

Diarienummer
Planens beteckning
Påbörjad
Antagen av KF
Laga kraft
Genomförandetid

SKA-SAM 2024/18
GXX
2016-04-06
202X-XX-XX
202X-XX-XX
5 år (60 månader)



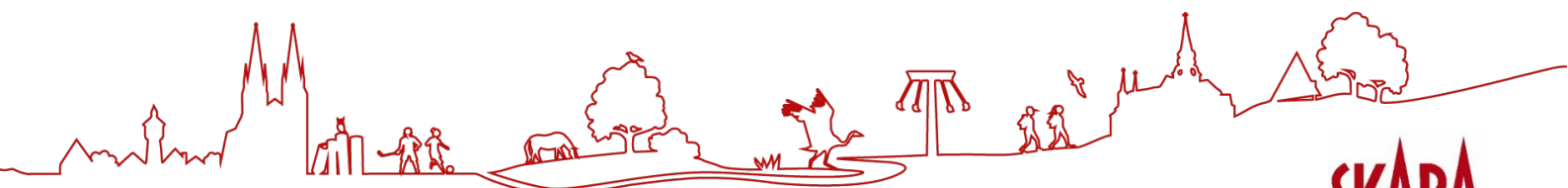
Detaljplan för del av Klostret 22:1 och Klostret 8:7

Simmesgården, Varnhem

Skara kommun, Västra Götalands län

SAMRÅDSHANDLING

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2024-01-11



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	BEFINTIGT.....	8
2.6	ÄRENDEINFORMATION	9
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	10
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	10
	<i>ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS.....</i>	<i>10</i>
	<i>ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK.....</i>	<i>11</i>
	<i>EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS</i>	<i>12</i>
	<i>EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK</i>	<i>12</i>
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	17
4.1	KOMMUNALA.....	17
4.1.1	DETALJPLAN	17
4.1.2	ÖVERSIKTSPLAN.....	17
4.2	REGIONALA	19
4.3	RIKSINTRESSEN.....	19
4.3.1	NATURVÅRD.....	19
4.3.2	FRILUFTSLIV.....	19
4.3.3	KULTURMILJÖVÅRD.....	19
4.3.4	TRAFIKKOMMUNIKATION	20
4.3.5	TOTALFÖRSVAR	20
4.3.6	NATURA 2000.....	20
4.4	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	20
4.4.1	JORDBRUKSMARK.....	20
4.4.2	SKOGSBRUK.....	21
4.4.3	OEXPLOATERADE OMRÅDEN.....	22
4.4.4	EKOLOGISKT SÄRSKILT KÄNSLIGA OMRÅDEN.....	22
4.5	MILJÖKVALITETSNORMER.....	22
4.5.1	LUFT.....	22
4.5.2	VATTEN.....	22
4.5.3	BULLER	23
4.6	MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	23
4.7	MILJÖ	23
4.7.1	STRANDSKYDD.....	23
4.7.2	DAGVATTEN	23
4.8	HÄLSA OCH SÄKERHET	24
4.8.1	OMGIVNINGSBULLER	24
4.8.2	RISK FÖR OLYCKOR	25
4.8.3	RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	25
4.8.4	RISK FÖR EROSION.....	26
4.8.5	RISK FÖR SKRED.....	26
4.8.6	RISK FÖR RAS.....	26
4.8.7	FÖRORENINGAR OCH NATURLIG FÖREKOMST AV METALLER.....	26
4.8.8	ELEKTROMAGNETISKA FÄLT	29

4.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	29
4.10 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	31
4.11 KULTURMILJÖ.....	31
4.11.1 FORNLÄMNINGAR	32
4.12 FYSISK MILJÖ	33
4.13 SOCIALA.....	34
4.14 TEKNIK.....	35
4.15 SERVICE	35
4.16 TRAFIK	36
5 PLANERINGSUNDERLAG.....	37
5.1 KOMMUNALA.....	37
5.1.1 DETALJPLAN	37
5.1.2 GRUNDKARTA.....	37
5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN.....	37
5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN (1998:808).....	37
5.1.5 ANNAT	37
5.2 UTREDNINGAR	38
5.2.1 DAGVATTENUTREDNING	38
5.2.2 GEOTEKNISK UTREDNING.....	38
5.2.3 MARKMILJÖUTREDNING	38
5.2.4 BULLERUTREDNING	38
5.2.5 RISKUTREDNING	38
5.2.6 KULTURMILJÖUTREDNING	38
5.2.7 ARKEOLOGISK UTREDNING.....	39
5.3 REGIONALA	39
6 KONSEKVENSER	40
6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	40
6.2 NATUR	40
6.2.1 GRÖNOMRÅDE	40
6.2.2 LANDSKAPSBILD	40
6.2.3 NATURRESERVAT.....	41
6.3 MILJÖ	41
6.3.1 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	41
6.3.2 STRANDSKYDD.....	41
6.3.3 DAGVATTEN	41
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER.....	44
6.4.1 LUFT.....	44
6.4.2 VATTEN.....	45
6.4.3 BULLER	45
6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET	45
6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER.....	45
6.5.2 ÖVERSVÄMNING	46
6.5.3 OLYCKOR	46
6.5.4 EROSION.....	48
6.5.5 SKRED	48
6.5.6 RAS	48
6.5.7 FÖRORENINGAR OCH NATURLIG FÖREKOMST AV METALLER.....	48
6.5.8 ELEKTROMAGNETISKA FÄLT.....	50
6.6 SOCIALA.....	50
6.6.1 BARN	50
6.6.2 JÄMLIKHET.....	50
6.7 RIKSINTRESSEN.....	51
6.7.1 NATURVÅRD.....	51
6.7.2 FRILUFTSLIV.....	51

Detaljplan för del av Klostret 22:1 och Klostret 8:7 i Varnhem

6.7.3 KULTURMILJÖVÅRD.....	51
6.7.4 TRAFIKKOMMUNIKATION	51
6.7.5 TOTALFÖRSVAR	51
6.7.6 NATURA 2000.....	51
6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	52
6.8.1 JORDBRUKSMARK.....	52
6.8.2 LOKALISERINGSUTREDNING	52
6.8.3 SKOGSBRUK.....	58
6.8.4 OEXPLOATERADE OMRÅDEN.....	58
6.8.5 EKOLOGISKT SÄRSKILT KÄNSLIGA OMRÅDEN.....	59
6.9 TRAFIK	59
6.9.1 MOTORTRAFIK.....	59
6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.....	59
6.10 MELLANKOMMUNALA FRÅGOR.....	59
6.11 ANNAT	59
7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	61
7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVARV.....	61
7.1.1 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN.....	61
7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	61
7.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING	61
7.2.2 RÄTTIGHETER	61
7.3 TEKNISKA FRÅGOR	62
7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER	62
7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS	63
7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP	63
7.4 EKONOMISKA FRÅGOR.....	63
7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING	63
7.4.2 PLANAVGIFT	63
7.4.3 ERSÄTTNINGSSANSPRÅK	63
7.4.4 INLÖSEN	63
7.4.5 DRIFT ALLMÄN PLATS.....	63
7.4.6 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP.....	63
7.4.7 GATUKOSTNADER.....	64
7.4.8 FASTIGHETSÄTTNING	64
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	64
7.5.1 MARKANVISNING	64
7.5.2 TIDPLAN.....	64
7.6 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING.....	64
7.7 ANNAT	65
7.7.1 MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....	65

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 Syfte

Detaljplanen syftar huvudsakligen till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i området Simmesgården i Varnhem. Förslaget ska vara anpassat till platsens karaktär och förutsättningar och möjliggöra nybyggnation både för småhus och flerbostadshus för att möjliggöra ett område med olika upplåtelseformer och bebyggelse typer. Planen syftar vidare till att möjliggöra koloni- eller odlingslotter, lekplats, en ny parkering till besöksmålet i Varnhem, bevara delar av befintliga lövskogspartier inom planområdet samt skapa en mindre entréplats med torg invid Axevallavägen.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 Hela detaljplanen

Planen möjliggör en komplettering av Varnhem med ett mindre bostadsområde centralt placerat och integrerat med Varnhems befintliga struktur med hjälp av gata och gång- och cykelväg. Byggrätterna för bostäder möjliggör för flerbostadshus såväl som parhus, radhus, kedjehus och friliggande enbostadshus i olika delar av planområdet. Planen möjliggör för olika bostadstyper och 40-60 bostäder.

