i som antogs av Skaraborgs kommunalförbund i Mars 2022 så är önskemålen att samtliga kommuner arbetar med gemensam samhällsplanering där bostadsförsörjning sker utifrån ett delregionalt perspektiv och utifrån visionerna i Strukturbild Skaraborg. I rapporten om Strukturbild Skaraborg är det tydligt under strategi 3 kring Bostäder att man skall säkra:

- Behovet av boendemiljöer med ett brett spektrum av kvaliteter i olika delar av Skaraborg.
- Behovet av samplanering av boende med infrastruktur och kollektivtrafik samt tekniska system på delregional nivå.

Utifrån detta är det extra fördelaktigt med utveckling av nya typer av bostäder i befintliga tätorter (idag saknas t.ex. hyresrätter i Varnhem). Att förtäta i Varnhem är med flerbostadshus är därför helt i linje med Skaraborgs delregionala utvecklingsstrategier – speciellt med tanke på att det ligger strategiskt i väldigt bra läge längs kollektivtrafiknoderna mellan Skövde-Skara-Lidköping och andra viktiga tätorter i Skaraborg. Genom att förtäta där befintlig infrastruktur finns kring t.ex. VA-ledningar med närhet till kollektivtrafik-hållplatser, utan att ta jordbruksmark i anspråk bidrar vi till att verka för visionen om ett fossiloberoende och cirkulärt Skaraborg där man kan bo och verka i hela Skaraborgs arbetsmarknadsregion.



4.3 RIKSINTRESSEN

4.3.1 NATURVÅRD

Planområdet ligger inom riksintresse för naturvård - Valle. Men området bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

4.3.2 FRILUFTSLIV

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv - Platåbergslandskapet Billingen - delområdet Hornborgasjön. Men området bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

4.3.3 KULTURMILJÖVÅRD

Planområdet ligger i Kambrosilurområdet – ett riksintresse för kulturmiljövård som sträcker sig från Hornborgasjön upp till vattendragen kring Öglunda ängar. Men området bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

4.3.4 TRAFIKKOMMUNIKATION

Planområdet ligger en bra bit från vägområdet för väg 49 och därmed berörs inte planen av riksintresset kring väg 49.

4.3.5 TOTALFÖRSVAR

Planområdet ligger inom totalförsvarets MSA-områden (påverkansområdet för Råda övningsflygplats), samt påverkansområdet för Väderradar Vara. Detaljplanens förslag kring nya bostäder bedöms inte påverka dessa riksintressen.

4.3.6 NATURA 2000

Planområdet ligger en bit ifrån två Natura 2000 områden från habitatdirektivet – Ökull samt Höjentorp-Drottningkullen. Avståndet till dessa för att de inte påverkar planarbetet nämnvärt.

4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

4.4.1 JORDBRUKSMARK

Planområdet omfattar ingen jordbruksmark men angränsar till jordbruksmark i väst. Planförslaget med nya bostäder på befintlig parkmark bedöms medverka till en god hushållning av jordbruksmark i kommunen och i Varnhem då det bidrar till en varsam förtätning där vi inte tar någon jordbruksmark i anspråk och samtidigt kan tillföra ett dussin nya bostäder.

4.4.2 SKOGSBRUK

Planområdet omfattar ingen mark som rör skogsbruk.

4.4.3 OEXPLOATERADE OMRÅDEN

Planområdet omfattar ett redan bebyggt bostadsområde samt kring liggande parkmark som inte heller ses som ett oexploaterat område.

4.4.4 EKOLOGISKT SÄRSKILT KÄNSLIGA OMRÅDEN

Planområdet omfattas inte av några ekologiskt särskilt känsliga områden.

4.5 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av kapitel 5 i miljöbalken. Det övergripande syftet med normerna är att skydda naturmiljön och människors hälsa.

4.5.1 LUFT

Det finns för närvarande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), bly, svaveldioxid, ozon, arsenik, bensen, kolmonoxid, kadmium, bensen(a)pyren och nickel. Miljö kvalitetsnormerna får inte överskridas och har fastställts inom svensk lagstiftning.

Skara kommun är medlem i luftvårdsförbundet Luft i Väst som ombesörjer att luftmätningar sker för organisationens medlemmar.

Mätningar av luftkvalitet har gjorts under lång tid på Skaraborgsgatan eftersom vi bedömer att halterna av luftföroreningar i Skara tätort är störst där. Partiklar (PM10), kvävedioxid, bensen ligger alla under miljö kvalitetsnormernas gränsvärden i dagsläget. Källan till dessa luftföroreningar är främst den lokala biltrafiken. Största källan till luftföroreningar för Ryttaregårdsvägen och planområdet är riksväg 49 och planområdet ligger förhållandevis långt ifrån (minst 500 meter) den vägen. Vi bedömer att luftkvaliteten är mycket lägre kring Ryttaregårdsvägen än vid Skaraborgsgatan i Skara där mätningar gjorts. Vi har inte mätt luftkvaliteten i planområdet men bedömer inte att halterna av luftföroreningar utgör något problem idag.

Trafikverket har tagit fram en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) till vägplanen för ombyggnationen på Väg 49. I denna MKB anges att ”trafikmängden och det öppna vägrummet gör att halterna av luftföroreningar kommer att underskrida gällande miljö kvalitetsnormer för luft med god marginal” och även i framtiden väntas utsläppen minska snarare än öka i takt med

Detaljplan för Ryttaregårdsvägen (del av Klostret 4:2 m.fl.) i Varnhem

”bränslesnåla fordon, ökad eldrift m.m”. Avståndet från väg 49 gör också att luftföroreningar antas vara låga i planområdet.

Kommunen bedömer att de nya byggrätterna i detaljplanen inte kommer att leda till att några ökade mängder luftföroreningar. Även om 8-16 nya bostäder byggs bedöms beroendet av bilresande för nya boende vara lägre på sikt och utsläppen per bil bedöms minska i takt med elektrifiering. En ökad förtätning innebär också större underlag för kollektivtrafik vilket möjliggör mindre bilberoende hos boende i hela Varnhem.

Den närmsta vägen Axevallavägen har mycket lägre trafik och trots närheten så bedöms luftkvaliteten hålla sig under gränsvärdena. Axevallavägen har idag en betydligt lägre Årsdygnsmedeltrafik (ÅDT) på runt 866 fordon/år (75 tung trafik) som i jämförelse med väg 49 närmare 10 000 fordon/år – och även med en prognos (utifrån aktuella uppräkningsstal) på runt 1000 fordon/år blir det bara runt 1/10 så mycket trafik. Trafikverket uttrycker det såhär i ett svar i samrådsredogörelsen i samband med ny vägplan för väg 49: *”Att ta vägen via Varnhem mellan Axvall och Skövdehålet ger mycket marginella tidsvinster (om några) efter att väg 49 byggs om. Trafiksäkerheten blir avsevärt mycket högre på väg 49 efter ombyggnation i jämförelse med Axevallavägen. Därmed ifrågasätter Trafikverket starkt att Axevallavägen kommer att nyttjas i någon större omfattning.”* (Trafikverket, 2017: s. 2)

Utifrån detta bedömer vi att luftföroreningar från Axevallavägen kommer vara väldigt låga och ligga en bra bit under gränsvärdena även i framtiden vid exploatering av byggrätterna.

4.5.2 VATTEN

Miljökvalitetsnormer för vatten uttrycker den lägsta godtagbara miljökvalitet, både ekologisk och kemisk, som en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt.

Enligt tidigare geologiska undersökningar i bl.a. Fogdegården och Pickagården (Klostret 22:51) har grundvatten ej påträffats i samband med dessa undersökningar. Dock så skriver man i Fogdegårdens geotekniska undersökning från 1977 att det är sannolikt att grundvattenströmmar tidvis kan passera området i öst-västlig riktning med tanke på bl.a. en hydrofor i Fogdegården samt en vattenhåla omedelbart utanför Fogdegårdens sydvästra gräns. Om detta stämmer kan det även vara så att grundvatten passerar genom planområdet och kvarteren kring Ryttaregårdsvägen.

Dock så bedöms planområdets befintliga och nya bostäder inte påverka grundvattenkvaliteten negativt då samtliga bostäder är anslutna till kommunens VA-ledningar då hela planområdet är inom kommunens verksamhetsområde för VA. Utifall att grundvattenytan ligger nära planområdets nya föreslagna bostäder bör man ändå vara försiktig med hantering av vatten och avlopp och en hantering av dagvatten såväl som avlopp bör inte ske på plats utan lösas genom kommunens VA nät. I fallet med dagvatten kan det dock även ledas till en närliggande plats som passar bättre för lokalt omhändertagande av dagvatten. Det är även en fördel att nya hus byggs utan källare, då det då säkrar att man bygger radon-säkert.

4.5.3 BULLER

Normen för omgivningsbuller utgår från de krav på kvaliteten på miljön som följer av Sveriges medlemskap i EU och vid detaljplanering tillämpas Naturvårdsverkets riktlinjer för buller. Då Skara kommuns befolkning är färre än 100 000 krävs ingen bullerkartering eller åtgärdsprogram, men kommunen vill sträva efter att begränsa buller.

Kommunen har gjort en hastighetsmätning i planområdet som komplement till Trafikverkets data. Utifrån ÅDT (årsdygstrafik) och trafikmängd under olika delar av dygnet görs en bedömning på bullervärden. Det ska fastställas att riktvärden inte överskrids. Så länge som riktvärden inte överskrids är miljöpåverkan liten.

Buller från riksväg 49 bedöms väldigt låga men närhet till Axevallavägen är den största bullerkällan. Nya bostäder kommer med dagens trafik klara sig inom riktvärden på max 60 dBA vid fasad samt 50 dBA (70dBA maxnivå) på tyst sida. Förväntad trafik (enligt uppräkningsstat för 2040) bedöms också kunna hanteras så riktvärden hålls. Bullerdämpande åtgärder samt bestämmelser mot enkelsidiga lägenheter mot gatan bör hantera detta enligt krav och riktlinjer.

