



Detaljplan för

Dnr. KS 2021-314

Pickagården

Klostret 22:1 m.fl. Skara kommun, Västra Götalands län

Samrådshandling

Juni 2022

SKARA

Uppdrag och syfte	4
Planen i korthet	4
Förutsättningar	7
Planens innebörd	13
Genomförande	16

Titel: Detaljplan för Pickagården, Skara kommun, Västra Götalands län

Version: Samrådsversion

Datum, senast reviderad: 2022-06-03

Medverkande tjänstepersoner: Axel Demker

Medverkande konsulter: Pontarius, Mitta, Ensucon,
Västergötlands museum

Skara kommun

Kommunledningsförvaltningen, Planenheten

532 88 Skara

Telefon: 0511-320 00

E-post: skara.kommun@skara.se

Webbplats: www.skara.se

Uppdrag och syfte

Skara kommun och Varnhem har behov av fler bostäder. Föreliggande detaljplan har tagits fram för att möjliggöra 7-8 nya enbostadshus vid Ödegårdsvägen i Varnhem - en del av bostadsområdet Pickagården.

Uppdraget

Kommunstyrelsen gav den 10 mars 2021 (KS 2021-03-10 § 41) Kommunledningsförvaltningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för del av Pickagården i Varnhem.

Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra en fortsatt utveckling av bostadsområdet Pickagården i västra delen av Varnhem, dels genom att möjliggöra nybyggnation av friliggande villor, radhus och/eller parhus, dels genom att harmonisera hela Pickagårdens planbestämmelser och dels att skapa långsiktiga förutsättningar för dödisgropen som naturområde.

Området är utpekad som ett lämpligt bostäder i den fördjupade översiktsplanen för Varnhem- Ljungstorp 2014.

Planen i korthet

- ❖ **Möjlighet till omkring 5-8 nya bostäder i den norra delen av dödisgropen**
- ❖ **Bostadshus medges i 1-1½ våning med möjlighet till suterrängvåning där markförhållandena passar för det**
 - ❖ **Källare är inte tillåtet pga högriskmark för radon**
- ❖ **Befintlig gång- och cykelväg på norra sidan av gropen byggs om till enkelriktad lokalgata**
- ❖ **Minskning av mark som inte får bebyggas ger utökad byggrätt för många bostadshus**
 - ❖ **Harmonierade planbestämmelser omkring gropen**
- ❖ **Några fastighetsägare får möjlighet att utöka sina tomter genom att köpa mark av kommunen**
 - ❖ **Möjlighet att - som tidigare - använda dödisgropen som fårhage**

Planerad bebyggelse

Med anläggning av väg som ligger koncentriskt med Ödegårdsvägen mot dödisgropens mitt skapas plats för ny bebyggelse. Det görs plats för radhus, parhus samt enskilda villor. Att öppna för olika bostadstyper kan stärka möjligheten att möta olika hushåll för olika åldrar.

Med den föreslagna bebyggelsen i planområdet kan en avskärmning av trafikbuller erhållas med huslängornas förläggning i norr samt nyttjande av exploatering i slänterna av gropan som kan bidra till hinder för bullerspridning. Vägstandarden i planområdet är idag väl tillgodosedd med breda asfalterade gator. Den nya vägsträckningen kommer utgöras av enkelriktad gata och dubbelriktad cykelbana. Meningen är att gaturummet ska uppfattas lite trängre för att åstadkomma låg hastighet, högre trafiksäkerhet och intimitet mellan fotgängare, cyklister och bilister.



Infarten till nuvarande cykelbana, blivande enkelriktad gata med dubbelriktad cykelbana, mot väster.

Riksintressen

Planområdet ligger inom Riksintresseområde för kulturmiljö, det så kallade Kambrosilurområdet (KR100) som sträcker sig över flera kommuner. I den fördjupade översiktsplanen för Varnhem och Ljungstorp (2011) gjordes en analys av områdets natur- och kulturvärden m.m. och utifrån detta föreslogs ett antal platser för ny bebyggelse. Föreliggande plan hanterar en av dessa platser. En komplettering av bebyggelsen vid dödisgropen i Pickagården får högst marginell påverkan på landskapsbilden och omkringliggande landskap och bebyggelse, då ny bebyggelse här enbart kompletterar befintlig bebyggelse. Vidare harmoniseras planbestämmelserna i kvarteret för ökad möjlighet till sammanhållna bebyggelse- och gatustruktur. Kommunen bedömer inte att planen kommer att påverka de värden som Kambrosilurområdet förvaltar.

Handlingar

Planhandlingarna består av planbeskrivning och plankarta med planbestämmelser samt en behovsbedömning. Vidare har några konsultutredningar tagits fram under arbetet med detaljplanen:

- *Geoteknisk undersökning Pickagården detaljplan Skara kommun PM Geoteknik 2022-03-14, uppdragsnummer: 3220228, upprättad av Mitta: Jakob Johansson och*

Lisa Björk.

- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning av Klostret 22:1* 2022-03-07, projektnummer 210369, upprättad av Ensucan: Magnus Persson och Lena Bodeving
- *Riskbedömning Pickagården, Skara kommun* 2022-04-14, projektnummer 210369, upprättad av Ensucan: Magnus Persson, Lena Bodeving och Lina Oskarsson
- *Dagvattenutredning Pickagården, Varnhem Rapport* 2021-10-21 av Pontarius: Fredrik Svensson och Julia Hjalmarsson
- *Arkeologisk utredning* utförd av Västergötlands museum, juni 2022.

Tidsplan

Tidsplanen för detaljplanen är att den skall vinna laga kraft under vintern 2022-2023.

Planförfarande

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

Miljöbedömning

Enligt plan- och bygglagens 2 kapitel ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kapitlet i miljöbalken ska tillämpas. Enligt 3:e kapitlet i miljöbalken ska marken användas till det ändamål som är mest lämpligt med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Avvägning ska ske gentemot användning i omkringliggande byggnation och gällande översikts- och detaljplaner.

Inom Varnhem finns stor efterfrågan på, och behov av, fler bostäder. Att hitta nya exploateringsmöjligheter i befintlig kvartersstruktur är gynnsamt ur miljömässig och ekonomisk synvinkel. Detta då man inte behöver ta jordbruks- eller skogsmark i anspråk och att i ett befintligt bostadsområde finns redan alla förutsättningar med infrastruktur och teknisk försörjning i form av vägar och VA-system.

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kapitlet i miljöbalken.

Behovsbedömning

Alla planer som upprättas av kommunen ska i ett tidigt skede i processen behovsbedömas enligt miljöbalkens 6 kapitel, 11 §. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om huruvida en miljöbedömning ska genomföras eller inte. Anses planens genomförande kunna leda till betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel, 11-13 §§ genomföras och en miljöbedömning upprättas. Syftet med en miljöbedömning är enligt miljöbalken 6 kap 11§ att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar

utveckling främjas.

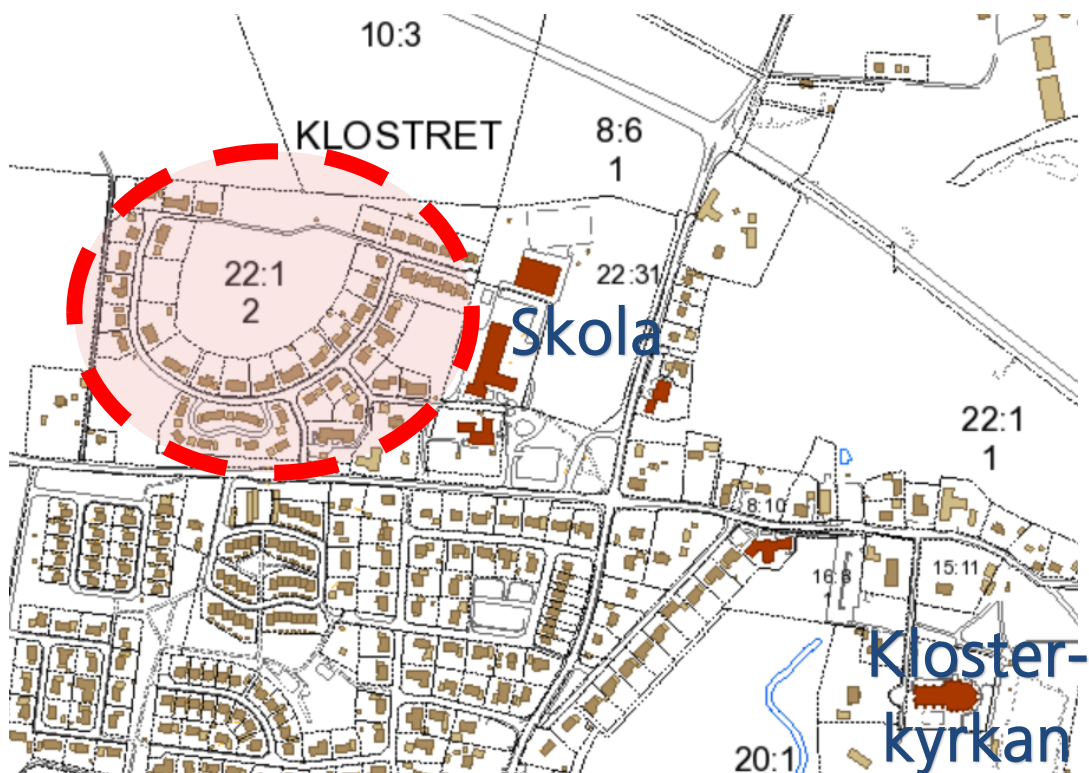
En behovsbedömning har tagits fram för planområdet (2021-11-02) och biläggs planhandlingarna. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken. Förslaget till detaljplan är förenligt med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel och planens konsekvenser bedöms kunna hanteras inom ramen för ordinarie planprocess. Därför har ingen miljöbedömning upprättats.