I planområdets södra del finns idag centrumverksamhet, vars användning säkerställs genom en bestämmelse för centrum. Här möjliggörs även bostäder och en kombination av de två användningsbestämmelserna anses lämplig i området. Till exempel skulle en byggnad kunna ha centrumverksamhet i bottenplan och bostäder på våningen över. I angränsning till användningsområdet möjliggörs även ett torg.



Figur 1. Flygvy med 3D-modell från söder som visar förslag på hur bebyggelse kan lokaliseras utifrån detaljplanen. Skissen är från ett tidigare stadium och gräns- och gatudragningar är därmed marginellt annorlunda från nuvarande planförslag.

I områdets östra del möjliggör planen för en parkeringsplats för primärt besökare till Varnhem samt att delar av det befintliga lövskogspartiet och banvallen bevaras som natur, vilket ramar in det framtida bostadsområdet och sparar en stor del av befintlig karaktär. I den södra delen av lövskogspartiet möjliggörs en damm där dagvatten från planområdet möter Bybäcken som sedan går vidare söderut. I planområdets sydvästra del planläggs en park, vilket innebär att befintligt lövskogsparti till stor del kan bevaras. Detta medför även en visuell öppenhet mellan ny och befintlig bebyggelse.

Se figur 1 och 2 för förslag på ungefär hur bebyggelse skulle kunna placeras utifrån planförslaget.



Figur 2. Fotomontage som visar området sett från luften, vy västerut, med en idé om hur framtida bebyggelse skulle kunna se ut. Skissen är från ett tidigare stadium och gräns- och gatudragningar är därmed marginellt annorlunda från nuvarande planförslag.

2.2 Genomförandetid

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

2.3 Allmän plats

Allmän plats inom planområdet utgörs av de områden som betecknas som NATUR, GATA, PARK, GCVÄG, TORG och P-PLATS. Sammanlagt omfattas detaljplanen av cirka 17 000 kvadratmeter allmän plats. På parkmark möjliggörs även lekplats och placering av damm och dike regleras genom egenskapsbestämmelser på naturmark.

Läs mer om motiv till respektive användning under avsnittet *3.1 Motiv till regleringar*.

2.3.1 Huvudmannaskap

Skara kommun är huvudman för all allmän plats inom planområdet och ansvarar för genomförandet av allmän plats inom planområdet. Således finns inget enskilt huvudmannaskap inom planområdet.

2.4 Kvartersmark

Med kvartersmark menas all mark inom planområdet som inte utgörs av allmän plats. Planområdet utgörs av nästan 24 900 kvadratmeter kvartersmark, varav användningen bostäder B består av cirka 22 000 m², L/B cirka 900 m² och C/B cirka 1 900 m². I planområdets östra del regleras

Detaljplan för del av Klostret 22:1 och Klostret 8:7 i Varnhem

även placeringen av transformatorstation på kvartersmark och utgör cirka 80 m².

Planområdets kvartersmark kommer att domineras av bostäder, framför allt småhus men även ett mindre antal flerbostadshus möjliggörs. Även bostäder kombinerat med centrumverksamhet möjliggörs i planförslaget.

Motiv till användnings- och egenskapsbestämmelser på kvartersmark finns i avsnittet 3.1 *Motiv till regleringar*.

2.5 Befintligt



Figur 3. Planområdet med omgivning.

Planområdet ligger i norra delen av Varnhem tätort (se figur 3) och omfattar drygt 4 hektar. I norr avgränsas området av väg 49, i väster av Simmesgårdsvägen, i söder av Axevallavägen och i öster av Bybäcken. Planområdet utgörs främst av åkermark samt två mindre lövskogspartier, varav det genom en av dem går en bevuxen banvall.

Mot Axevallavägen omfattar detaljplanen befintlig bebyggelse i form av pizzeria och turistinformation med angränsande grusparkering. Utmed Simmesgårdsvägen och Axevallavägen finns befintlig bebyggelse med friliggande enbostadshus och en kyrka som inte omfattas av planförslaget.

Planen omfattar fastigheterna Klostret 22:1 samt Klostret 8:7. Marken ägs av Skara kommun respektive Centrumbostäder i Skara (hädanefter Centrumbostäder).

2.6 Ärendelinformation

Kommunstyrelsen gav den 6 april 2016 (KS 2016-04-06 § 71) uppdrag att ta fram en detaljplan för området Simmesgården i Varnhem, Skara kommun.

Detaljplanen fick i samband med planuppdrag diarienummer KS 2016/31. I samband med att detaljplanen flyttades från kommunstyrelsen till samhällsbyggnadsnämnden i januari 2023 fick den diarienummer SAM 2023/82. När detaljplaneförslaget går ut på samråd görs det med diarienummer SAM 2024/18.

Detaljplanen benämns som "Simmesgården" och kommer vid antagande att få en planbeteckning. Då Varnhems tätortsbokstav är G kommer detaljplanen få en planbeteckning som börjar på G, följt av nästa lediga nummer.

Planen genomförs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) (2010:900).

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under första halvan av 2025.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 Motiv till regleringar

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA – Gata

4 kap. 5 § 1 och 2 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Användningen Gata syftar till att säkerställa framkomlighet till, från och inom planområdet.

PARK – Park

4 kap. 5 § 1 och 2 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Parkområdet i norr syftar främst till att möjliggöra yta för en lättillgänglig park med lekplats inom planområdet. Den nära lokaliseringen till potentiellt koloniområde syftar till att kunna skapa en tilltalande och social miljö där park och koloniområde får ligga sida vid sida. Lokaliseringen nära flerbostadshus gynnar särskilt boende i flerbostadshus då de inte kommer ha en egen trädgård.

Parkområdet i söder syftar till att säkerställa en mer luftig karaktär i planområdet såväl som att bevara områdets nuvarande vegetation. Parkmarken är även fördelaktig sett till närliggande fornlämning.

De mindre parkområdena längs med GC-vägen syftar till att möjliggöra en tilltalande miljö längs med GC-vägen.

TORG – Torg

4 kap. 5 § 1 och 2 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Motivet till användningen Torg är att skapa förutsättningar för att gestalta en tilltalande miljö runt pizzerian och infopointen i samma byggnad. Användningen syftar även till att möjliggöra parkering för såväl bilar som cyklar.

GCVÄG – Gång- och cykelväg

4 kap. 5 § 1 och 2 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen möjliggör en lättillgänglig väg för gång- och cykeltrafikanter mellan planområdet och framför allt Varnhemsskolan och busshållplats.

Användningen syftar även till att kunna rymma till exempel bänkar, belysning och sopkärl.

NATUR – Natur

4 kap. 5 § 1 och 2 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Natur syftar till att bevara det mesta av de befintliga grönområden som finns i planområdet. Det är gynnsamt sett till social och miljömässig hållbarhet såväl som att det underlättar för dagvattenhantering.

P-PLATS – Parkering

4 kap. 5 § 1 och 3 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Parkeringen syftar främst till att skapa en parkering för besökare till Varnhem. Det nära geografiska avståndet till Varnhems turistattraktioner ses som särskilt fördelaktigt.

Tack vare parkeringens lokalisering är intentionen att trädkronorna och naturen ska fortsatt ses som dominerande, sett från Axevallavägen. Således kommer parkeringen att upplevas som förhållandevis "gömd" utifrån.

Då parkeringen ska vara allmän förläggs den på allmän plats.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B – Bostäder

4 kap. 5 § 1 och 3 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bostäder syftar till boende med varaktig karaktär.

Genom egenskapsbestämmelser specificeras vilken utformning och bostadstyp som möjliggörs i respektive användningsområde.

C – Centrum

4 kap. 5 § 1 och 3 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Användningen syftar dels till att nuvarande verksamhet i planområdets södra del ska stämma överens med detaljplanen, dels att ytterligare centrumverksamhet och service möjliggörs i centralt läge i Varnhem. Därav anses Centrum vara mest lämpligt inom användningsområdet.

Då planen möjliggör en kombination av Centrum och Bostäder placeras förslagsvis centrumverksamhet i markplan och bostäder på ovanliggande våningsplan.