En *Bullerbedömning* har tagits fram där kommunen bedömt bullersituationen på plats och utifrån gällande riktvärden dragit slutsatser kring om nya bostäder kan placeras längs Axevallavägen samt vilka åtgärden som kan behövas för att klara riktvärden för t.ex. uteplats (på tyst sida). Se bilaga och kapitel om planeringsunderlag.

Enligt Trafikverket siffror så ligger dagens ÅDT på 866 (mätningar är dock gjorda en bit från planområdet). Dessa siffror väntas maximalt öka till 1070 (enligt uppräkningsstat till 2040 från större vägar) vilket innebär 56 dBA ekvivalentnivå vid fasad mot Axevallavägen. Detta skulle dock innebära liknande maxbullervärden under dygnet, som dock bedöms kunna hanteras genom bullerskyddande åtgärder (såsom en byggnad placerad parallellt med gata och uteplatser på tyst sida).

Mätningar gjorda i januari 2023 visar en lägre ÅDT på 644 men också en ganska mycket högre hastighet än vad som tillåts och därmed finns ett starkt behov av hastighetsdämpande åtgärder såväl som att se över hastigheterna inom hela tätorten för allas säkerhet, trygghet och trivsel.

Utifrån dessa slutsatser och resonemang motiverar vi att det inte finns behov för att beställa ytterligare bullerutredningar. Läs mer i bilagan *Bullerbedömning*.

4.6 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Varnhem ligger strategiskt mellan större tätorter som Skövde, Skara och Lidköping och är därmed en bra pendlingsort. Fler bostäder i sådana områden efterfrågas. Gemensamma trafik-kommunikationer som väg 49 ligger dock så långt från planområdet att det inte berörs i eller av planarbetet. Varnhem ligger även nära området för Hornborgasjön som är ett viktigt område för turism och friluftsliv både nationellt och regionalt. Närheten till Hornborgasjön bedöms bidra till bostadsortens attraktivitet. Avståndet till Hornborgasjön gör dock att det inte bedöms ge några direkta konsekvenser på planarbetet.

4.7 MILJÖ

Befintliga naturvärden finns främst i form av ekosystemtjänster kopplat till park och naturområden. Dessa platser har inga större ekologiska värden utan mer vardagliga funktioner som dagvattenhantering och även sociala ekosystemtjänster som rekreationsplatser. Dock bedöms de mindre parkområden som föreslås tas i anspråk ha mindre ekologiska och sociala värden än de större park-ytor som föreslås bevaras i detaljplanen.

Detaljplanen minskar andelen grönyta något nära bostadsbebyggelse, men tar endast en liten yta i anspråk som inte har stora natur/kultur-värden. Detaljplanen uppmuntrar även till odlingslotter

och en mer aktiv användning av park-marken i området med dagvattenhantering (ekosystemtjänster) och rekreation.

Exploateringen ger endast liten miljöpåverkan med hänsyn till att den sker i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse. Fotavtrycket för markanvändning är mycket litet per bostad jämfört med andra förtättningsförslag i kransområden runt tätorten (en stor fördel som motiverar denna förtätning i form av ”infill” – förtätning av lucktomter i befintlig tätort).

Parkytor som bebyggs har inga större rekreativvärden, utom som hundrastningsplats. Det finns bättre lämpade park/ naturområden för rekreation som också är del av större sammanhängande grönområde kring bostadsområdet som är tryggare och upplevs lugnare. Dessa mer värdefulla grönytor skyddas som park-mark i detaljplanen.

Eventuellt kan hantering av skyfall påverkas då andelen hårdgjord yta vid nya bostäder ökar. Dock är påverkan begränsad då man genom planbestämmelser ställer krav på andel genomsläpplig yta samt en godtagbar dagvattenhantering på både kvartermark och allmän plats mark.

4.7.1 DAGVATTEN

Befintliga dagvattenledningar är kraftigt underdimensionerade och behöver kompletteras för att avleda dagvatten från befintligt dagvatten. Därmed kan befintliga bostäder inte bara kopplas på befintliga ledningar utan man ta behöver ta ett helhetsgrepp kring dagvattenhantering i området.

I nuläget är dagvattenledningarna inom området dimensionerade för 21 samt 31 liter/sekund, alltså totalt 52 liter/sekund i planområdet, men ett 10 års regn skulle kräva ytterligare 103 l/s (totalt 154 l/s). Detta innebär att befintliga ledningar skulle ha en underkapacitet som täcker endast 1/3 av flödet för ett 10 års regn. Det är därför önskvärt om en ny öppen dagvattenhantering i området kan tillskapas som både kan ta hand om överskott som nuvarande ledningar inte klarar av och dagvatten från tillkommande bostäder. Befintliga ledningar kan också göras om så att överskottsvatten per automatik leder till en sådan damm eller torrdamm.

En större damm skulle kunna placeras någonstans i sydost vid steg 3 i bilden nedan (där det i detaljplanen finns ett park-område på 3500 kvm tillägnat detta) som även i framtiden kan hantera dagvatten från Fogdegårdsvägen om även detta bostadsområde kopplas på dagvattenledningarna.

Detta kräver att man flyttar befintlig GC-väg i nord/sydlig riktning något österut och tar hänsyn till och eventuellt gör om befintliga dagvattenledningar på parkmarken så att de inte bara leder in dagvatten från lågpunkten nära dammen utan även kan leda dit vatten då ledningarna är överbelastade. Se illustrationen kring potentiell ny sträckning av GC-väg utifrån dammens placering med bro över (bild nedan).

Detaljplan för Ryttagårdsvägen (del av Klostret 4:2 m.fl.) i Varnhem



Figur 4 - Illustration över tre lösningar för dagvattenavledning och hantering för nya bostäder som tillsammans kan lösa utmaningen på ett tillfredställande sätt.

De planbestämmelser som finns i detaljplanen som avser kvartersmarken ställer krav på att 11-12,5 mm dagvatten omhändertas inom fastigheten (n2) och minsta procentuell andel genomsläpplig yta (b3-b4), samt bestämmelser kring minsta markhöjd (n3). Befintliga rutiner hos bygglovshandläggarna är att man alltid inför startbesked går igenom så att dagvattenhantering sker på ett godtagbart sätt innan byggnaden tas i bruk. Områdets begränsade yta gör att dagvattenhantering är extra viktig då begränsade grönytor runt byggrätten gör lokalt omhändertagande av dagvatten svårare. Lösningar såsom fördröjning genom dagvattenmagasin eller öppen dagvattenhantering i form av "rain gardens" på förgårdsmark eller närliggande grönytor uppmuntras, så länge de uppfyller alla krav och går i linje med riktlinjer för en hållbar utveckling.

Om man följer dessa planbestämmelser kring höjdsättning, fördröjning och genomsläpplighet – samtidigt som damm och dike tillskapas på parkmark - bedömer vi att godtagbar dagvattenhantering bör kunna uppnås. Detta innebär att minst 25 % av bostadsmarken i norr ska vara genomsläpplig och om resterande yta är tak eller hårdgjord yta kräver detta att man fördröjer motsvarande 21 kubikmeter vatten. Konsekvenserna av stora vattenflöden bör kunna hanteras på ett godtagbart sätt och att merparten kan fördröjas inom fastigheten samtidigt som det kan ledas vidare mot dagvattendamm/torrdamm och diken i parken i söder.

Se bilaga *Dagvattenundersökning* för mer info om förutsättningar, konsekvenser av planförslag samt rekommendationer.

4.8 HÄLSA OCH SÄKERHET

Området har i dagsläget inga stora risker för människors hälsa och säkerhet. Buller och översvämning är idag inga problem men kan bli ett problem om det inte hanteras på ett bra sätt

vid exploatering av nya bostäder samt vid utökad andel hårdgjord yta på befintliga tomter. Men följer man planens bestämmelser (som till stor del reglerar detta) och rekommendationer i planbeskrivningens samt och dess bilagors så bör risken för översvämning låg och bullervärden även för nya bostäder kunna hållas inom riktvärden.

4.8.1 OMGIVNINGSBULLER

I förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges det att buller från vägar inte bör överskrida följande värden:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats i anslutning till byggnaden

Omgivningsbullret inom planområdet är i dagsläget under nationella riktvärden och riktlinjer och bullret förväntas inte öka nämnvärt. De nya föreslagna bostäderna mot Axevallavägen hamnar under riktvärden på max 60 dBA ekvivalent nivå vid fasad. Det är dock rimligt att med vissa hastighetsdämpande åtgärder för att garanterat hamna 5 dBA under dessa riktvärden. Riktvärden vid uteplats uppnås också genom enklare åtgärder såsom bullerplank eller uteplats norr om nya byggnader för att uppnå 70 dBA maximal nivå samt 50 dBA ekv. nivå på uteplatser. Nedan sammanfattas de hastighetsdämpande åtgärderna som samtidigt skulle minska bullervärden för alla bostäder nära Axevallavägen i centrala Varnhem. Dessa åtgärder är dock inget som krävs för att uppnå riktvärden ovan. Se fullständig uppskattning av bullervärden i kapitel 6.5.1. *Beräkning av omgivningsbuller.*

En åtgärd för att minska samtliga bullervärden är att se över möjlighet att minska hastighet på vägen från 50 till 40km/h och att arbeta med andra hastighetsdämpande åtgärder. Planenheten och Samhällsbyggnadsförvaltningen vill verka för ett GC-stråk eller bredare trottoar mellan Ryttagårdsvägens befintliga GC väg (i nordöstra delen av planområdet) längsmed bilvägen (Axevallavägen) mot busshållplatsen Fogdegårdsvägen. 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. Liknande åtgärder görs i dialog med Trafikverket redan i Axvall och en helhetssyn på de båda tätorterna i en större satsning kunde rimligtvis göra projektet mer genomförbart ekonomiskt för kommunen och trafikverket.