Enligt samrådsyttrande daterat 2021-11-19, så delar Länsstyrelsen i Västra Götalands län kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar

Planområdets omfattning

Detaljplanen omfattar större delen av fastigheten Klostret 22:1 samt ett antal bostadsfastigheter. Området omfattar ca 8,5 ha mark och ligger i västra delen av Varnhems tätort.



Beskrivning av området och dess karaktär

Varnhem ligger mitt mellan Skara och Falköping längs Skaraborgs starkaste kollektivtrafikstråk, väg 49. Varnhem är en boendeort och arbets- och studiependling sker i första hand till Skara och Skövde. Närheten till Skövde och Västra stambanan öppnar upp för mer långväga pendling.

Pickagården började bebyggas med bostadshus under 1980-talet och kompletterades sedan under början av 2000-talet med en ny detaljplan som möjliggjorde ytterligare bostäder. Förutom enbostadshus inrymmer området också kedjehus. Bostadsområdet har nära till för- och grundskola som ligger direkt öster om området.

Fastigheten Klostret 22:11 utgörs av naturmark med en genomgående GC-väg. Villabebyggelse slingrar sig naturligt längs en dödisgrop. Platsen omgärdas av åkermark, men ligger i ett redan exploaterat område med nära till samhällsservice och kollektivtrafik. Direkt väster om planområdet passerar pilgrimsleden.

Nuvarande detaljplan anger PARK för aktuellt område men platsen är idag inte en skött förvaltnad yta utan nyttjas som naturmark med högt gräs, vilt buskage och träd. Platsen upplevs som lummig och naturskön i sin karaktär.

Om detaljplanen ändras utblir möjligheten att i framtiden anlägga en park på den del som tas i anspråk, men utrymme för naturmark kommer fortsatt att inrymmas på platsen.



Dödisgropen till vänster om stängslet och cykelbanan som avses bli ny lokalgata till höger.

Markägare

Kommunen är fastighetsägare till huvuddelen av marken inom planområdet. Planen berör också flertalet privatägda, föreningsägda och företagsägda fastigheter.

Fornlämningar

Åtta fornlämningar finns i området. Det är sannolikt att fler fornlämningar dyker upp i samband med gräv- och schaktningsarbeten. En arkeologisk utredning för området genomfördes i maj 2022 av Västergötlands museum på uppdrag av Länsstyrelsen. Undersökningen fann inget av intresse i exploateringsområdet och därmed behövs ingen särskild reglering i detaljplanen.

Gällande detaljplaner

G11, laga kraft 2006-09-28, gäller för större delen av planområdet och anger PARK för den mark som nu avses tas i anspråk för bostadstomter. Planen reglerar i övrigt närliggande bostadsbebyggelse.

G7, laga kraft 1988-02-11, reglerar Klostret 10:15, 22:39 samt 22:52, i den sydöstra delen av Pickagården.

G6, laga kraft 1982-10-14, reglerar större delen av bostadsområdet Pickagården men även den oexploaterade delen i centrum av dödigröpen.



Gällande detaljplaner sedda tillsammans, G6, G7 och G11

Översiktliga planer

Området är utpekad som nytt bostadsområde i den fördjupade översiktsplanen för Varnhem och Ljungstorp 2014. I kommunens översiktsplan från 2006 anges inga specifika riktlinjer för områdets användning annat än att området håller på att bebyggas för bostäder.

Markförhållanden

Radon

Området ligger inom "hög risk" för markradon, enligt sammanställning av radonsituationen i Västra Götaland (länsstyrelsens rapport 2004:01). Radonsäkert byggande utan källarvåning blir krav vid nybyggnation i området. Radonmätning har utförts i samband med geoteknisk undersökning (se vidare nedan) med s.k. Marcus 10. Mätvärdet erhöles till 435 kBq/m³. Marken för hela det undersökta området klassas som högradonmark.

Geoteknik

Marken består av isälvsavlagring av kames-typ samt berggrund av i huvudsak sandsten. Planområdet ligger dock nära gränsen för berggrund av alunskiffer, som tar vid öster om planområdet, enligt översiktsplan 2006. Se vidare under Föreordnad mark.

För området finns inga utpekade riskområden för skred eller översvämningar (enligt Skara kommuns översiktsplan 2006).

I december 2021 togs en geoteknisk utredning fram för den del av planområdet som kommer att upplåtas för nybyggnation. Denna reviderades i mars 2022 (Mitta 2022-03-14). I utredningen framkommer bland annat att jordlagerförhållandena varierar. Ett översta lager humus inblandat med grus och silt följs av siltig finsand och sandig silt med inslag av grus. Detta lager är växelvist avlagrat och fortsätter till relativt stort djup. Utförd provtagning är utförd till 4 m under markytan. Viktsonderingen är stoppad vid 2,1 m under markytan. Slagssonderingen har kunnat ner drivits till 14 m under markytan, dvs. berg ligger djupare än detta djup.