E – Transformatorstation

4 kap. 5 § 1 och 2 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Transformatorstationen syftar till att tillgodose elbehov i området, såväl befintligt som framtida behov kopplat till planområdet. Stationen ligger där sedan tidigare.

L – Koloniområde

4 kap. 5 § 1 och 3 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Koloniområdet syftar till att möjliggöra för invånare att kunna odla inom området. Det geografiska läget syftar till att kunna underlätta och möjliggöra lättillgängliga odlingslotter för inte minst boende i flerbostadshus, då dessa bedöms ha mindre yta till förfogande vid sin bostad än boende i småhus med egen trädgård. Koloniområdet är dock ämnat att vara tillgängligt för vem som helst.

Den nära lokaliseringen till Park och Lekplats syftar till att kunna skapa en trevlig miljö där lekplats och koloniområde får ligga sida vid sida.

Området syftar framför allt till att möjliggöra för Koloniområde, men beroende på efterfrågan möjliggörs även användningen Bostäder.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

lek – Lekplats

4 kap. 5 § 2 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra lekplats på parkmarken.

damm - Damm

4 kap. 12 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen innebär att området ska vara tillgängligt för damm för att kunna fördröja dagvatten inom naturområdet.

dike - Dagvattendike

4 kap. 12 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen innebär att marken ska vara tillgänglig för dike för att säkerställa avledning av dagvatten inom naturområdet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Marken får inte förses med byggnad

4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Regleringen syftar framför allt till att säkerställa att byggnation nära allmän plats inte uppförs. Att bredden på egenskapsbestämmelsen är särskilt stor mot park och natur syftar till att skapa en öppenhet mot dessa ytor.

+ + + +
+ + + +

– Marken får endast förses med komplementbyggnad

4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen reglerar framför allt att bostad inte byggs inom egenskapsområdet. Detta främst då det anses olämpligt att bygga bostäder här på grund av närheten till väg 49. Komplementbyggnad såsom carport eller garagebyggnad anses lämpligt att uppföra.

h₁ - Högsta nockhöjd är 8,5 meter

4 kap. 11 § 1 p. och 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen syftar till att bebyggelsen ska knyta an till bebyggelsen i närområdet.

h₂- Högsta nockhöjd är 16 meter

4 kap. 11 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen syftar till att bebyggelsen som utgörs av flerbostadshus ska kunna byggas högre än övrig bebyggelse. Detta anses lämpligt då lokaliseringen ligger på ett förhållandevis långt avstånd från befintlig bebyggelse samt att trädkronorna fortsatt kommer att vara dominerande i området. Genom angiven höjd i planområdets norra del möjliggörs även att bebyggelsen kan utgöra en barriär mot väg 49 och bidra till en naturlig inramning av området, vilket även skulle vara fördelaktigt sett till att bullernivåer inom planområdet skulle kunna begränsas ytterligare.

h₃- Högsta nockhöjd på byggnad på användningen L är 4 meter

4 kap. 11 § 1 p. och 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelse på koloniområde är småskalig.

h₄ - Högsta nockhöjd på byggnad på användningen B är 8,5 meter

4 kap. 11 § 1 p. och 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen syftar till att bostadsbebyggelsen ska knyta an till bebyggelsen i närområdet.

u - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

4 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

Planbestämmelsen *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar* (hädanefter *u-område*) syftar till att ge utrymme för de befintliga ledningarna på kvartersmarken och säkerställa att ledningarna kan ligga kvar samt att ge utrymme för nya eller flyttade ledningar. Bredden på markreservatet baseras på behov för att kunna förvalta ledningarna.

Detaljplan för del av Klostret 22:1 och Klostret 8:7 i Varnhem

o - Minsta takvinkel är 20 grader

4 kap. 11 § 1 p. och 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Regleringen syftar till att bebyggelsen ska knyta an till befintlig bebyggelse i närområdet.

e₁ - Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet

4 kap. 11 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ny bebyggelse samspelar med närliggande bebyggelse, vilken karaktäriseras som förhållandevis luftig. Bestämmelsen tillåter samtidigt viss flexibilitet då storleken på byggrätten varierar beroende på fastighetens storlek.

e₂ - Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet

4 kap. 11 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen syftar till att säkerställa hur stor andel av fastigheten som upptas av byggnader, inklusive komplementbyggnader. Då flerbostadshus planeras inom egenskapsområdet samt områdets geografiska läge och avstånd från befintlig bebyggelse bedöms tätare bebyggelse jämfört med övriga planområdet lämpligt. Bestämmelsen tillåter viss flexibilitet då storleken på byggrätten varierar beroende på fastighetens storlek.

Källare får inte finnas

4 kap. 12 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Då marken klassas som högradonmark rekommenderas radonsäkert byggande. Därför bedöms det lämpligt att inte tillåta källare, då det är vanligt att radonvärden är mer förhöjda i källare än i andra delar av en byggnad på grund av källarens nära kontakt med marken.

f₁ – Parhus, friliggande enbostadshus

4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att planområdet domineras av småhusbebyggelse. Med tanke på lokaliseringen nära befintlig bebyggelse anses en mer luftig karaktär lämplig, vilket möjliggörs i form av parhus eller friliggande enbostadshus.

Genom att hustyper varierar inom planområdet möjliggörs en mindre homogen bebyggelse i området. Detta bedöms harmonisera med kringliggande bebyggelse i Varnhem.

f₂ - Kedjehus, radhus, parhus, friliggande enbostadshus

4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att planområdet domineras av småhusbebyggelse.

Genom att hustyper varierar inom planområdet möjliggörs en mindre homogen bebyggelse i området. Detta bedöms harmonisera med kringliggande bebyggelse i Varnhem.

f₃ - Endast flerbostadshus

4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen syftar till att uppmuntra till, samt möjliggöra, efterfrågade flerbostadshus i Varnhem. Flerbostadshus i specifikt planområdets norra del anses lämpligt då bebyggelsen kan utgöra en barriär mot väg 49 och bidra till en naturlig inramning av området.

Genom att hustyper varierar inom planområdet möjliggörs en mindre homogen bebyggelse i området. Detta bedöms harmonisera med kringliggande bebyggelse i Varnhem.

f₄ - Kedjehus, radhus, parhus, friliggande enbostadshus på användningen B

4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra småhus i användnings- och egenskapsområdet om koloniområde inte blir aktuellt.

Genom bestämmelsen säkerställs det att planområdet domineras av småhusbebyggelse.

Genom att hustyper varierar inom planområdet möjliggörs en mindre homogen bebyggelse i området. Detta bedöms harmonisera med kringliggande bebyggelse i Varnhem.

f₅ - Fasad ska vara av träpanel eller puts

4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Genom regleringen skapas en karaktär inom planområdet som knyter an till bebyggelsen i närområdet.

Fasad får inte målas i vit kulör

4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen syftar till att främja god gestaltad livsmiljö genom att säkerställa att bebyggelsen i planområdet tar hänsyn till närliggande, befintlig bebyggelse och karaktären i den aktuella delen av Varnhem. Bestämmelsen syftar även till att förhindra att ny bebyggelse dominerar i förhållande till närliggande bebyggelse samt klosterkyrkan och dess omgivning.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och det är av vikt att ny bebyggelse utformas med varsamhet. Nybyggnation får gärna ge uttryck för nutida arkitekturideal, men det är av vikt att fasader smälter in bland befintligt bostadsbestånd och därmed med fördel varieras. Detta utifrån att befintlig bebyggelse såväl som övriga delar av Varnhem innehar en stor och karaktäristisk variation sett till fasadkulör även om bebyggelsen i närområdet är från samma tid.

Byggnadsverk ska utformas med valmat, mansard- eller sadeltak

4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Planbestämmelsen syftar till att takutformningen ska knyta an till bebyggelsen i närområdet.

p₁ - Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns

4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen syftar framför allt till att säkerställa ett tillfredsställande skydd mellan huvudbyggnader sett till risken för brandspridning.

Garageport ska placeras minst 6 meter från gata

4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att det finns möjlighet till uppställningsplats framför garageport.