Se rubrik 4.5.3 *Buller* samt bilagan ”*Bullerbedömning*” för fullständiga slutsatser och resonemang bakom hur vi löser buller-frågan för de nya bostäderna.

4.8.2 RISK FÖR OLYCKOR

Idag finns en viss olycksrisk kopplat till Axevallavägen där hastigheten överskrids och risken är stort för oskyddade trafikanter. Denna risk bedöms bero delvis på att ytan ger en känsla av att man kan öka farten då kan är utanför tätort, och nya byggnader vid vägen eller andra hastighetsdämpande åtgärder skulle sannolikt minska olycksrisken.

Planen bedöms inte öka risken för olyckor. Tvärtom kommer den sannolikt minska risken för trafikolyckor då hastigheten naturligt kommer minska vid ny bebyggelse samt till följd av

ytterligare åtgärder för hastighetsdämpning. Vi bedömer att man när man kör genom ett bebyggt område naturligt sänker farten och upplever att man fortsatt är i tätorten när byggnader finns närmare vägen, detta i kombination med t.ex. vägbulor eller chikaner och en lägre hastighetsgräns kan göra att risk för både buller och olyckor minskar.

4.8.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering finns lågpunkter inom eller i närheten av parkmarken i södra delen av planområdet. Dessa lågpunkter kan drabbas av översvämning vid skyfall och t.ex. 100-årsregn. Dock är det inte sannolikt att översvämningen skulle drabba boende i området i någon större utsträckning förutsatt att man löser dagvattenfrågorna på ett godtagbart sätt enligt detaljplanens bestämmelser och rekommendationer som även blir underlag för krav som ställs inför startbesked. I befintliga lågpunkter föreslås dammar och diken i detaljplanen för dagvattenhantering som enkelt kan leda vidare till lågpunkter i anslutning till planområdet.

Se punkt 4.7.1. *Dagvatten* samt bilaga *Dagvattenundersökning* för mer info om förutsättningar, konsekvenser av planförslag samt rekommendationer.

4.8.4 RISK FÖR EROSION, SKRED OCH RAS

Området ligger långt ifrån närmaste område med risk för erosion, skred och ras (enligt SIG:s kartor för ras, skred och erosion) och bedömningen är att ingen sådan risk finns i eller i nära anslutning till planområdet.

4.8.5 FÖRORENINGAR

I det aktuella planområdet har det tidigare bedrivits jordbruk, vilken har påverkat området i form av föroreningar. Det finns även en naturligt förhöjd nivå av Arsenik och andra tungmetaller från berggrunden. Av dessa anledningar har en översiktlig miljöteknisk markundersökning tagits fram av Ensucon under Januari-Februari 2023. Undersökningen syftar till att utreda förekomsten av föroreningar inom undersökningsområdet och om dessa utgör en risk för kommande planerad markanvändning.

Utifrån den planerade markanvändningen på fastigheten och de påvisade föroreningshalterna i Ensucons undersökning blir deras samlade riskbedömning att det troligen föreligger en något förhöjd risk för hälsoeffekter jämfört med landet i stort. Exponeringen och hälsoeffekterna för denna plats antas ligga i nivå med den som finns för stora delar av Skara- och Götenetrakten till följd av naturligt förhöjda halter av främst arsenik i berggrunden.

4.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Tidigare geotekniska undersökningar har gjorts för Klostret 22:51 (precis norr om planområdet) samt Fodgegården (just öster om planområdet). I undersökningen på Fogdegårdsvägen fastställs att jorden består överst av 20 cm mullhaltigt ytsikt (matjord) och under detta ett ca. 1-7 meter ”mäktigt sedimentlager betående av sandig, grusig silt och inom vissa delar, siltigt, sandigt alunskiffer”. Man skriver vidare att ”schaktning för byggnader och ledningar kan utföras till erforderliga djup utan speciella åtgärder”, men att silten är ”känslig för mekanisk bearbetning vid tillgång till vatten” (t.ex. högt grundvattenstånd).

Även i den geotekniska undersökningen för Pickagårdsvägen (Klostret 22:51) bedömde man att ”friktionsjorden [...] består av alunskiffer”. Översta skiffern var söndervittrad. Genom viktsondering kunde man tränga ned 2,6-5,5 meter under markytan.

Motivation till att ta fram en egen geoteknisk undersökning för en så pass liten tomt är inte stora nog utan sker senare vid exploatering vid behov.

4.10 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Ytvatten och hydrologiska förutsättningar har tagits upp i kapitel 4.7.1 *Dagvatten*, 4.5.2 *Vatten* och 4.8 *Geotekniska förhållanden* samt Bilagan ”*Dagvattenundersökning*”.

4.11 KULTURMILJÖ

Varnhem är en tätort med rikt kulturarv och en värdefull kulturmiljö. Denna detaljplan ämnar att både bevara områdets karaktär men också möjliggöra en varsam förtätning och vidareutveckling av befintliga och nya bostäder. Områdets speciella karaktär utgörs av takvinkel, takens utformning i form av mansardtak, färgsättning och även fönstersättning och husens placering på tomten. Mycket av detta har beskrivits i Kapitel 2.5 ”Befintligt”.

Den första husraden mot väst med rödmålad fasad och mansardstak (typhus A) – på Ryttaregårdsvägen 2, 4, 6, 8 och 10 – har en karaktär som utgör en viktig del av stadsbilden och landskapsbilden när man möter Varnhem. Det är därför önskvärt att befintliga hus bevaras med ursprunglig takutformning, stående träpanel och kulör samt fönstersättning, material och proportioner. Med hänsyn till planens syfte att bevara områdets karaktär skall varsamhet tas kring befintliga bostäders fönstersättning. Detta innebär att om husen renoveras är det önskvärt utifrån områdets karaktär och stadsbild att fönster till form, indelning och proportioner skall vara lika ursprungliga fönster – såväl som takutformning, fasaden i form av stående träpanel och färgsättning. Detta regleras bl.a. med k-bestämmelser i plankartan. Fönstersättning, proportioner, färgsättning och materialval är dock inte skyddat med varsamhetsbestämmelser i plankartan men åtgärder bör bedömas från fall till fall med hänsyn till att bevara områdets kulturvärden och byggnadens karaktär enligt *varsamhetskravet* (BBR avsnitt 1:2211, PBL 8 kap. 17§).

Nya bostäder skall utformas med liknande stående träpanel (gärna liknande färgsättning och fönstersättning) och samma takvinkel och utformning i form av mansardtak. Detta regleras med f-bestämmelser i plankartan. En volymstudie och 3D modellering har gjorts där nya bostäder längs Axevallavägen har utformats utefter dessa planbestämmelser och önskemål. Den maximala byggrätten har därmed studerats och kommunen gör bedömningen att nya bostäder inte har någon negativ påverkan på stadsbilden och landskapsbilden samt områdets karaktär. Tillkommande bostäder kan med dessa utformningsbestämmelser och krav kanske även stärka områdets karaktär och stadsbilden. Husens placering sker också så att siktlinjer till Klosterkyrkan bevaras.