Undergrunden är fast till mycket fast lagrad undantaget översta metern som är något lösare. I en annan undersökningspunkt påträffades, under ett övre lager av fast siltig sand, lös torv på cirka 2 m under markytan. Torven har en mäktighet på 2 m och är högförmultnad. Under torven följer fast sediment klassificerade som grusig sandig silt. Förekommande jordlager har en karaktär av skiffer och oljelukt noterats i fält i bägge undersökningspunkter, så kallad alunskiffer.

I läge där torv förekommer i undergrunden bedöms förväntade sättningar större än vad som kan antas acceptabla. Här rekommenderas grundläggning utföras som pålgrundläggning. Utförd slagssondering indikerar att en slagen spetsbärande påle kan förväntas neddrivas till relativt stora djup utan att stopp erhålls. Här kan alternativ pålnings-metod vara friktionspålar eller CFA-pålar. Nivån på torvlagrets överkant bedöms till ca +129,9. Mäktigheten är störst i norr och avtar mot söder och bedöms i nuläget endast återfinnas vid den östligaste av de norra tomterna.

Ensucons provgropsundersökning, inom ramen för en miljöteknisk undersökning (2022-03-07), indikerar att de översta 2m, inom större delen av området, är fyllningsmaterial. Vilket stärks av de betong- och plastdelar som påträffats vid provgropsundersökning. Detta bedöms som en rimlig förklaring till det lager grusig stenig sand (bedömt fyllningsmaterial enligt Ensucon) som återfinns ovan torven.

Det bedöms inte föreligga stabilitetsproblem inom området, med hänsyn till planerad byggnation, rådande geometrier och markförhållanden. Detta förutsatt att all schaktning utförs säkert. Med de enligt utförda undersökningar rådande geotekniska förhållanden föreslås planerad byggnad utföras i geoteknisk kategori 1 (GK1).

Det finns även en äldre geoteknisk undersökning för området strax söder om planområdet. I detaljplan G11 kan följande utläsas:

Någon särskild geoteknisk undersökning har inte gjorts. Bygg- och Geokonsult AB gjorde 1988, på uppdrag av Hjärtevadskyrkan, ett utlåtande över grundförhållandena på nuvarande fastigheten Klostret 22:51 cirka 200 meter söder om planområdet. Utlåtandet ger viss vägledning om grundförhållandena i Pickagårdsområdet. Man konstaterade att jorden under ytskiktet bestod av friktionsjord som vilade på för viktsondering fast botten, troligen morän, block eller berg. Friktionsjorden i de fem provgroparna var alunskifferjord.

Förorenad mark

Sammanfattande bedömning

Området är berört av berggrunden i alunskiffer, vilken innehåller en naturlig halt arsenik. Arsenik är hälsofarligt i större dos, men mängderna från marken bedöms så pass små att någon påtaglig risk, eller risk som står i proportion till nyttan av bostäder i Varnhem, inte föreligger. Vissa åtgärder rekommenderas i samband med byggnation – se vidare nedan och aktuell rapport. Miljöenheten vid Skara kommun har varit delaktiga i bedömningen av markens lämplighet utifrån föroreningen.

Riskbedömning

Ensucon AB har på uppdrag av Skara kommun tagit fram en platsspecifik riskbedömning inom del av fastigheten Klostret 22:1 i Varnhem i Skara kommun (rapport 2022-04-14). Det allmänna scenariot för bostadsområden, där vuxna och barn ska kunna vistas utan att utsättas för risker, är känslig markanvändning (KM) (Naturvårdsverket, 2009, rev. 2016). Inslag av alunskiffer som medför förhöjda halter av tungmetaller överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärde för verksamhetsmark/mindre känslig markanvändning (MKM) påträffades i samtliga prover.

Möjliga sätt att utsättas för tungmetaller som är aktuella för området är intag av odlade grönsaker/frukt, hudupptag via direktkontakt, inandning av damm samt intag av jord. Området får kommunalt vatten och avlopp och därav bedöms intag av lokalt dricksvatten inte som sannolikt. Inandning av ånga är inte aktuellt för arsenik då det inte flyktigt. Däremot kan människor exponeras via inandning av damm och arsenik som finns på luftburna partiklar.