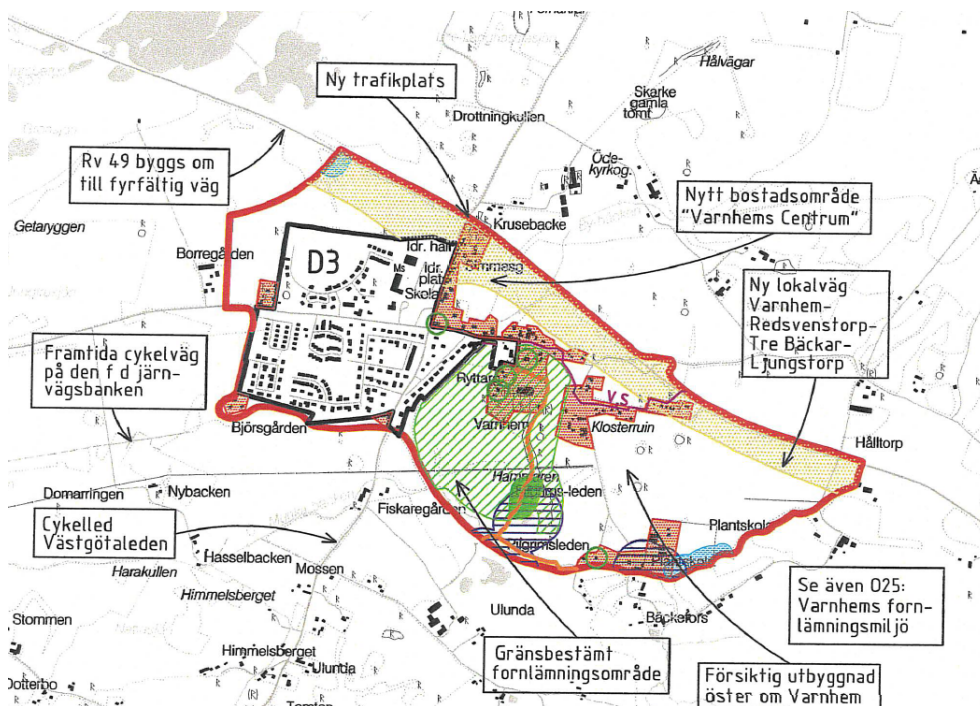
4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 Kommunala

4.1.1 Detaljplan

Det finns inga detaljplaner inom planområdet sedan tidigare. I söder gränsar en mindre del av planområdet till detaljplanen G9, vilken närmast planområdet främst omfattar kvartersmark för parkering, men även är planlagd för samlings- och föreningslokaler samt innehar en Q-märkning. I väster gränsar en liten del av planområdet till detaljplanen G4, vars gällande del framför allt omfattar bebyggelse och anläggningar för allmänna ändamål och idrottsändamål. Inom G4 ligger Varnhemsskolan och förskolan Lindängen.

4.1.2 Översiktsplan



Figur 4. Utdrag från gällande översiktsplan.

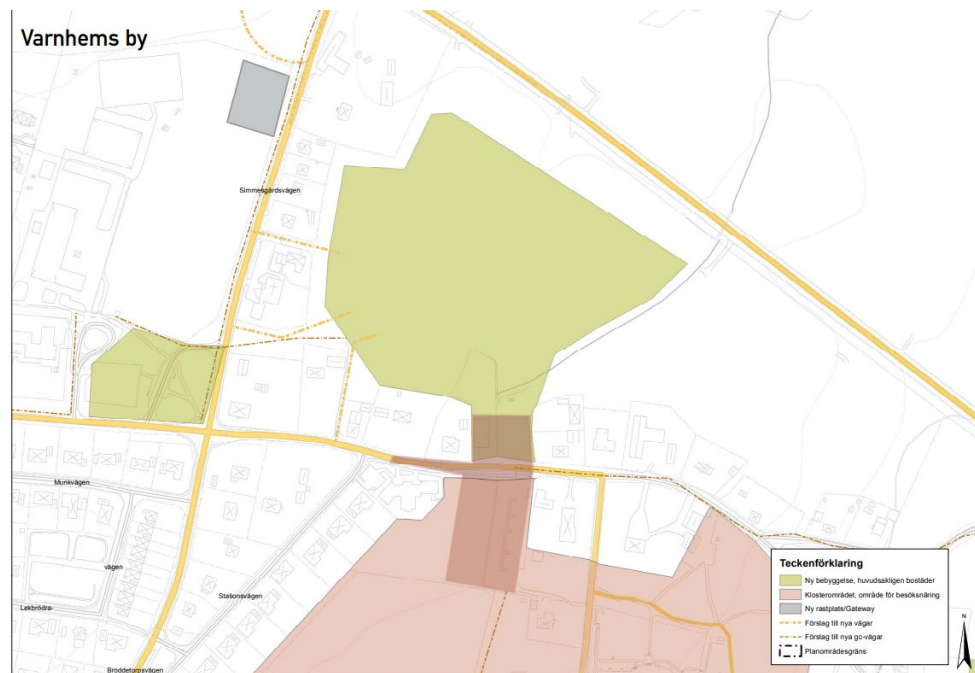
Detaljplaneförslagets placering och innehåll är förenliga med de intentioner som finns i gällande översiktsplan (ÖP) från 2005. Området är utpekat i ÖP som plats för nytt bostadsområde kallat "Varnhems Centrum". Se figur 4.

Detaljplan för del av Klostret 22:1 och Klostret 8:7 i Varnhem

Detaljplaneförslaget är även förenligt med förslaget till Skara kommuns nya ÖP, vilken antogs 2023. Där pekas området ut som ny tätortsbebyggelse i mindre tätort. Se figur 5.



Figur 5. Planområdet utpekade i förslaget till ny översiktsplan.



Figur 6. Planområdet pekas ut som lämplig för bostadsbebyggelse i den fördjupade översiktsplanen för Varnhem och Ljungstorp.

Planförslaget är även förenligt med den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Varnhem och Ljungstorp från 2014, där området pekas ut som lämpligt att ta i anspråk för bostadsbebyggelse i syfte att skapa underlag för service, arbete och ett långsiktigt livskraftigt område. I FÖP:en kallas området för "Varnhems by" (se figur 6). Området kring Varnhem och Ljungstorp besitter stora värden som har god utvecklingspotential, i synnerhet när det kommer till boende och besöksnäring. Enligt ställningstaganden i FÖP:en ska kommunen upprätta nya detaljplaner för nya bebyggelseområden och se till

att nya bebyggelseområden följer inriktningen i FÖP:en. Den nya bebyggelsen ska anpassas till Varnhems karaktär och kulturmiljövärden samt ha varierande bebyggelse. Detta regleras i planförslaget genom egenskapsbestämmelser.

4.2 Regionala

Planprocessen har pågått samtidigt som Trafikverket arbetat med en utbyggnad av väg 49 mellan Varnhem och Axvall. I och med detta har detaljplaneprocessen på flera sätt påverkats av hur Trafikverket planerar sin byggnation och hur det kommer att se ut efter deras arbete. För att underlätta Trafikverkets arbete såväl som genomförandet av detaljplanen föreslås att det mesta av genomförandet av detaljplanen sker efter att arbetet med väg 49 har färdigställts. Utbyggnationen av väg 49 beräknas, enligt Trafikverket, kunna starta under sommaren/hösten 2024.

4.3 Riksintressen

4.3.1 Naturvård

Planområdet ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för naturvård, Valle. Valleområdet innehar stora naturvärden och ekologiska kvaliteter.

Valle är den mellansvenska israndzonens mest komplexa del, där helhetsbilden är särskilt viktig. Området är ekologiskt mångformigt med rik flora och fauna. Det innehåller landets bäst utvecklade kamelandskap, det vill säga ett landskap som bildats av lossbrutna isberg som vid inlandsisens avsmältning blandats med grus och sand.

4.3.2 Friluftsliv

Varnhem och således planområdet ligger inom Platåbergslandskapet Billingen – delområde Valle, vilket är ett utpekad riksintresse för friluftsliv. Området är ett av Sveriges viktigaste kulturhistoriska områden och har stora naturvärden som kan kombineras med friluftsliv såväl som till exempel vandring, fågelskådning, cykling och ridning. Besöksmålen är många i området.

Inom området ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömning av den påverkan en exploatering skulle innebära. Bedömningen ska utgå från ett helhetsperspektiv på området. Områdets karaktär ska bevaras med utgångspunkt i de samlade natur- och kulturvärdena som finns inom det geografiska området.