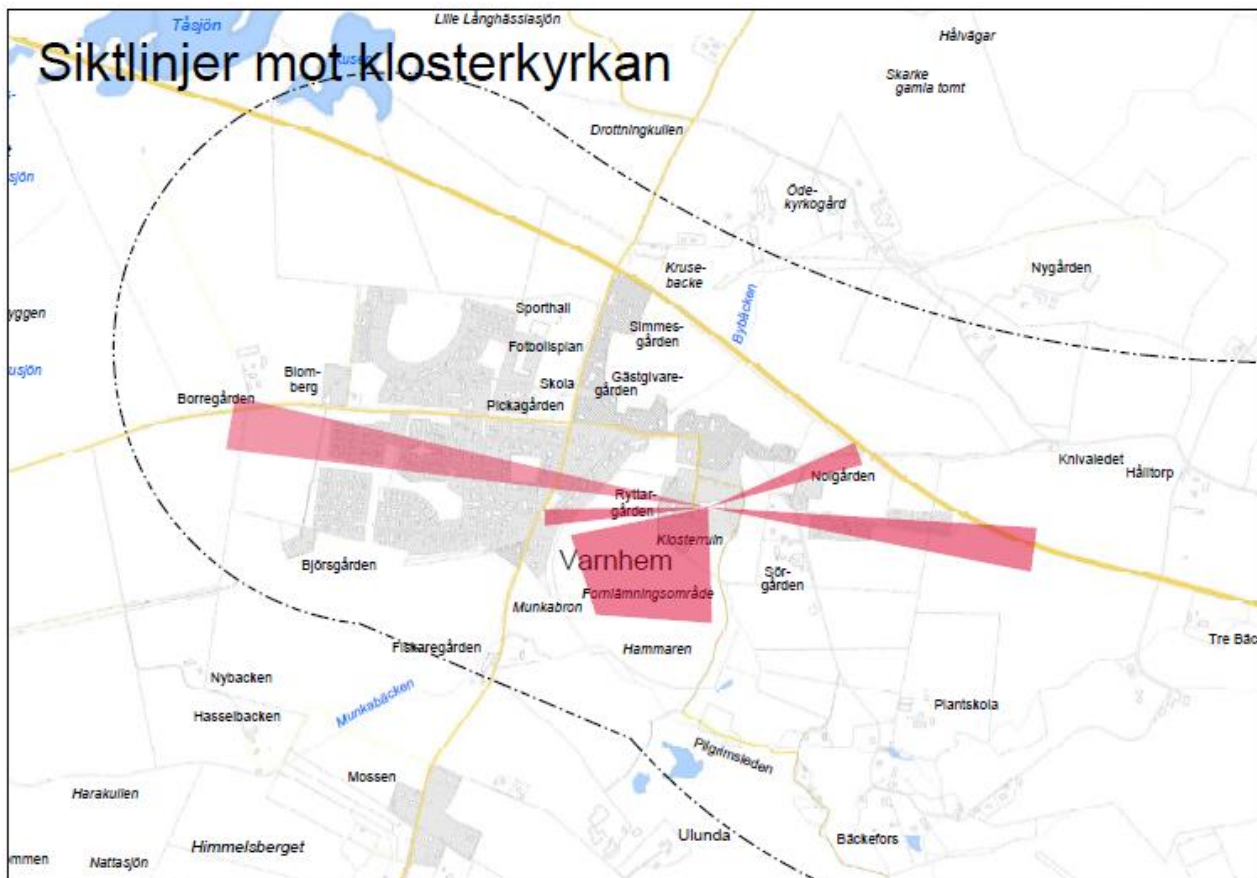
4.11.1 FORNLÄMNINGAR

Fornlämningar kan påträffas och finns i närheten. Ett antal på andra sidan Axevallavägen i norr samt en i öst vid en tomtgräns vid Fodgegårdsvägen. Men detta bedöms inte ge konsekvenser i den omfattning att det bedöms som mer än liten miljöpåverkan. Fornlämningarna innefattar 3 ststensättningar (Varnhem 41:3, 41:4 och 41:5) samt 3 högar (41:1, 41:2 och 41:6) norr om planområdet samt en grav där uppgift om typ saknas (Varnhem 132:1) öst om planområdet i

kanten befintliga radhus. Lämpliga skyddsavstånd till befintliga fornlämningar kommer beaktas i samband med planläggning och vid markarbeten.

4.11.2 KYRKLIGT KULTURARV

Klosterkyrkan och området kring Klostersjön är ett viktigt kulturarv av allmänt intresse både lokalt och nationellt. Planområdet ligger en bit utanför det område som direkt berörs av detta kyrkliga kulturarv men siktlinjer till Klosterkyrkans kyrktorn är viktigt att bevara och detta är en viktig parameter att ta hänsyn till vid planläggning och exploatering. Enligt FÖP Varnhem Ljungstorp (2014) har en karta tagits fram där några av de viktigaste siktlinjerna mot kyrkan syns i rosa färg (se bild nedan).



Figur 5 - Siktlinjer som är extra värdefulla och viktiga att bevara enligt FÖP

Tack vare Ryttaresgårdsvägens bostäders befintliga nockhöjd så ser man kyrktornet från Borregården när man möter Varnhem på vägen in från Axvall. Denna siktlinje kommer bevaras då nya byggrätten i norr placeras utanför denna siktlinje längsmed Axvallavägen. Byggrätten i öst har en nockhöjd som understiger befintliga bostäder och därmed inte kommer påverka siktlinjen.

Detaljplan för Ryttaregårdsvägen (del av Klostret 4:2 m.fl.) i Varnhem



Figur 6 - Den mer värdefulla och viktiga siktlinjen till kyrktorn (Klosterkyrkan) bevaras.



Figur 7 - Siktlinje mot kyrkan från Axevallavägen (just på denna plats kan kyrktornen skymmas något)

Vad gäller kyrktornets synlighet från Axevallavägen finns det en risk att det på vissa delar kan skymmas av nya bostäder, men de allra viktigaste siktlinjerna bevaras enligt kartan ovan. På bilden ovan syns kanske kyrktornet mindre bra vid nya bostäder medan kyrktornet syns igen längre fram på gatan (se bild nedan).

Konsekvenserna på kyrkligt kulturarv bedöms som liten. Denna sammanvägda bedömning utgår från att de viktigaste siktlinjerna mot kyrkan bevaras och endas ur ett fåtal synvinklar döljs kyrktornen av ny bebyggelse längs Axevallavägen.



Figur 8 - Föreslagen byggrätt med maximal exploatering (10 meters nockhöjd) bevarar siktlinjer från många punkter. Observera att huset blir något smalare (12 m istället för 15 m som på bild) då planförslagets byggrätt krymt till 12 meters bredd istället för 16 m efter att denna illustration togs fram. Se figur 11 under kapitel 5.2.5 (Förprojektering).

4.12 FYSISK MILJÖ

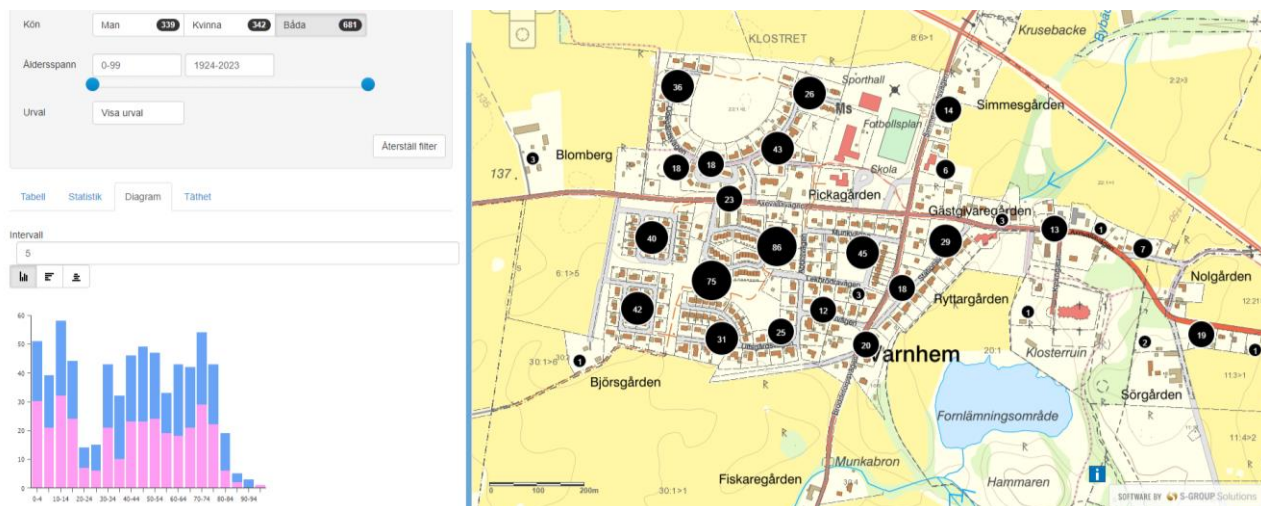
Inom planområdet och i nära anslutning till planområdet i söder och öster finns en större sammanhängande park-yta med diverse platser för lek och rekreation. Det finns en Lekplats samt en linbana vid Junkragårdsvägens bostadsområde i kanten av parkstråket. Längs parkstråkets GC-väg bredvid lekplatsen finns även en basketplan och en förhöjd kulle med gräs där man antagligen kan åka pulka på vintern. Parkstråket har ett fåtal buskar och ett par parkbänkar men är mestadels öppen gräsmatta. Förutom detta finns även tekniska byggnader av olika slag.

Det finns en del öppna parkytor som skulle kunna passa för tillskapandet av odlingsområden utifrån dess strategiska placering och naturliga dränering då de ligger något upphöjda från resterande parkytor.

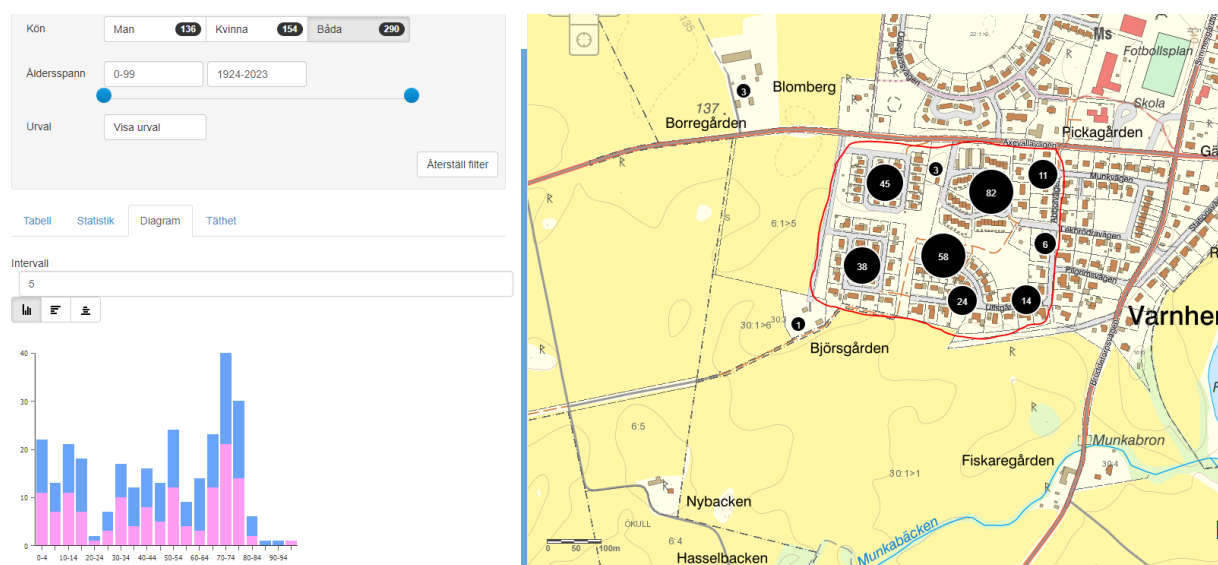
4.13 SOCIALA

Varnhem är en tätort som är mycket omtyckt som boendeort. Vad gäller demografin så finns ca. 700 invånare i centrala delen av tätorten och av dessa är ca. 350 vuxna mellan 18-65 år och 170 barn under 18 år samt 170 över 65 år. De flesta som är 65 år och äldre bor inom eller nära planområdet kring Ryttaregårdsvägen, Fogdegårdsvägen och omgivande bostadskvarter. Fogdegårdsvägen är också det område som har högst täthet av barn och ungdomar. Utifrån detta kan man anta att bostadsområdet har en god demografisk blandning redan idag. Dock har många boende i Varnhem uttryckt ett behov och efterfrågan på hyresrätter i Varnhem då många äldre som gärna vill bo kvar här känner att de bor för stort men att det saknas utbud av hyresrätter med mindre lägenheter eller radhus att flytta till. Planen ämnar delvis svara på denna efterfrågan genom att till skapa nya byggrätter där flerbostadshus och radhus lämpliga som hyresrätter är lämpliga. Nedan finns en bild från kommunens analysverktyg över demografi.