Genomförande och åtgärder

Vid byggnationen bedöms att en viss mängd överskottsmassor samt jordhög av utfyllnadsmaterial kommer behöva hanteras. Eventuellt möjliggörande av återanvändning/hantering av massorna inom området bör eftersträvas. Detta för att minska behovet av extern masshantering och dyra deponerings- och transportkostnader. Förslagsvis kan massor omfördelas inom området och placeras i exempelvis landskapsanpassningsåtgärder såsom kullar eller vallar för att skapa en god boendemiljö både med avseende på buller och synintryck. Detta kan även möjliggöra ett fint landskap och riskerna kopplat till förhöjda halter av arsenik vid en sådan lösning bedöms vara små. Efter att grönytor etablerats ovanför ett lager av rena jordmassor på områdena finns en betydligt lägre exponeringsrisk som bedöms medföra en oacceptabel hälsorisk för människor.

Exponeringen och hälsoeffekterna för denna plats bedöms ligga i nivå med den som finns för stora delar av Skara- och Götenetrakten till följd av naturligt förhöjda halter av arsenik i berggrunden. De arsenikhalter som påträffats inom området bedöms generellt vara av naturligt härkomst. Till följd av detta bedöms det inte vara motiverat med en omfattande saneringsåtgärd. Däremot, utifrån ett riskbedömningsperspektiv, kan vissa riskreducerande åtgärder vara motiverade på ytor där exponering av förorenad jord är större med särskilda fokus på det övre jordlagret.

Naturliga förekomster av arsenik kan tillåtas lämnas kvar inom området med riskreducerande åtgärder för vissa ytor med avseende på ytlig jord. Detta bedöms då vara tillförsel av ny matjord/rene massor. Det skulle krävas ett stort tillskott av externa massor och även bortförsel från området som innebär omfattande transporter och påföljande utsläpp med klimatpåverkan. Miljönyttan med detta framstår då som liten, särskilt med avseende på att exponering kan ske från andra fastigheter intill och från hela närområdet.

Slutsats

Halter av arsenik och några andra tungmetaller överstigande generella riktvärden för KM och MKM har uppmätts inom planområdet. Den uppmätta arsenikhalten är högre i det övre jordlagret än i de underliggande lagren. Dessa halter bedöms vara av naturligt ursprung och förekommer både inom planområdet likväl som i större delen av Skara och i platabergens närhet. Området på fastigheten Klostret 22:1 är lämplig för byggnation av enbostadshus och flerbostadshus. En sådan byggnation bedöms inte medföra ökade risker för närområdet i stort. Med riktade åtgärder mot områden där människor kan exponeras för naturligt förhöjda arsenikhalter bedöms inga

oacceptabla risker finnas sett till människors hälsa.

Luftkvalitet och trafikflöden

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 miljökvalitetsnormernas gränsvärden i dagsläget. Källan till dessa luftföroreningar är främst den lokala biltrafiken.

Största källan till luftföroreningar för Pickagården är riksväg 49 och planområdet ligger förhållandevis långt ifrån (drygt 200 meter) den vägen. Vi bedömer att luftkvaliteten är högre i Pickagården än vid Skaraborgsgatan i Skara.

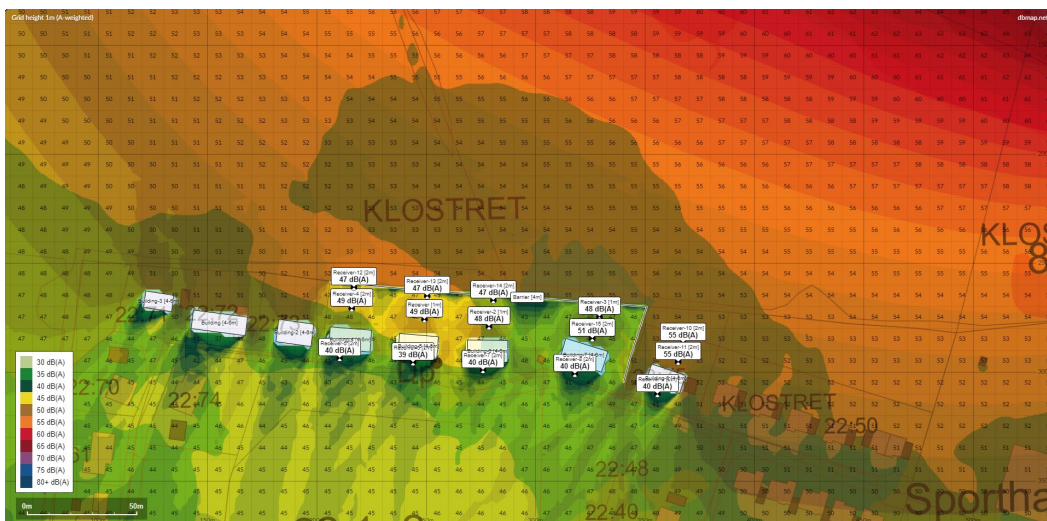
Vi har inte mätt luftkvaliteten i planområdet men bedömer inte att halterna av luftföroreningar utgör något problem idag, och att den nya detaljplanen inte kommer att leda till att några ökade mängder luftföroreningar.