4.3.3 Kulturmiljövård

Planområdet ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, Kambrosilurområdet. Uttryck för riksintresset är bland annat fornlämningsmiljöer från sten-, brons- och järnåldern såväl som från historisk tid samt Varnhems klosterkyrka och klosterruin som utgör landets bäst bevarade cisterciensanläggning.

I nuvarande ÖP från 2005 beskrivs värdena enligt följande: "Runt Varnhem finns en mycket rikt sammansatt kulturhistorisk miljö med lång kontinuitet, där olika tiders markanvändning lämnat tydliga spår. Värdefullast är kyrkan och klostret som är landets bäst bevarade cistercienseranläggning. Området är rikt på fornlämningar framför allt från brons- och järnålder. I området finns såväl äldre bybildningar och utflyttade gårdar, som rika exempel på 1800-talets torpbebyggelse."

4.3.4 Trafikkommunikation

Strax norr om planområdet går väg 49 som är utpekad riksintresse för kommunikation. Väg 49 sammanbinder flera orter såsom Skövde, Varnhem, Axvall och Skara och är en anknätningspunkt till det större regionala vägnätet.

Planprocessen har pågått samtidigt som Trafikverket arbetat med en utbyggnad av väg 49 mellan Varnhem och Axvall. Utbyggnationen av väg 49 beräknas kunna starta under sommar/höst 2024.

4.3.5 Totalförsvär

Hela Skara kommun ligger inom påverkansområde för totalförsvär, MSA-området Råda övningsflygplats.

4.3.6 Natura 2000

Drygt 400 meter från planområdet går gränsen för närmaste Natura 2000-område, Höjentorp-Drottningkullen.

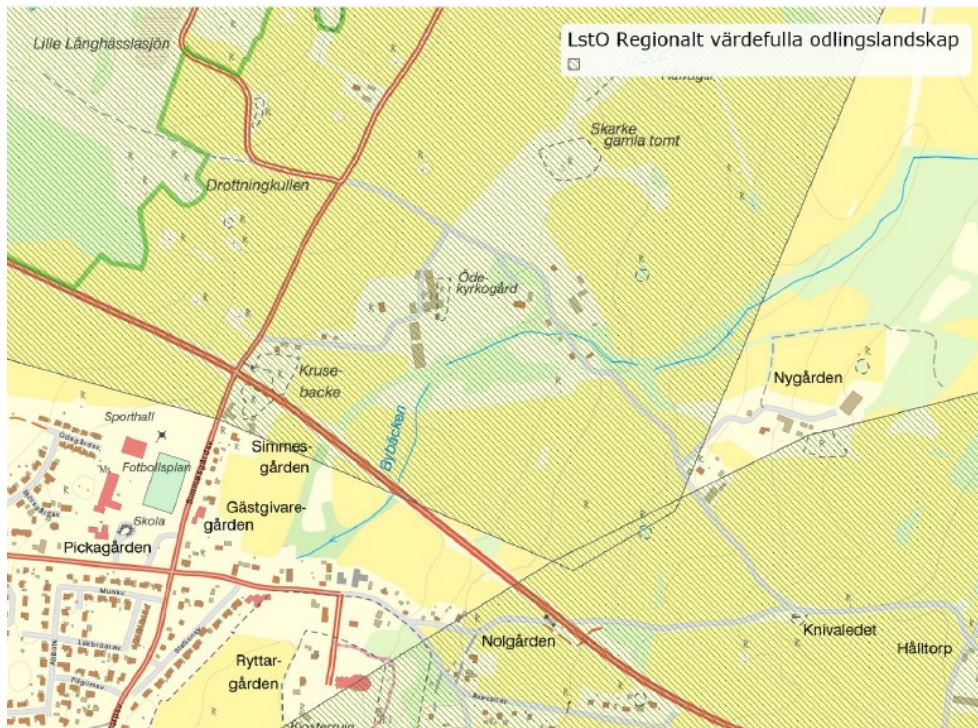
4.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

4.4.1 Jordbruksmark

Planområdet består av cirka 2,5 hektar jordbruksmark.

En mindre del av planområdets norra del, längs med väg 49, är utpekad som regionalt viktigt odlingslandskap Skarke-Öglunda (se figur 7).

Detaljplan för del av Klostret 22:1 och Klostret 8:7 i Varnhem



Figur 7. Regionalt värdefulla odlingslandskap i planområdets närhet. Från Informationskartan Västra Götaland.

4.4.2 Skogsbruk

Det finns inget skogsbruk inom planområdet. Däremot ligger hela Varnhem och Valle inom värdestrakt för skog. Se figur 8.



Figur 8. Värdestrakter skog 2018. Den blå streckade linjen utgör gränsen för värdestrakten. Från Informationskartan Västra Götaland.

4.4.3 Oexploaterade områden

En mindre del av planområdet, den södra delen där det bland annat ligger en byggnad, är exploaterat sedan tidigare. I övrigt är planområdet inte tidigare exploaterat. Däremot har större delen av planområdet brukats som jordbruksmark under en längre tid. Det har även legat en järnväg i planområdets östra del, vilken det finns spår från i form av en banvall. Järnvägen lades ner på 1960-talet.

4.4.4 Ekologiskt särskilt känsliga områden

Planområdet bedöms inte vara ett ekologiskt särskilt känsligt område.

4.5 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) 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 MKN för utomhusluft för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), bly, svaveldioxid, ozon, arsenik, bensen, kolmonoxid, kadmium, bensen(a)pyren och nickel. MKN 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.

Trafikverket anger i miljökonsekvensbeskrivningen för ombyggnationen av väg 49 att för det projektet, med tanke på att vägrummet är öppet och trafikmängderna förhållandevis låga, kommer föroreningshalterna i luft med god marginal underskrida MKN för luft. Därmed bedöms väg 49, som är den främsta orsaken till luftföroreningar i planområdets närhet, inte heller idag orsaka att MKN för luft överskrids, då förutsättningarna anses vara desamma idag.

4.5.2 Vatten

MKN för vatten innebär att sjöar, vattendrag och kustvatten ska nå god ekologisk och god kemisk ytvattenstatus medan grundvatten ska ha god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status. Den aktuella statusen får inte försämrats i något avseende.

Planområdets avvattning sker i huvudsak via befintlig trumma under Axevallavägen till den nyanlagda våtmarken Klostersjön, där vattnet sedermera mynnar ut i Munkabäcken. Munkabäcken har utlopp i sjöarna Spånnsjön och Vingsjön väster om Varnhem som i sin tur har utlopp i Hornborgasjön söder om Varnhem.

Munkabäckens status klassas i länsstyrelsens VISS-databas med måttlig ekologisk status och den uppnår inte god kemisk status.

Enligt Skara kommuns VA-policy klassas våtmarker som mycket känsliga recipienter. Föroreningar till Klostersjön bör minimeras för att bevara dess hälsa. Det föreligger därmed behov av att säkerställa att dagvattnet från

Simmesgården efter exploatering uppnår tillräckligt hög rening innan den når Klostersjön.

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 invånare är färre än 100 000 krävs ingen bullerkartering eller åtgärdsprogram, men kommunen vill sträva efter att begränsa buller. Vidare gäller förordningen om omgivningsbuller väg 49 på grund av att den klassas som en större väg enligt 4 § förordningen om omgivningsbuller (2004:675). Detta innebär att Trafikverket kartlägger, i enlighet med EU-direktivet 2002/49/EG och 4 § förordningen om omgivningsbuller, bullret på väg 49. Denna kartering syftar dock främst till att användas på EU-nivå och inte på samma sätt för åtgärder i Sverige.

För att bedöma bullerfrågan i den aktuella planprocessen används den platsspecifika bullerutredning som tagits fram av Efterklang. Se mer under *4.8.1 Omgivningsbuller*.

4.6 Mellankommunala intressen

Planområdet och Varnhem ligger mellan Skara och Skövde och ligger på ett strategiskt läge längs pendling- och kollektivtrafikstråket Lidköping-Skara-Skövde.

Området är vidare intressant ur ett mellankommunalt perspektiv utifrån turism och friluftsliv. Detta tack vare bland annat Varnhems klosterkyrka, Kata gård och Hornborgasjön. Besöksmål såsom dessa ökar attraktiviteten för Varnhem som bostadsort.

4.7 Miljö

4.7.1 Strandskydd

Bybäcken omfattas inte av strandskydd.