Detaljplan för Ryttaregårdsvägen (del av Klostret 4:2 m.fl.) i Varnhem



Figur 9 - Demografi Varnhem tätort (enligt kommunens GIS-data, 2023)



Figur 10 - Demografi Södra Varnhem fram till Abbotvägen (GIS-analys, 2023)

Inom planområdet samt dess direkt angränsande bostadskvarter (se bild ovan) är demografin en annan där färre unga och fler äldre över 65 år bor i detta område.

Konsekvenserna av planförslaget på demografin och sysselsättning, trivsel och trygghet skulle sannolikt vara att man på de nya byggrätterna får en ökad befolkningstäthet, och därmed ökar tillgång till service och infrastruktur samt en större mångfald rent demografiskt. De nya byggrätterna kommer sannolikt bidra med boenden både för yngre och äldre och bidra till en statistik som mer liknar Varnhem som helhet med större variation i åldrar. Detta tack vare den omflyttning som möjliggörs då äldre som redan bor i områden erbjuds en lägenhet, radhus eller mindre bostad så att deras befintliga större bostad blir tillgänglig för exempelvis en barnfamilj. Även ungdomar och yngre vuxna kan flytta in i nya bostäder vilket sammantaget med ovan nämnda potentiella omflyttning kan bidra till att öka andelen boende under 35 i området som helhet. En ökad befolkningstäthet och ökad variation i åldrar kan också bidra med ökat underlag för handel och verksamheter och en ökad sysselsättning på orten.

4.14 TEKNIK

Planområdets förutsättningar för anslutning till befintliga ledningar för VA-nätet, Dagvattenledningar, El- och Fiber-ledningar är alla mycket goda. Alla nya byggrätter ligger i direkt anslutning till befintliga ledningar och nya anslutningar kommer inte kräva mycket extra resurser utan kan planeras in i kommande planer som Vallebygdens energi och Skara energi har i området. Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp.

Vallebygdens energi planerar att flytta en befintlig transformatorstation inom planområdet till en ny plats längre söderut inom planområdet. I samråd med Vallebygdens energi har kommunen hittat en lämplig placering i längst söder i planområdet (omgivet av PARK1-mark) som uppfyller tekniska krav och friyta runt omkring och inte påverkar förutsättningarna för föreslagen användning av t.ex. PARK2 marken – odlingsområde i parkmark. Kommunen bedömer att transformatorstationen kan placeras på enligt förslag i plankarta - på ett sätt som gör att byggnadsvolymen inte är ivägen eller skuggar potentiella odlingar och gemensamhetsytor som sittplatser och mötesplatser inom användningsytan.

4.15 SERVICE

Planområdets förutsättningar med befintlig service i form av skolor, vård och omsorg är goda. Det finns en skola och en förskola på gångavstånd från planområdet. Varnhemsskolan (Förskola-åk 6) ligger ca. 400-450 meter från planförslagets nya byggrätter och Förskolan Lindängen ligger 300-400 m bort. Närmaste matbutik ligger i Axvall, ca. 5 km med cykel eller 7 minuter med buss från planområdet. Närmaste äldreboende är Vallehemmet, 3 km och ca. 8 minuter med buss från planområdet.

Planen innebär fler bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och ökar tätheten i centrala Varnhem vilket antas underlätta för hållbart resande via kollektivtrafik, gång och cykel – vilket är positivt även för andra planer. Planen bedöms också kunna öka befolkningstätheten i Varnhem vilket sannolikt också kommer bidra med ökat underlag för service på orten.

4.16 TRAFIK

Dagens trafikförhållanden är att det finns goda förbindelser med bil till och från andra tätorter och städer såsom Skövde, Skara och Lidköping mm. Avståndet till Riksväg 49 är ca. 600 meter, och hit kommer man genom Axevallavägen. Närheten gör kommunikationerna goda men avståndet är stort nog för att buller och farligt gods inte skall var något problem. Närmaste väg Axevallavägen har en del hastighetsöverträdelser vilket kan påverka både bullervärden och trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter i planområdet och Varnhem som helhet. I kapitel 4.5.3 samt 4.8.1 kan du läsa mer om bullerfrågan och du kan läsa mer om risken för olyckor kopplat till trafik i kapitel 4.8.2.

Befintlig trafiksituation på Axevallavägen gör att man också helst vill hålla en zon på 10 meter från väggkant bebyggelsefri. Utifrån trafikverkets perspektiv är det viktigt för att kunna snöröja vägen, klara bullervärden, samt eventuellt bredda vägen på sikt med GC väg, busshållplats etc. Vi bedömer att det räcker med 10 meter från väggkant enligt Trafikverkets rekommendationer men att vi exkluderar den breddning av väggkanten som finns vid brevlådor då denna del sannolikt ej används regelbundet för mer än hämtning och lämning av post.

4.16.1 KOLLEKTIVTRAFIK

Detaljplan för Ryttaregårdsvägen (del av Klostret 4:2 m.fl.) i Varnhem

Planområdet ligger väldigt nära busshållplatser med goda anslutningar till Skara, Skövde och Lidköping och man kan därmed även enkelt ta sig till Axvall på mindre än 10 minuter inklusive gång till närmaste hållplats. Bussarna som går hela vägen till Trollhättan (via bl.a. Grästorp) stannar vid Väg 49 och från planområdet till den närmaste hållplatsen är det ca. 1,5 km (16 minuters promenad).

Planen innebär fler bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och ökar tätheten i centrala Varnhem vilket antas underlätta för hållbart resande via kollektivtrafik, gång och cykel – vilket är positivt även för andra planer.

4.16.2 PARKERING

Skrivelser från boende i området vittnar om att det finns ett behov av gästparkering inom Ryttaregårdsvägen och därmed är det viktigt att lösa tillräckligt med parkeringsplatser för tillkommande bostäder. Man skulle även kunna undersöka möjligheten att ett antal av de tillkommande parkeringsplatserna kan användas som gästparkering både för befintliga och nya bostäder om det bedöms rimligt ur praktisk och ekonomisk synpunkt.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

Till de kommunala planeringsunderlagen hör sådana underlag som är framtagna och/eller beslutade av kommunen.

5.1.1 DETALJPLAN

Gällande detaljplanen för området G3 antogs 1976 och en del av detaljplanen kommer ersättas av denna nya detaljplan. Även närliggande detaljplan G6 för Pickagården har nämnts i planbeskrivningen:

- *Detaljplan G3*, Skara kommun, 1976-07-09, Digitalt arkiv (inskannad från fysiskt arkiv)
- *Detaljplan G6*, Skara kommun, 1982-10-14, Digitalt arkiv (inskannad från fysiskt arkiv)

5.1.2 GRUNDKARTA

Grundkartan är ajourhållen och fastighetsgränser är utredda av kommunens mätingenjörer. Gränser i grundkartan stämmer överens med registerkartan och verkligheten då planarbetet inleddes under hösten 2022.

5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Exploateringen som föreslås i detaljplanen följer fördjupad översiktsplan för Varnhem och Ljungstorp och ligger i linje med förslag till ny översiktsplan för kommunen som ställs ut på granskning under Dec 2022-Jan 2023. Både förslag till ny ÖP, befintlig ÖP och befintlig FÖP är därmed viktiga underlag till detaljplanen.

I planstrategierna i denna FÖP (2014) kan man läsa följande ”För att utveckla området hållbart bör en generell förtätning tillåtas men i allmänhet inte på sådana ytor som hyser stora kulturella eller miljömässiga kvaliteter. Mest förtätning kan tillåtas vid huvudgator/vägar i orternas centrala delar. Alla nya större bostadsområden ska med lätthet kunna nås med gång- och cykelvägar inom tätorten.” Föreslaget tillägg av ny bebyggelse följer riktlinjerna nämnda ovan liksom övergripande strategier såsom att ”arbeta med blandning av bebyggelse typer” och ”olika upplåtelseformer” genom att tillföra lägenheter eller radhus som kompletterar villa-bebyggelse. Varnhem skall ”växa genom omsorgsfull förtätning” och ”fylla de luckor i Ortsstrukturen som finns idag” – detta skulle även minska behovet att i anspråks-ta jordbruksmark när tätorten växer.

5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808)

Kommunen har gjort en bedömning av och begärt undersökningssamråd med Länsstyrelsen om föreslagen detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. För mer detaljer kring omständigheter som talar för och emot betydande miljöpåverkan samt länsstyrelsens synpunkter hänvisar vi till att läsa underlagen nedan. Tidigare kapitel som berör temat baseras också på dessa underlag.

- *Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan – Ryttaregårdsvägen*, 2023-01-23, upprättad av Skara kommun: Jonathan Naraine, digitalt arkiv
- *Yttrande över undersökning om betydande miljöpåverkan*, 2023-02-15, upprättad av Länsstyrelsen Västra Götaland: Torun Signer, digitalt arkiv

5.1.5 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Vid tiden för samråd har ingen miljökonsekvensbeskrivning tagits fram då bedömningen från kommunen och länsstyrelsen har vart att ingen MKB behövs då planen inte antas innebära en betydande miljöpåverkan. Se bilaga "Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan - Ryttaresgårdsvägen".