Buller

Planområdet ligger som närmast ca 200 meter från riksväg 49, vilken inom de närmaste åren kommer att byggas om med förmodat ökad trafik och högre hastigheter. Enligt Trafikverkets PM *Väg 49 Skara-Skövde, delen Axvall-Varnhem - Tekniskt PM vägtrafikbuller 2019-11-04* är området för nybyggnation bullerutsatt över tillåtna riktvärden. Trafiken har i samma PM beräknats öka med ca 13 % fram till år 2040.

Med föreslagna bulleråtgärder på plats (bilaga 3.1 och 3.2 till PM) bedöms ekvivalent nivå bli 60 dBA (max 55 dBA) samt max nivå bli 60 dBA (max 70 dBA).

Utifrån dessa värden har en bullerbedömning gjorts för tillkommande bostadsbebyggelse längst norrut i Pickagården. Enligt denna bedömning klaras gränsvärden för buller om bostadshus inte uppförs inom en del av området. Den mest bullerutsatta delen har därför försetts med egenskapsbestämmelsen ”Marken får endast förses med komplementbyggnader”, så kallad korsprickad mark.



Bullerbedömning med värden i dbA med 2 meter högt plank i anslutning till den norra fastighetsgränsen.

Trafik

Genom att det avses tillkomma bostäder inom området förutses en viss ökning av

trafiken på lokalgatorna. Denna ökning bedöms dock inte föranleda några åtgärder, annat än att nuvarande GC-väg byggs om till lokalgata i anslutning till de tillkommande tomterna. Områdets närhet till både lokal och regional busstrafik ger goda förutsättningar för boende att resa med kollektivtrafiken mot både Skövde och Skara/Lidköping.

Teknisk försörjning

Inom området finns ledningar för vatten, avlopp och spillvatten. Den tillkommande bebyggelsen kommer ha goda möjligheter att ansluta sig.

Dagvatten

Enligt genomförd dagvattenutredning för området så leds dagvattnet idag till recipienten Tåsjön via en utloppsledning och ett dike norr om området. Den befintliga utloppsledningen är av dimension 400 med lågt fall som bedöms ha en kapacitet för ca 140 l/s vid ett 10-års regn med 30 minuters varaktighet. Med befintliga förhållanden och dimensionerande regn på 10-år med 30 minuters varaktighet beräknas dagvattenflödet vara 310 l/s. Det tillkommande flödet beräknas vara 52 l/s vilket är en ökning på cirka 17 %. Utloppsledningen är underdimensionerad redan mot dagens flöden med återkomsttid enligt Skara kommuns dagvattenpolicy men då inga översvämningar uppstått i nuläget tyder det på att dagvattnet färdas ytledes och infiltreras i områdets grönområden.

Området är väldigt kuperat och består i nuläget av en gång- och cykelbana med grönområde på båda sidor. Det finns befintliga ledningar och ett par dagvattenbrunnar i exploateringsområdet som kan behöva flyttas, något som får undersökas i senare skede och planeras ihop med hur tomtgränser läggs.