4.7.2 Dagvatten

Simmesgården är del av ett större avrinningsområde. Vattnet från avrinningsområdet leds huvudsakligen via Bybäcken och mindre diken till en trumma under Axevallavägen som leder vidare till den nya våtmarken Klostersjön och ut i Munkabäcken. Avvattningen från åkermarken inom planområdet sker via ett dike längs med banvallens västra sida och leds sedan under banvallen (punkt 1 i figur 9) för att på andra sidan vallen möta Bybäcken. Sedan färdas dagvattnet under Axevallavägen via en större trumma. Under Bybäcken finns även en mindre trumma (punkt 4). Det finns också två trummor och en koport under väg 49 (se punkt 2 och 3) som möjliggör avvattning från områden norrut.

Inom planområdet finns det risk för vattenansamlingar inom de nordvästra och sydöstra delarna. I den sydöstra delen beror översvämningsrisken till stor del på att området sluttar mot sydost. Utanför planområdet föreligger det risk för översvämning framför allt norr om väg 49.

Recipient för dagvattnet från Simmesgården är Klostersjön, strax sydväst om klosterkyrkan. Sjön uppnår enligt VISS måttlig ekologisk status, men ej god kemisk status. Enligt kommunens VA-policy klassas våtmarker som mycket känsliga recipienter och det är särskilt viktigt att föroreningar till sjön minimeras och det finns därför behov av att dagvattnet från Simmesgården uppnår hög rening innan det når sjön.



Figur 9. Avrinning och vattenansamlingar inom planområdet. Från Pontarius dagvattenutredning.

4.8 Hälsa och säkerhet

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
- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid en fasad till bostad om högst 35 m²
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats i anslutning till byggnaden

Om angiven ljudnivå ändå överskrids vid bostadsbyggnads fasad (första punkten ovan) bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad. Därutöver bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden mellan kl. 22:00 och 06:00.

Planområdet är utsatt för visst buller från vägtrafik, framför allt från väg 49, men även Simmesgårdsvägen och Axevallavägen bidrar med visst buller. Väg 49 planeras att byggas om med start sommaren/hösten 2024. Vägen kommer att sänkas vid trafikplats Varnhem, vilket kommer att bidra till att vägen orsakar lägre bullernivåer. Norr om planområdet, söder om väg 49, kommer det även att anläggas bullerskyddsvall, vilket kommer påverka områdets utsatthet från trafikbuller.

4.8.2 Risk för olyckor

Väg 49 är primärled för farligt gods. Förutsättningarna kring risker kopplade till farligt gods kommer att förbättras i samband med ombyggnationen av väg 49 eftersom vägen sänks och en bullervall anläggs norr om planområdet.

4.8.3 Risk för översvämning



Figur 10. Utdrag ur ytvavrinningskartering för Varnhem. Blå ytor visar instängda områden.

Enligt en ytvavrinningsanalys som togs fram 2014 finns det ett flertal områden i Varnhem som kan fyllas med vatten vid kraftigt skyfall. För Simmesgårdens del rör det sig framför allt om att den sydöstra delen av området består av instängda områden, vilket främst innebär att

dagvattenledningar och trummor inte har tillräckligt med kapacitet att kunna leda vidare tillkommande vatten. Se blå ytor i figur 10, där mörkare blå innebär att det är djupare än i ljusare blå områden.

4.8.4 Risk för erosion

Det bedöms inte föreligga någon risk för erosion i planområdet.

4.8.5 Risk för skred

Det bedöms inte föreligga någon risk för skred i planområdet.

4.8.6 Risk för ras

Det bedöms inte föreligga någon risk för ras i planområdet.

4.8.7 Föroreningar och naturlig förekomst av metaller

Inventering av potentiellt förorenade områden

Söder om planområdet har det funnits två drivmedelsanläggningar. Enligt analys av grundvattenprover genomförda av Jordnära miljökonsult 2014, på uppdrag av Centrumbostäder, finns det inget som tyder på att petroleumföroreningar finns i grundvattnet.

En översiktlig markundersökning genomfördes av BG&M 2017 över den del av planområdet som pekats ut för kvartersmark för ny bebyggelse. Prover tagna i samband med den utredningen visar inte på petroleumförorening. Det bedöms även här osannolikt att anläggningarna orsakat föroreningar inom planområdet, med tanke på grundvattenströmningens riktning.

Alunskiffer

Varnhem ligger på platåberget Billingens sluttning där alunskiffer utgör en av bergarterna. Alunskiffer, som innehåller metaller såsom arsenik, kadmium, uran och vanadin i höga halter, har på grund av inlandsisens framfart krossats och spridits till de lösa jordlagren i närområdet kring berget. Alunskiffer innehåller även radium som sönderfaller och bildar gasen radon.

Den dominerande jordarten i planområdet är isälvsediment och i de östra delarna finns morän.

Varnhem ligger omgivet av jordbruksmark som sannolikt har brukats i ett tusental år och stora delar av planområdet har sedan länge används för odlingsverksamhet. Under 1900-talet byggdes villor och radhus i Varnhem, bland annat på tidigare jordbruksmark. Än idag är Varnhem till stor del omgärdat av det jordbrukslandskap som är en del av Västgötaslätten.

Uttagna prover i samband med den översiktliga utredningen visar på en riklig mängd alunskiffer i berggrunden inom området och halter av metaller förekommer därmed naturligt i jorden. Förhöjda metallhalter återfinns i större delen av Varnhem och i Billingens närhet.

Radon

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Varnhem och Ljungstorp klassas marken i Varnhem och Ljungstorp, på grund av förekomsten av alunskiffer, som normal till högriskområde för radon. I samband med den översiktliga markundersökningen genomfördes även radonmätning som resulterat i att planområdets mark ska klassas som högradonmark. Om byggtekniska

åtgärder inte vidtas påverkar radonhalterna inomhusmiljön negativt och i förlängningen människors hälsa.

Metaller i området

Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för förorenad mark utifrån känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Halterna av metaller i Varnhem klassas inte som föroreningar då de är naturligt förekommande. Däremot finns inte riktvärden för detta och marken där naturligt förekommande halter finns klassas i laglig mening som förorenad. I samband med masshantering används Naturvårdsverkets generella riktlinjer som vägledning.

I planområdet har halter av kadmium, nickel, vanadin, kobolt, koppar, zink samt arsenik påträffats över KM i en eller flera prover. Metallernas mobilitet och lakbarhet förväntas vara relativt låg och sprids generellt främst genom erosion, omflyttning av massor samt dammavgång. Spridning med grundvattnet och ytvattnet antas vara liten idag.

Hälsorisker avseende kadmium, nickel, vanadin och kobolt

I den översiktliga markundersökningen förtydligas hälsorisker kopplade till metaller som förekommer naturligt i jorden i området.

Kadmium är, förutom naturligt förekommande, även vanligt i gödsel och kan därmed även påträffas genom att det kan ha förts till området. Den vanligaste exponeringsvägen är genom kosten och kadmium kan leda till njurskador och påverka på skelettet. Växter är styrande för riktvärdet.

Den vanligaste hälsoreaktionen på nickel är kontaktallergi men det finns även ökad risk för cancer vid inandning. Skydd av grundvatten är styrande för riktvärdet.

Den främsta hälsorisken vid vanadin kopplas till inandning av damm från industriella processer. Metallen förekommer även i bland annat spannmål och grönsaker och hos människor är den främsta vanadinkällan intag via mat, men även dricksvatten. Vanadinförgiftning kan leda till exempel snuva, halsirritation och torrhosta. Skydd av markmiljö är styrande för riktvärdet.

Kobolt är nödvändigt för djur och kvävefixerande bakterier. Det kan däremot även ha toxiska effekter på en del vattenlevande organismer och är cancerogent. Styrande för riktvärdet är intag av växter.

Arsenik

Naturvårdsverkets riktvärden för arsenik ligger på 10 mg/kg TS för KM och 25 mg/kg TS för MKM. Uppmätta halter av arsenik i planområdet överstiger riktvärdet för KM i samtliga prover och MKM i 12 av 13 prover. Resultatet av de utredningar som gjorts på Simmesgården visar att 90% av proverna understiger arsenikvärden på 30 mg/kg TS i mulljorden samt 28-79 mg/kg TS i djupare friktionsjorden.