5.1.6 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i sitt yttrande daterat 15 feb 2023. En miljökonsekvensbeskrivning bedöms därmed inte behöva upprättas. Den begränsade miljöpåverkan som kan uppstå hanteras inom ramen för detaljplanarbetet. Se kapitel 5.1.4 *Undersökning enligt 6 kap. 6§ MB* för dessa underlag.

5.1.7 ANNAT

- *Fastighetsförteckning Ryttaresgårdsvägen*, Skara kommun, 2023-03-16
- *Ledningskarta - VA- och fjärrvärme-ledningar* (dwg-format), Skara Energi AB: Hanna Ökvist, 2023-02-24
- *Ledningskarta - El och fiber-ledningar* (dwg-format), Vallebygdens Energi ek. för, 2023-02-20
- *Ledningskarta - Gatubelysning* (pdf-format), Skara kommun, Förvaltningen för Service och Teknik: Linus Landergren, 2023-02-20

5.2 UTREDNINGAR

5.2.1 DAGVATTENUTREDNING/ BEDÖMNING

Inga externa dagvattenutredningar har tagits fram för planområdet. En bedömning i form av en *Dagvattenundersökning* har gjorts av planenheten. Undersökningen går igenom dagvattensituationen med problembild och nulägesanalys samt förslag till hantering av dagvatten. Se bilaga nedan. Dokumentet ska ses som vägledande och är ett kompletterande underlag till detaljplan och planbeskrivning.

- *Dagvattenundersökning - Ryttaresgårdsvägen*, 2023-02-16, upprättad/genomförd av Planenheten, Skara kommun: Jonathan Naraine.

5.2.2 GEOTEKNISK UTREDNING

Som underlag för planarbetet har inga nya geotekniska undersökningar framtagits men följande geotekniska undersökningar har använts för Klostret 22:51 (precis norr om planområdet) samt Foddegården (just öster om planområdet).

- *Pickagården Klostret 22:51 - Varnhem, Skara, Geoteknisk undersökning*, 1988-04-29, upprättad/genomförd av BGA Bygg och geokonsult AB: Peter Nilsson, digitalt arkiv.
- *Geoteknisk undersökning för planerade småbus inom fastigheten Foddegården, Varnhem, Skara kommun*, 1977-07-20, upprättad/genomförd av HSB Geotekniska sektionen: Leif Kilnes, digitalt arkiv.

5.2.3 MARKMILJÖUTREDNING

En miljöteknisk markundersökning genomfördes under januari-februari 2023 och agerar underlag till detaljplan och planbeskrivning gällande vilka föroreningar som finns i jorden på de två nya byggrätter som föreslås. Utredningen baseras även på jämförelse med motsvarande miljötekniska

undersökningar för Pickagården samt Simmegården och en intern bedömning som kommunen gör kring hur man skall hantera höga halter av vissa föroreningar.

- *Rapport – Översiktlig miljöteknisk markundersökning avseende del av Klostret 4:2 i Skara kommun, 2023-02-10, upprättad/genomförd av Ensucan AB: Niclas Eneberg, digitalt arkiv.*

5.2.4 BULLERUTREDNING/ BEDÖMNING

En ”*Bullerbedömning*” har tagits fram av planenheten. Bedömningen går igenom bullersituationen idag med problembild och nulägesanalys samt förslag till hantering av buller. Se bilaga nedan. Dokumentet ska ses som vägledande och är ett kompletterande underlag till detaljplan och planbeskrivning.

- *Bullerbedömning - Ryttagårdsvägen, 2023-02-16, upprättad/genomförd av Planenheten, Skara kommun: Jonathan Naraine.*

5.2.5 FÖRPROJEKTERING

Det har tagits fram volymstudier i form av en 3D modell med tillhörande skärmsklipp samt fotomontage i form av satellitbilder och perspektiv som agerar underlag för att skapa en uppfattning vilka konsekvenser som den maximala bebyggelsen i föreslagna byggrätter kan leda till. Detta gav också underlag kring hur utformningsbestämmelser kan bidra till att nya bostäder smälter in i områdets karaktär med varsamhet och hänsyn till befintliga byggnader, stadsbild mm.

Bilderna kan ses i kapitel 3.1 *Motiv till regleringar* samt kapitel 4.11. *Kulturmiljö*. Nedan ses även ett skärmsklipp från 3D modell som använts för att bedöma konsekvenser av planbestämmelser samt placering av byggrätt (byggrätten på bild är 12 meter bred och har 8 m i nockhöjd).



Figur 11 - Skärmsklipp från 3D modell och volymstudie för nya bostäder vid Axevallavägen.

5.2.6 TRAFIKUTREDNING

Som en del av bedömningen av trafiksituationen på Axevallavägen och väg 49 har kommunen använt sig av underlag i form av trafikverkets vägplan och deras samrådsredogörelse där de lämnar svar på frågor om hur Axevallavägen påverkas.

Detaljplan för Ryttaregårdsvägen (del av Klostret 4:2 m.fl.) i Varnhem

- *Sammanställning av svar på yttranden efter möten på orten – Planförslag 2016, Väg 49 delen Axvall-Varnhem*, 2017-06-15, upprättad/genomförd av ÅF-Infrastructure: Gustav Silverin.
[Trafikverkets webbplats.](#)
- *Vägplan Granskningshandling - Väg 49 Skara-Skövde, delen Axvall-Varnhem - Samrådsredogörelse*, 2019-11-04, upprättad/genomförd av ÅF-Infrastructure AB åt Trafikverket: Johan Larsson.
[Trafikverkets webbplats.](#)

5.3 REGIONALA

Som underlag för regionala planeringsförutsättningar har vi utgått från den ”Delregionala utvecklingsstrategin” i som antogs av Skaraborgs kommunalförbund i Mars samt visionerna i ”Strukturbild Skaraborg”.

- *Delregional utvecklingsstrategi för Skaraborg 2030*, 2022-03-11, upprättad/genomförd av Skaraborgs kommunalförbund.
- *Strukturbild Skaraborg - Slutrapport*, 2015-10-23, upprättad/genomförd av Skaraborgs kommunalförbund: Nils Björling.

6 KONSEKVENSER

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de konsekvenser som detaljplanens genomförande kan medföra. Detaljplanens konsekvenser redovisas i sin helhet i planhandlingen *Undersökning om betydande miljöpåverkan* samt under kapitel 4 (*Planförutsättningar*) under respektive ämne och underrubrik. I planbeskrivningen redovisar kommunen sitt ställningstagande om huruvida ändringen av detaljplanen innebär betydande miljöpåverkan samt bedömningen avseende ändringen av detaljplanens betydande miljöpåverkan och ändringen av detaljplanens totala påverkans effekt. I undantagsfall kan även vissa frågor redovisas i egna avsnitt nedan.

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

De fastighetsrättsliga konsekvenserna av detaljplanen är att parkmark omvandlas till kvartersmark vilket ger möjlighet till befintliga bostadsinnehavare på Ryttaregårdsvägen 2, 4, 6, 8, 10, 16 samt 22 och Junkragårdsvägen 12, 14, 16, 18 och 20 att köpa kommunens mark och därmed ändra fastighetsindelning. Parkmark omvandlas också för att skapa nya bostadstomter som kommunen kan sälja och stycka av som exploateringsprojekt, vilket kan medföra nya fastighetsindelningar.

6.2 NATUR

Sammantaget är konsekvenserna på natur i form av grönområden, landskapsbild och naturreservat antingen begränsad eller obefintlig. Bedömningen är att ingen större påverkan sker för området som helhet.

6.2.1 GRÖNOMRÅDE

Påverkan på befintlig park i planområdet är att delar av parken kan komma att hårdgöras för att bygga bostäder – samtidigt som stora delar bevaras. De parkområden som bevaras kommer som konsekvens av planen sannolikt att gestaltas på ett sätt som gör det mer attraktivt till följd av projektering av dagvattendamm och diken samt odlingsområden.

6.2.2 LANDSKAPSBILD

Planen antas bidra en bevarad landskapsbild och stadsbild och värnar bevarandet av områdets karaktär. Planförslaget bevarar siktlinjer mot Klosterkyrkan som är viktig som kyrkligt kulturarv.

Beroende på byggnadshöjd kan nya bostäder påverka landskapsbilden och vyn in mot Varnhem. Detta bör endast medföra liten miljöpåverkan och ny bebyggelse antas smälta in väl om nya bostäder i norr har en nockhöjd på max 10 m (liknande vad detaljplan tillåter norr om planområdet (Pickagården) och utformas med mansardtak med liknande lutning som befintlig bebyggelse (se illustration ovan). Även nya bostäder i öst antas smälta in i landskapsbild tack vare begränsad nockhöjd och varsamhetsbestämmelser kring taklutning och fasadutformning.

6.2.3 NATURRESERVAT

Planområdet ligger ca. 600 respektive 900 m från närmaste naturreservat – Ökull- Borregården samt Höjentorp-Drottningkullen. Men dessa naturreservat bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

6.3 MILJÖ

6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Vid tiden för samråd har ingen miljökonsekvensbeskrivning tagits fram då bedömningen hittills har vart att ingen MKB behövs då planen inte antas innebära en betydande miljöpåverkan. Se bilaga "Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan - Ryttaregårdsvägen".

6.3.2 MILJÖBEDÖMNING

Bedömningen, utifrån bilagan "*Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan - Ryttaregårdsvägen*", är att ett genomförande av planen inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan, en miljöbedömning bedöms inte behöva upprättas. Den begränsade miljöpåverkan som kan uppstå hanteras inom ramen för detaljplanearbetet. För mer detaljer kring omständigheter som talar för och emot betydande miljöpåverkan hänvisar vi till att läsa bilagan. Tidigare kapitel som berör temat baseras också på denna bilaga.