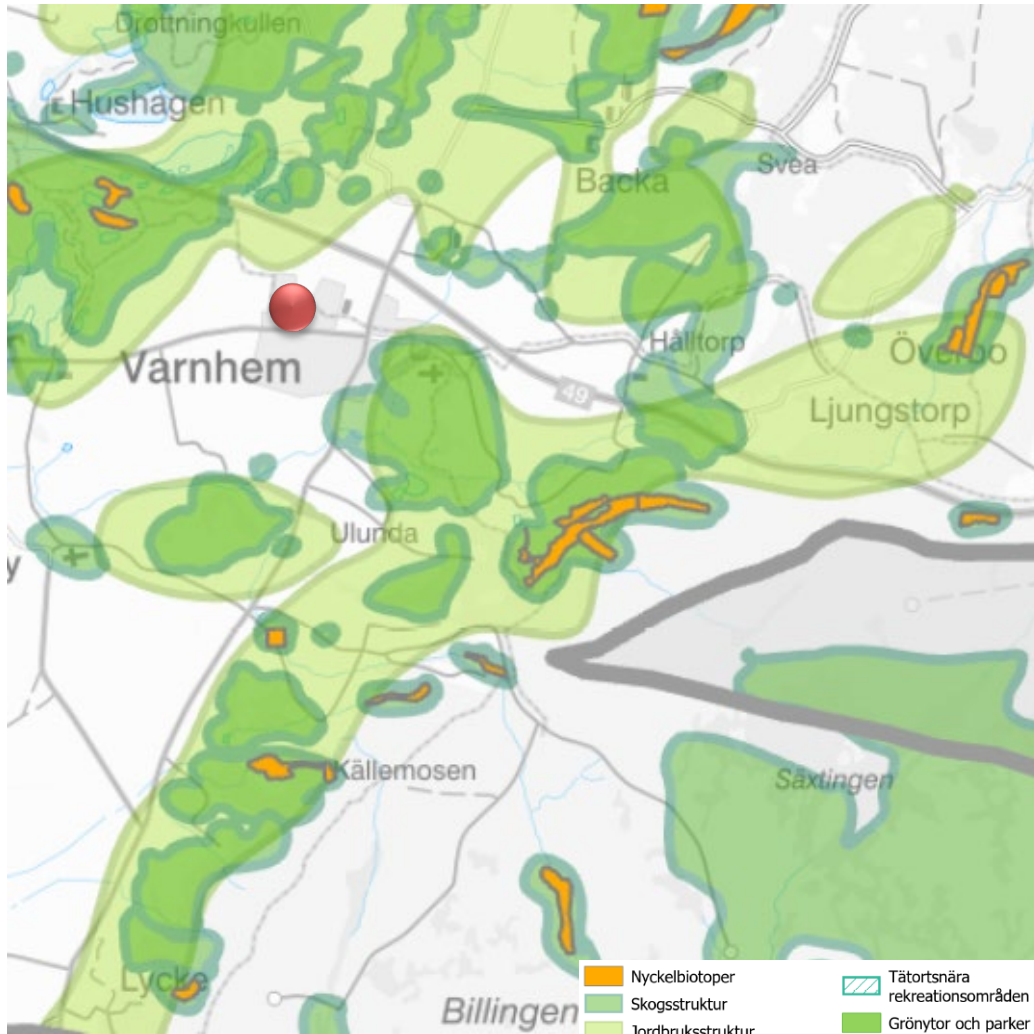
Vid framtida projektering rekommenderas att området höjdsätts så att fastigheterna höjdsätts så att avvattning sker med lutning ifrån planerade byggnader samt att flöden till största del ska försöka att infiltreras i mark. Detta för att undvika tillkommande belastning på ledningsnätet. Det föreslås även att man ska undvika att skapa ett instängt område i gatans lågpunkt så att det görs möjligt för gatuvattnet att ytledes brädda till dödisgropen och åkermarken.

Dödisgropen kan användas som översvämningssyta eftersom infiltrationen är god, den sväljer stora mängder dagvatten och den är placerad centralt i bostadsområdet. Vid exploatering kan marknivåer i dödisgropen behöva justeras så att vattenytan vid skyfall förflyttas längre bort från fastigheterna.

Planens innebörd

Grönytor och ekosystemtjänster

Detaljplanen innebär att grönområdet dödisgropen fortsätter vara tillgängligt för allmänheten och sköts som äng och/eller betesmark. En viss minskning av ytan kommer att ske genom exploatering av den norra delen, men den större del som är kvar ska bestå och kunna användas som förut. Dödisgropen skapar också värden för fjärilar och andra pollinatörer som bedöms bidra till rikare skördar i området.



Grönstruktur omkring Värnhem. Planområdet markerat med röd cirkel.

Planområdet präglas av befintlig villabebyggelse, men dödisgropen utgör en väl tilltagen grönyta i områdets mitt, som sannolikt stödjer växt- och djurlivs möjligheter att spridas mellan Valleområdet i norr och Billingen-Hornborga-området söder om. Den yta som avses bebyggas kommer minska områdets gröna inslag, men i praktiken bevaras den mest värdefulla, och tidvis betade, marken i planområdets mitt. Direkt norr om planområdet finns jordbruksmark, samt riksväg 49, vilket redan utgör en begränsning för en obruten grön korridor mellan norr och söder.

Vägledande för befintlig vegetation ska vara bevarande och främjande. Mark bör skötas som ängsmark, träd bevaras och odling av en diversifierad flora främjas. Detta gynnar möjligheterna till rekreation och friluftsliv (folkhälsa) och möjligheterna för arter att spridas inom och genom området (biologisk mångfald).

I vissa lägen skapas möjlighet för boende i området att privatisera tidigare parkmark. Detta genom att allmänplatsmark i föreliggande plan ändrats till kvartersmark. Därmed ökar möjligheten för de boende att bruka och värna grönytor i området utifrån lokala förutsättningar och önskemål. I bästa fall kan även dessa ytor få en rikare biologi genom aktivt brukande och plantering.

Planbestämmelser i plankartan

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

Allmänna platser

Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 2 p 3, 11 § 2 och 30 §

Allmänna platser avser gator för fordonstrafik, kollektivtrafik, gående, cyklister och områden som är avsatta för gemensamt behov och är tillgänglig för allmänheten. Kommunen är huvudman för alla allmänna platser inom detaljplanen, vilket innebär att kommunen ansvarar för området. Allmänna platser inom planområdet är GATA respektive NATUR.

Kvartersmark

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

Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde. Kvartersmark inom planområdet är betecknat B respektive E. B avser bostadsändamål med varaktig karaktär. E avser tekniska anläggningar som pumphus för vatten och avlopp eller transformatorstation för eldistribution.