För att veta upptaget av arsenik i kroppen har en biotillgänglighetsanalys genomförts av Sweco. Biotillgänglighet avser hur stor procentuell del av arseniken som är tillgänglig för upptag i kroppen. Vid beräkning av oralt intag av arsenik från jord och damm antas ofta att all arsenik finns tillgänglig för upptag i mag- och tarmkanalen, det vill säga att biotillgängligheten är 100 %. Detta är ett antagande som har använts av Naturvårdsverket i deras beräkningsmodeller. Enligt biotillgänglighetsproverna är däremot den orala biotillgängligheten för

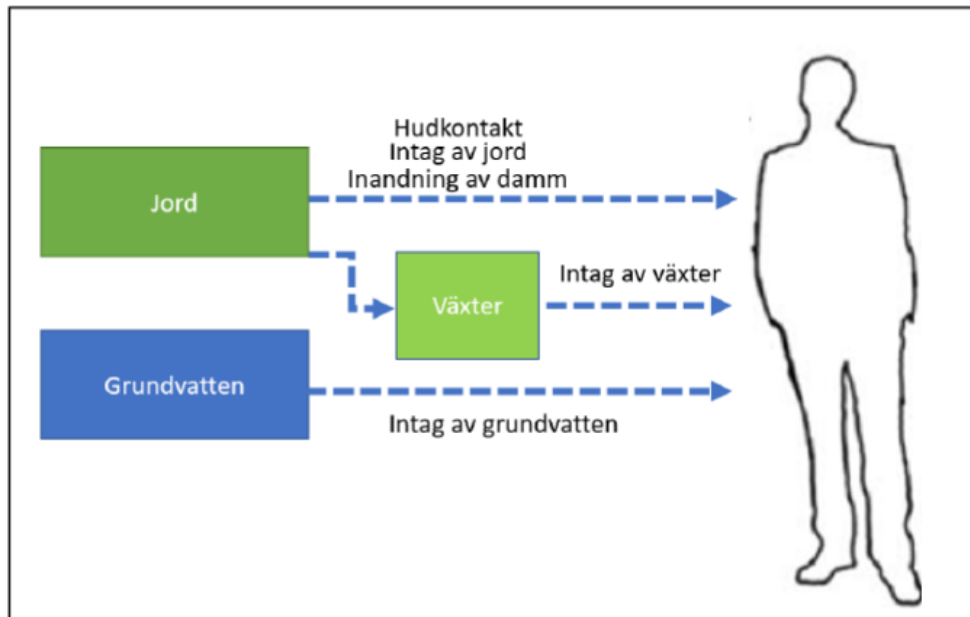
saliv/mage/tarm i Simmesgården under 20 % i samtliga fem prover (cirka 5-20 %). Resterande 80-95 % passerar kroppen utan att tas upp.

Hälsorisker avseende arsenik

Grundämnet arsenik är en cancerframkallande halvmetall och en daglig exponering kan ge en riskökning för cancer. Metallen kan bland annat förekomma i livsmedel, såsom ris.

Aktuella exponeringsvägar för arsenik i planområdet är intag av odlade frukter och grönsaker, hudupptag, oralt intag av jord samt inandning av damm. Risken för spridning via grund- och ytvatten är låg.

Ensucon har tagit fram en konceptuell modell för exponering av människor (se figur 11). Människor utgör det främsta skyddsobjektet och sekundärt grundvatten, ytvatten och markmiljö.



Figur 11. Konceptuell modell. Från Ensucons lämplighetsbedömning.

Enligt en miljömedicinsk bedömning för Simmesgården, framtagen av Västra Götalands Miljömedicinska centrum (VMC), är risken att påverkas av arsenik genom hudupptag betydligt lägre än genom oralt intag av jord och damm i planområdet. Hälsoriskerna är högre hos barn än hos vuxna då barn kan vara benägna att stoppa saker i munnen. Det råder viss hälsorisk att äta stora mängder med grönsaker som odlas i jorden där arsenikhalterna finns. Hur tillgänglig arsenik i jorden är för upptag varierar beroende på typ av gröda. Frukter och bär från buskar och träd har ett lägre upptag av metaller jämfört med jordexponerade grönsaker som växer direkt i marken och skall enligt VMC inte utgöra någon fara att äta.

Den samlade riskbedömningen från Ensucon säger att, utifrån planerad markanvändning och påvisade föroreningshalter, det troligen föreligger en något förhöjd risk för hälsoeffekter jämfört med landet i stort. Exponering och hälsoeffekter till följd av naturligt förekommande arsenikhalter bedöms dock ligga i nivå med stora delar av trakterna kring Skara och Götene. Bedömningen är därmed att planområdet lämpar sig för en- och flerbostadshus utan några vidare åtgärder. Sådan byggnation bedöms inte leda till ökade risker för närområdet i stort eller oacceptabla risker för människor som kommer bo i området.

Att under en begränsad del av året förtära egenodlade grödor skulle kunna leda till att man får i sig något mer oorganisk arsenik jämfört med den svenska allmänbefolkningen.

Bedömning av hälsorisker i planområdet

Skara kommun anser att bostadsbyggnation på Simmesgården är lämplig. Detta utifrån Ensucons riskbedömning samt att biotillgängligheten uppmätts till 20% i Simmesgården och att arsenikhalterna ligger på 30 mg/kg TS i området. Därmed kan bedömningen göras att halterna sett till hälsorisker ligger runt 6 mg/kg TS, vilket ligger under riktvärdet för KM.

4.8.8 Elektromagnetiska fält

På skolgården väster om planområdet finns en telemast. Närmaste del av planområdet ligger cirka 130 meter från masten. Inom planområdet finns även en transformatorstation.

4.9 Geotekniska förhållanden

Topografin i planområdet tyder på att markytan lutar något mot sydost med den högsta punkten i norra delen av det undersökta området. Detta med undantag för banvallen som innehar de högsta marknivåerna i området, med den högsta inmätta höjden på +142,57 meter. De lägsta punkterna ligger i planområdets sydöstra delar, på den östra sidan om banvallen, intill bäcken. Den lägsta inmätta punkten är +139,03 meter.

En geoteknisk utredning för området genomfördes 2021 av MITTA. Utredningen visar att det inte är några större markvariationer på markytan på det som primärt kommer att bli ny kvartermark och nivån i inmätta punkter (se figur 12) varierar mellan +141,3 meter (21M010) och +139,5 meter (21M006).



Figur 12. Inmätta punkter. Från Mittas geotekniska utredning.

Jordlagerföljden i undersökt område har ett övre lager av humus med inslag av sand, grus och silt med mäktighet mellan 0,3–0,7 meter. Detta efterföljs av ett lager sandig siltig morän, ibland med visst inslag av lera främst i de östra undersökningspunkterna. I fält noterades även skiffer vid provtagning. Den relativa fastheten i morän-skiktet varierar mellan mycket låg och medelhög. I punkt 21M011 har jb-sondering utförts till 3,68 m under markytan utan att berg påträffas. Vid detta djup påträffas ett hårt lager som möjligen är bergets överyta. Viktsonderingar är utförda till 1–3,4 m under markytan. Slagssondering i punkt 21M011 är utförd till 2,3 m under markytan och i punkt 21M012 till 3,5 m under markytan.

Undergrunden bedöms huvudsakligen tillhöra tjälfarlighetsklass 2.

Det bedöms inte föreligga stabilitetsproblem inom området, med hänsyn till planerad byggnation, rådande geometrier och markförhållanden. Detta förutsatt att all schaktning utförs säkert.

Översta metern bedöms generellt vara något lösare. Därunder följer fastare jord. Undergrunden bedöms klara last från lättare byggnader såsom småhus, villor, garage, etcetera utan att allt för stora sättningar uppstår. I en undersökningspunkt, 21M013, är det översta lösare lagret omkring två meter mäktigt. Här kan lastreducerande åtgärder vara nödvändiga för att möjliggöra grundläggning med god kvalitet. Höjdsättningen bör hållas låg för att minimera tillskottslaster från uppfyllning.

Radonmätning har utförts i 3 punkter. Mätvärdena uppgår till 296–368 kBq/m³ i de olika punkterna. Detta innebär att marken klassas som högradonmark. Radonsäkert byggande rekommenderas. Då radonvärden vanligtvis är förhöjda i källare på grund av närheten till marken förbjuds källare inom planområdet.

Grundläggning och schaktning

Utredningen rekommenderar att småhus/enbostadshus i området utförs i geoteknisk kategori 1 (GK1).