6.3.3 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. En miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte behöva upprättas. Den begränsade miljöpåverkan som kan uppstå hanteras inom ramen för detaljplanearbetet. Läs mer i underlaget "*Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan - Ryttaregårdsvägen*" samt Länsstyrelsens yttrande. Fler uppgifter om underlagen finns i kapitel 5.1- Planeringsunderlag.

Planen antas inte medföra betydande miljöpåverkan på något av kulturvärdena, naturvärdena, de sociala eller materiella värdena och inte heller antas planen medföra betydande risker för människors hälsa eller miljön.

Planen antas inte påverka ovan beskrivna kulturvärden kopplade till arkitektoniskt värdefulla kulturmiljöer och byggnader, arkeologiska kulturmiljöer och lämningar och immateriella företeelser eller kulturvärden som uppmärksammas av brukare eller allmänhet.

Planen antas inte påverka Axvalls vattenskyddsområde, riksintressena för naturvård, friluftsliv, kulturmiljövård, kommunikationer och totalförsvarets riksintressen. Miljökvalitetsnormerna för luft, vatten och buller bedöms inte påverkas negativt. Läs mer under respektive rubrik.

6.3.4 DAGVATTEN

Planen antas inte medföra påverkan på extrema naturhändelser kopplat till översvämning då dagvatten bedöms kunna hanteras inom området. Planen bedöms innehålla de åtgärder som krävs för att inte medföra påverkan från extrem nederbörd utan bedöms snarare stärka möjligheterna att hantera dagvatten inom planområdet. Läs mer under i del 4.7. *Dagvatten* samt 4.8 *Hälsa och säkerhet*.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

6.4.1 LUFT

Planen antas inte medföra påverkan på miljökvalitetsnormerna för utomhusluft, då trafikmängden i helhet inte antas öka. Läs mer i del 4.5. *Miljökvalitetsnormer*.

6.4.2 VATTEN

Planen bedöms inte medföra påverkan på miljökvalitetsnormerna för ekologisk och kemisk status för grund- och ytvatten. Planområdets nya bostäder bedöms inte påverka grundvattenkvaliteten negativt då samtliga bostäder blir anslutna till kommunens VA. Läs mer i del 4.5.

Miljökvalitetsnormer.

6.4.3 BULLER

Planen antas inte medföra någon risk för omgivningen kopplat till buller vad det gäller bostäder, skolor eller förskolor i närområdet, då trafikmängden i helhet inte antas öka. Läs mer i del 4.5.3 *Buller, 4.8.1 Omgivningsbuller samt bilagan "Bullerbedömning"*.

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

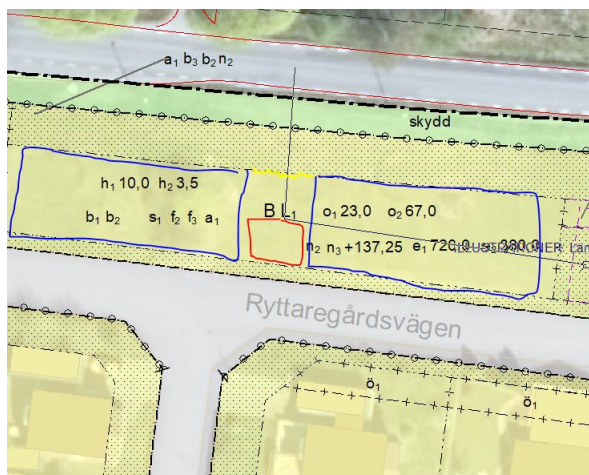
Nedan följer en sammanfattning av bullernivåer för byggrätten i planområdets norra del vid Axevallavägen.

Bullenivåer vid fasad har beräknats i bilagan *Bullerbedömning* och häri anges värden på runt 54-56 dBA (ekvivalentnivå) vid fasad beroende på hastighet och uppräkningsav ÅDT (årsdygstrafik). Sannolikt hamnar värdet runt 55 dBA vilket är inom riktvärden på max 60 dBA.

Prognos av bullernivåer vid potentiell uteplats är alla inom riktvärdena utom i de fall inga åtgärder vidtas och bedömningen är att enklare åtgärder gör att riktvärden (på 70 dBA maxnivå och 50dBA ekv. nivå) uppnås med viss marginal. Nedan följer en uppskattning av värden vid uteplats (läs mer i *bullerbedömning*):

- Uteplats mellan huskroppar (plank 14 meter från väg-mitt, 10 meter från väggkant) = 65,4-67,5 dBA maxnivå och 39,4-41,5 dBA ekv.nivå (uteplats 20-26 m från vägmitt, se rödmarkerat område på bild nedan).
- Balkong på norrsidan. 26 meter från väg, 6m höjd. (14 m från vägmitt) = 50,9 dBA maxnivå och 24,9 dBA ekv.nivå. (12 m bred byggnad med 7 m höjd till takfot)
- Inga åtgärder - Uteplats 20 meter från väg utan bullerplank = 76 dBA maxnivå och 50dBA ekv.nivå

Observera att bullerprognos endast är en grov uppskattning. Eventuell påverkan från byggnadskropparna på förstärkning av ljudvolym har inte beaktats.



Planen antas inte medföra någon risk för nya bostäder kopplat till buller då man med enkla åtgärder kan hålla sig inom riktvärdena för buller vid fasad och uteplats. Läs mer i del 4.5.3 *Buller*, 4.8.1 *Omgivningsbuller* samt bilagan ”*Bullerbedömning*”.

6.5.2 ÖVERSVÄMNING, OLYCKOR, EROSION, RAS OCH SKRED

Planen antas inte medföra påverkan på extrema naturhändelser kopplat till översvämning eller erosion, ras och skred. Planen bedöms innehålla de åtgärder som krävs för att inte medföra påverkan från extrem nederbörd. Läs mer under i del 4.7. *Dagvatten*, bilagan *Dagvattenundersökning* samt del 4.8 *Hälsa och säkerhet*.

6.5.3 FÖRORENINGAR

I den översiktliga miljötekniska markundersökning som gjorts (Ensucon, 2023) drar man slutsatsen avseende riskbedömningen att de undersökta områdena kan lämpas för byggnation av enbostadshus och flerbostadshus. En sådan byggnation bedöms inte medföra ökade risker för närområdet i stort, detta under förutsättning att riktade åtgärder genomförs. Massor med naturligt höga värden av arsenik tillåts lämnas kvar inom området och återanvänds på ytor där odling ej kommer ske. Detta antagande kan komma att ändras i samband med att exempelvis biotillgänglighetsanalyser genomförs. Riskreducerande åtgärder rekommenderas, t.ex. tillförsel av ny matjord på ytor som planeras för trädgårds-tomter eller för odling och där barn skall vistas längre perioder.

Sammantaget, om riktade åtgärder genomförs, så bedöms rentav exponering av föroreningar (för boende i området) minska till följd av att delar av grönytor där exponering idag kan ske kommer bebyggas, täckas med gräsmatta, hårdgjord yta eller tillförsel av ny matjord och därmed minska exponeringsytor för t.ex. naturlig arsenik.

6.6 SOCIALA

De nya byggrätterna kommer sannolikt bidra med boenden både för yngre och äldre och bidra till en större variation i åldrar i bostadsområdet och Varnhem som helhet – då det bidrar till omflyttning även från befintliga bostäder där många äldre idag bor för stort och vill flytta inom tätorten, vilket tillgängliggör lämpliga bostäder även för unga och barnfamiljer. En ökad befolkningstäthet och ökad variation i åldrar kan också bidra med ökat underlag för handel och verksamheter och en ökad sysselsättning på orten. Se kapitel 4.13. *Sociala (Planeringsförutsättningar)*.

6.7 RIKSINTRESSE

6.7.1 NATURVÅRD

Planen antas inte påverka några skyddade biotopområden, då inga identifierats i närområdet. Riksintresset för naturvård bedöms inte påverkas negativt. Läs mer under kap 6.2. *Natur*.

6.7.2 FRILUFTSLIV

Området ligger inom riksintressen för kulturmiljövård, naturvård och friluftsliv, men dessa bedöms inte påverkas negativt. Planen skulle rentav kunna medföra en positiv påverkan för riksintresseområde för friluftsliv, genom att planens användning kan bidra till att främja friluftsliv i planens parkområden.

6.7.3 KULTURMILJÖVÅRD

Detaljplan för Ryttaregårdsvägen (del av Klostret 4:2 m.fl.) i Varnhem

Området ligger inom riksintressen för kulturmiljövård, men detta bedöms inte påverkas negativt. Planens varsamhetsbestämmelser och utformningsbestämmelser bedöms innehålla de åtgärder som krävs för att kulturmiljövärden kring befintliga byggnaders karaktär skall bevaras.

Genom placeringen av kvartersmark och byggrätter på ett varsamt sätt och planbestämmelser som reglerar nockhöjd, takvinkel och takutformning i form av t.ex. mansardtak samt utformning i stående träpanel så kan kulturvärden kring områdets karaktär, stadsbild och landskapsbild bevaras. Vidare bidrar bevarande av stora delar av parkmarken till att områdets karaktär till stor del behålls. Läs mer under kap 4.11. *Kulturmiljö*.

6.7.4 TOTALFÖRSVAR

Detaljplanens förslag kring nya bostäder bedöms inte påverka dessa riksintressen. Se del 4.3.5. *Totalförsvar i kapitel 4. Planeringsförutsättningar.*

6.7.5 NATURA 2000

Närmaste Natura-2000 område är 600-800 meter från planområdets gräns (Höjentorp-Drottningkullen och Ökull) men dessa områden bedöms inte påverkas negativt.