Om kvartersmarken upplåts för gruppbyggda småhus/radhus så kan gator anläggas inom kvartersmark beroende på husens placering. För gator på kvartersmark rekommenderas en gatubredd på 4-6 meter. Utformning och placering beslutas då i genomförandefasen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

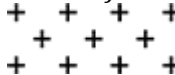
Byggnad får inte uppföras



Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 § 1st 1 p

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

Marken får endast förses med komplementbyggnader



Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 § 1st 1 p

Mark som inte får förses med huvudbyggnad illustreras med korsprickar i plankartan och brukar kallas för korsmark eller plusmark. Den korsprickade marken utgör en bullerutsatt del av kvartersmarken för bostäder. Marken är därför bara lämplig för komplementbyggnader.

Högsta byggnadshöjd i meter



Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 § 1 st 1p

Byggnadens högsta byggnadshöjd redovisas på plankartan med en romb runt enheten. Byggnadshöjden ska räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats, ska dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda skäl föranleder annat. Byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 § 1 st 1p

Högst 25 % av varje fastighets area inom användningsområdet får bebyggas. Detta innebär att storleken på byggrätten varierar med fastighetens storlek.

Källare får inte finnas

Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 12 §

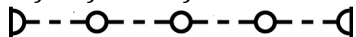
Med hänsyn till att området är klassat som högriskområde för radon tillåts inte källarvåning. Detta är markerat med **b₁** på plankartan.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

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

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

Utfart får inte finnas



Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 9 §

Utfart från fastigheter får inte anläggas mot Axevallavägen utöver den infart på Pickagårdsvägen som redan finns. Angöring till fastigheter med gräns mot Axevallavägen får förses med utfart mot annan gata. Utfartsförbudet har markerats med ofyllda cirklar över användningsgräns.

Genomförandetid

Plan- & Bygglagen (2010:900) kap. 5 § 2, 6–7 §§, 8 § 2, 14, 15, 17, 18, 21 och 30 §§
Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken endetaljplan är tänkt att genomföras. Genomförandetiden i denna detaljplan är bestämd till 5 år från det datum som detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförande

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum som detaljplanen vinner laga kraft.

Planavgift

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

Huvudmannaskap

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

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Förändring för fastighetsägarna inom planområdet.

KLOSTRET 22:1 (delområde 2)

65364,25 m². Fastigheten är den enskilt största fastigheten inom planområdet och ägs av Skara kommun. Fastigheten kommer behöva styckas av för att möjliggöra för andra fastighetsägare att förvärva de delar som föreslås bli kvartersmark.

KLOSTRET 22:50

3538,91 m². Bostadsrättsförening med 5 bostadshus, varav ett parhus. Genom planbestämmelser möjliggörs en utökning av fastigheten mot norr.

KLOSTRET 22:52

2476,96 m². Fastighet med gruppboende/omsorgsboende. Genom planbestämmelser möjliggörs en utökning av fastigheten mot söder.

KLOSTRET 22:73

1196,5 m². Fastighet med enbostadshus. Genom planbestämmelser möjliggörs en utökning av fastigheten mot öster.

KLOSTRET 22:75

1196,5 m². Fastighet med enbostadshus. Genom planbestämmelser möjliggörs en utökning av fastigheten mot norr.



Utsikt över dödisgropen mot norr. Den röda byggnaden till höger är en pumpstation.

Rättigheter inom planområdet

Inom planområdet finns en ledningsrätt som i samband med genomförandet av detaljplanen kommer behövas anpassas till planförslaget. Förändringar i befintliga eller nyttkomna ledningsrätter kräver att en lantmäteriförrättning genomförs av Lantmäteriet. Inom planområdet finns också avtalsservitut och ett nyttjanderättsavtal:

- Ledningsrätt, Vatten och avlopp, akt 1495-334
- Avtalsservitut, Brunn, akt 16-IM1-97/10472
- Avtalsservitut, Brunn m.m., akt 16-IM1-87/8373
- Avtalsservitut, Elkabel och belysningsstolpar, akt 1495IM-10/23481
- Avtalsservitut, Brunn m.m., akt 16-IM1-85/6861

- Nyttjanderättsavtal markområde Klostret 22:1

Fastighetsbildning

Skara kommun ansöker och bekostar de fastighetsbildningar som är en direkt konsekvens av detaljplanen. Om en enskild fastighetsägare ansöker om ytterligare fastighetsbildningar så ansöker och bekostas den av den sökande.

Adresser

De nya bostäder som uppförs får adress på Ödegårdsvägen, som därmed utökas. Norr om lokalgatan kan nummer 33, 36, 39 och 41 användas. Söder om kan nummer 34, 36, 38 och 40 användas.

Underskrift

Detaljplanen är upprättad den 3 juni 2022.

Malin Tell

T f Planchef

Axel Demker

Planarkitekt

SKARA