6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

6.8.1 JORDBRUKSMARK

Planen väntas ha positiva miljöeffekter på andra planer avseende hushållning med jordbruksmark. Detaljplanen minskar behov att ianspråkta lika mycket ny jordbruksmark genom förtätning befintliga lucktomter inom Varnhems tätort.

6.9 TRAFIK

Konsekvenserna av planförslaget är att exploateringen kommer innebära en viss ökning av persontransporter till och från bostadskvarteret. En större mångfald av bostadsformer (flerbostadshus och radhus), en ökad täthet i området samt placering nära kollektivtrafik kommer dock uppmuntra till resor med gång/cykel/kollektivtrafik. Påverkan på motortrafik bedöms som liten.

Planen innebär även fler bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och ökar tätheten i centrala Varnhem vilket antas underlätta för hållbart resande via kollektivtrafik, gång och cykel – positivt även för andra planer.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

I planbeskrivningen redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Här framgår vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Inga markinköp behöver göras då Skara kommun redan äger all den mark som regleras som park och gata eller GC-väg inom planområdet. Istället kommer viss del av kommunens mark kunna säljas till privata markägare då den omvandlas till kvartersmark då tomtägarna idag redan brukar marken som sin tomt eller trädgård.

7.2 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Detaljplanen omfattar inga fastighetsindelningsbestämmelser.

7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Fastighetsindelning kommer att förändras på så vis att detaljplanens kvartersmark, som idag ägs av Skara kommun och idag brukas av tomtägarna kommer att kunna säljas till respektive privatpersoner genom markköp. Detta innebär att de fastighetsgränser som idag finns inom planområdet kommer att förändras. Även tillkommande byggrätter ligger idag på kommunal mark och föreslås därmed att avstyckas samt säljas till exploatör. Ny fastighetsindelning är inte specificerad i detaljplan, utan sker i samband med exploatering och genomförande.

7.2.3 RÄTTIGHETER

Detaljplanen medför inte att några nya rättigheter bildas i form av exempelvis ledningsrätter, rätt att disponera mark för gemensamhetsanläggning, infartsservitut med mera. Däremot möjliggörs för gemensamma parkeringsanläggningar genom bildande av gemensamhetsanläggningar på områden med planbestämmelse g1. Det finns en existerande ledningsrätt för dricksvatten som behöver ändras eller upphävas och dricksvattenförsörjningen bör därmed lösas på annat sätt (genom t.ex. nya ledningar eller kopplingar till kommunens VA-område). Det är en ledning som går över byggrätten i norr över Axevallavägen mot Klostret 4:13 som idag ligger utanför kommunens verksamhetsområde för Vatten och Avlopp.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Exploatören ansvarar för att kontakta Skara Energi angående anslutning till VA-nät samt Vallebygdens Energi för anslutning till teknisk infrastruktur som el, fiber, fjärrvärme etcetera.

Dagvatten

Dagvatten kommer att fördröjas lokalt genom reglering av minsta markhöjd, bestämmelse om hur mycket man skall fördröja i anslutning till fastigheten, andel genomsläpplig yta på kvartersmark samt en torrdamm på allmän plats i planområdets södra del. Därefter leds dagvattnet via det allmänna ledningsnätet.

Fiber

Planområdet kan anslutas till Vallebygden Energi's fiber-ledningar.

E1

Ny bebyggelse kommer att kunna försörjas genom mindre tillägg på befintliga elkablar som går till befintliga bostäder inom planområdet.

Transformatorstation

Vallebygdens energi planerar en flytt av transformatorstation under våren 2023 vilket alltså sker före planen vunnit laga kraft. Därmed sker en dialog så att placeringen av denna blir både praktisk ur teknisk synpunkt men också lämplig utifrån övriga användning av omgivande parkmark.

7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

I planen införs bestämmelser för att ta hand om dagvatten på parkmark. Detta kan göras i framtiden utifrån behoven som tillkommer med nya bostäder eller befintliga. En gestaltning av parkområdet för att skapa en attraktiv park är önskvärt att genomföra samtidigt som man projekterar området. Där det bedöms rimligt kan kommunen även anlägga odlingsområden enligt förslag – t.ex. på användningsbestämmelsen PARK2. Även höjdsättning på mark på park och gata samt gc-väg i samband med detta ses över. Kommunen som ansvarar för allmän platsmark bör alltså även ansvara för ett eventuellt genomförande av dagvattendamm, diken, höjdsättning av gata/gc-väg, omgestaltning av parkmark samt etablering av odling på park-mark.

7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger redan inom verksamhetsområde för vatten och avlopp.

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Skara kommun finansierar framtagandet av detaljplanen, tillhörande utredningar samt de kostnader som genomförandet innebär i form av iordningsställande av allmän plats.

7.4.2 PLANAVGIFT

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

7.4.3 ERSÄTTNINGSPRÅK

Inget ersättningsanspråk föranleds genom detaljplanen.

7.4.4 INLÖSEN

Inget inlösen behöver ske då kommunen redan idag äger och förvaltar all allmän platsmark inom detaljplanens planområde.

7.4.5 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Planområdet innefattar tre områden med bestämmelser för gemensamhetsanläggningar (g1 – markreservat för gemensamhetsanläggningar). Detta möjliggör bildandet av gemensamhetsanläggningar men är inget krav på att något sådant bildas. Bildandet av

gemensamhetsanläggningar sker i så fall i samband med lantmåteriförrättning vid genomförande av planen.

7.4.6 DRIFT ALLMÄN PLATS

Skara kommun kommer att stå som huvudman för och ansvarar för drift på allmän plats. Således ansvarar man även för tillskapande och drift av öppen dagvattenhantering genom damm, torrdamm eller diken i Park-marken i söder.

7.4.7 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. VA-ledningar driftas av Skara energi AB (SEAB). Vid anslutning för vatten, spillvatten och dagvatten betalar fastighetsägaren en anslutningsavgift i enlighet med den vid tiden gällande taxan.

7.4.8 GATUKOSTNADER

Inga direkta ändringar finns i planförslaget beträffande gata eller GC-väg. Men det kan behöva ske justeringar i höjdsättning som en följd i dagvattenhantering utifrån ett klimatanpassningsperspektiv. Skara kommun kommer i så fall att stå för eventuella markarbeten vid ombyggnad av väg/GC väg, finansiering och drift av gata på allmän plats.

7.4.9 FASTIGHETSILDNING

Förrättningar så som fastighetsbildningar ska i första hand bekostas av den som skall köpa och nyttja marken.

Då flera markägare (på befintliga bostäder) sannolikt kommer köpa ut mark från kommunen samtidigt kommer kostnaden för lantmåteriförrättningen kunna delas av alla som ingår i samma förrättning. Det är alltså kostnadseffektivt för den enskilde privata markägaren att köpa ut marken samtidigt som sina grannar och det är även därför vi genom detaljplanen möjliggör för hela 12 olika fastigheter att köpa ut marken då ny kvartersmark tillskapas på den tomtmark som i nuläget ligger på allmän platsmark i gällande detaljplan.

Även i de fall där kommunen säljer parkmark för exploatering av nya bostäder kommer nya fastighetsbildningar att ske.

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Marken för de tillkommande byggrätterna ägs av Skara kommun, därför kommer inget exploateringsavtal tecknas.

7.5.2 MARKANVISNING

Vid planens antagande finns inget markanvisningsavtal för de tillkommande byggrätterna. Eventuellt markanvisningsavtal kommer tecknas efter planens antagande. Markanvisning kan vara aktuellt om man t.ex. gör en markanvisningstävling där man också kan ställa vissa gestaltningskrav utifrån detaljplanen.

7.5.3 TIDPLAN

Planprocessen beräknas pågå under 2022-2023 och detaljplanen beräknas vinna laga kraft under vårvintern 2024. Genomförandet kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden är 60 månader (dvs 5 år) från det datum som detaljplanen vinner laga kraft.

7.6 KULTURVÄRDEN

Inga rivningsförbud finns men varsamhets-, höjd- och utformningsbestämmelser har införts i planen i kombination med rekommendationer och underlag som underlättar bygglovsprövning utifrån varsamhetskravet. Dessa krav och riktlinjer bör ligga till grund för bygglovsprövning av nya och befintliga bostadstomter.

7.6.1 RIVNINGSFÖRBUD

Inom planområdet finns inga byggnader som skyddas genom rivningsförbud.

7.6.2 BEVARANDEKRAV

Varsamhetskravet (PBL, 8 kap. 17§) ställer krav att bevara områdets karaktär och påverkan på stadsbild och landskapsbild. Därför införs planbestämmelser som reglerar nockhöjd, takvinkel och takutformning i form av t.ex. mansardtak samt utformning i stående träpanel och även ytterligare rekommendationer (t.ex. kapitel 4.11) i planbeskrivningen kommer beaktas i bygglovsprövning. Dessa krav påverkar främst befintliga bostäder men kommer även påverka nya byggrätter och därmed ställa vissa krav på exploatör i form av gestaltning så att områdets karaktär bibehålls. Läs mer under kapitel 2.5 *Befintligt* samt 4.11 *Kulturmiljö*.

7.7 ANNAT

7.7.1 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Jonathan Naraine, planarkitekt

Mona Nilsson, planchef

Vid framtagandet av detaljplanen har även följande tjänstemän medverkat:

Axel Demker, planarkitekt, Anders Aubry (planarkitekt), Lina Kedner (mättningsingenjör), Mikael Petterson (bygglovsingenjör), Kim Olsson (mark- och tillväxtsstrateg), Anton Grönqvist (mark- och exploateringsstrateg), Abbe Sahli (miljöstrateg), Christina Marmolin (miljöchef), Mattias Ellström (trafikingenjör), Pär Almén (gatuingenjör).

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

SKARA