Före grundläggning och uppfyllning ska förekommande torv, växt- och mulljord i ytan schaktas bort. All fyllning/uppfyllning för grundläggning ska utföras enligt AMA 20 vad gäller lagertjocklek och antal överfarter.

- *Kantförstyvad platta på mark.* Grundläggning kan utföras på det fasta jordlagret efter avtäckning utförts. Dimensionerande grundpåkänningar vid plattgrundläggning bör ej överstiga 50 kPa för naturligt avlagrad jord.
- *Fribärande golvbjälklag med plintar placerade på grundsulor.* Grundläggning kan utföras på frostfritt djup i det fasta jordlagret. Dimensionerande grundpåkänning bör ej överstiga 50 kPa. Det rekommenderas att anlägga 2-3 stycken pumpgropar ett par dagar innan grundläggningsarbetet påbörjas för att möjliggöra torra plintgropar för område 1 och 2.

All grundläggning ska utföras frostfritt eller tjälisolerat med en utkravning av tjälisoleringen runt byggnaden. Om grundläggning utförs vintertid ska undergrunden och alla fyllnadsmassor vara otjälade. Schaktbotten ska då skyddas mot nedträngning av tjäle.

Schaktning i friktionsfri jord kan ske med en släntlutning av 1:1,5. Vid schaktning i siltig jord finns risk för ytuppmjukning och utflytning av slänter vid vattenövermättnad på grund av till exempel regn. För att begränsa utflytning av slänter kan dessa övertäckas vid regnväder. All schaktning ska utföras enligt handboken Schakta Säkert (Svensk Byggtjänst, SIG/SBUF 2015).

Genomförd geoteknisk utredning rekommenderar att kompletterande undersökningar sker i varje enskild fastighet innan exploatering. Utredningen rekommenderar även dokumentation i form av kontrollplan och fotografering för varje fastighetsägare under tiden som grundläggningsarbetet av småhus utförs.

4.10 Hydrologiska förhållanden

I installerade grundvattenrör i punkterna 21M005 och 21M007 i den geotekniska utredningen avvägs grundvattennivån till 1 meter under markytan. I punkt 21M0010 avvägs grundvattennivån till 1,1 meter under markytan och i punkt 21M014 till 3 meter under markytan. Grundvattenströmriktningen kan antas följa markytans lutning, det vill säga mot sydöst i den delen där Bybäcken är belägen.

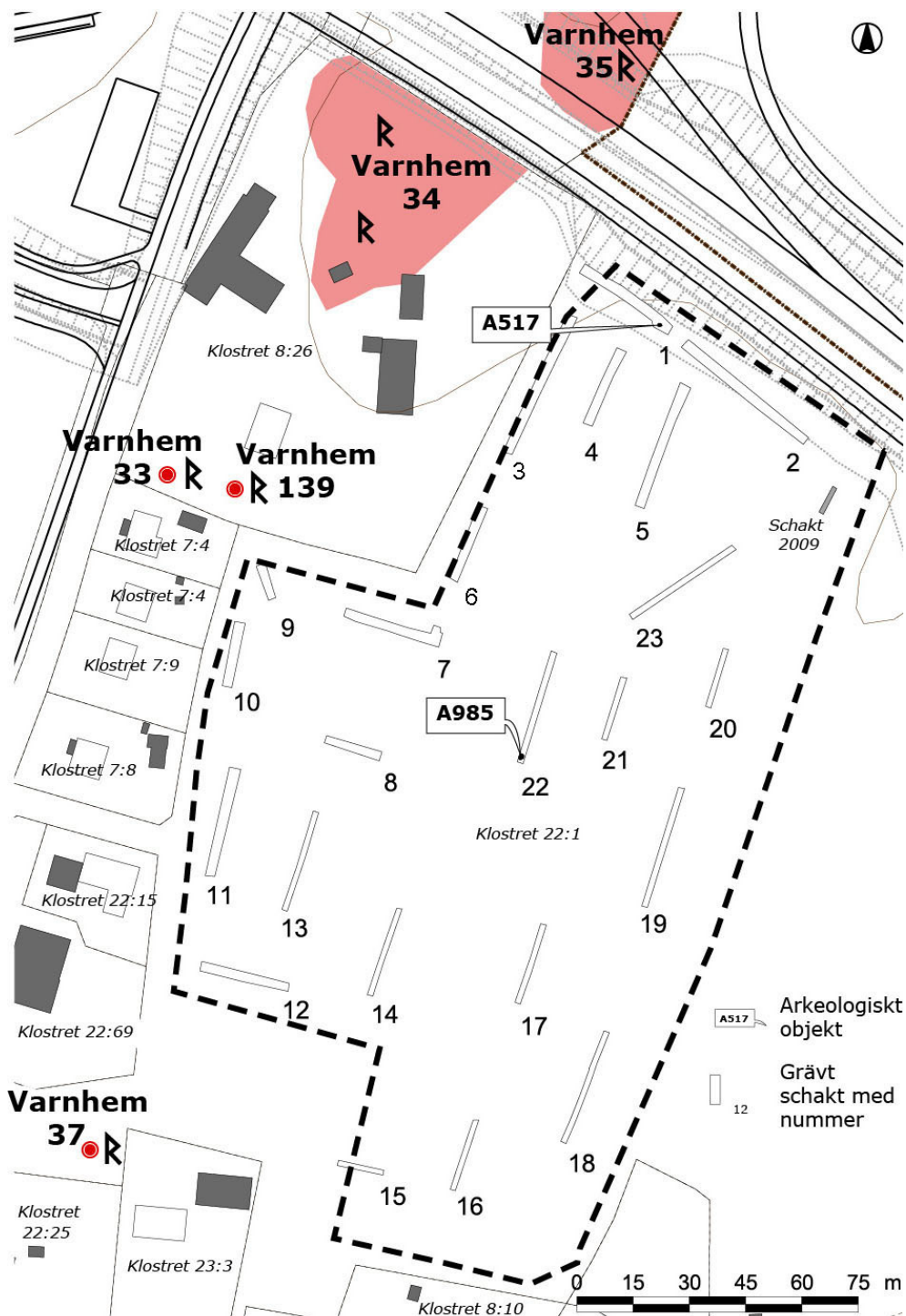
4.11 Kulturmiljö

2011 tog Västergötlands museum fram en kulturhistorisk utredning för Varnhem. I utredningen lyfts det att det aktuella planområdet bör vara möjligt att bebygga och att det är viktigt att ny bebyggelse utformas med särskild hänsyn till: att området blir en ny entré till Varnhem och att ny bebyggelse knyter an till den äldre, att den blir viktig för det första mötet med Varnhem, att placering, volym och fasadmaterial knyter an till

närliggande bebyggelse, att angörningen till området inte påverkar helheten i den äldre bymiljön samt att klosterkyrkan och omgivande miljö och struktur fortsätter vara det dominerande i Varnhem. Det poängteras även att utformning kan gestaltas på ett sätt som uttrycker vår egen tid under förutsättning att det blir ett modernt komplement till det äldre Varnhem och inte stör helhetsupplevelsen av Varnhems klosterkyrka och kulturmiljö.

4.11.1 Fornlämningar

En arkeologisk utredning för planområdets västra del, det vill säga den som idag främst utgörs av jordbruksmark, utfördes 2017 av Västergötlands museum. Vid utredningen hittades en dåligt bevarad rest av en förhistorisk härd som delundersöktes vid utredningen. Härden bedöms som en rest av förhistoriska aktiviteter och ligger utanför nuvarande planområde. Fyndplatsen har tilldelats den antikvariska bedömningen undersökt och borttagen efter det att uppgift om den inlämnats till fornminnesregistret. Ytterligare undersökningar i planarbetet eller eventuellt efterföljande exploatering bedömde Västergötlands museum därför inte som nödvändiga av undersökande institution. I områdets närhet finns dock lämningar, bland annat på kommunens fastighet Klostret 22:1, och man bör vara uppmärksam på dem. Se figur 13 för utredningsområde. I figuren syns även tidigare kända objekt som ligger strax utanför planområdet.



Figur 13. Utredningsområdet med fastigheter, fornlämningar och schakt. A517 är en härd, A985 är en sentida skräpprop. Från Västergötlands museums arkeologiska utredning.

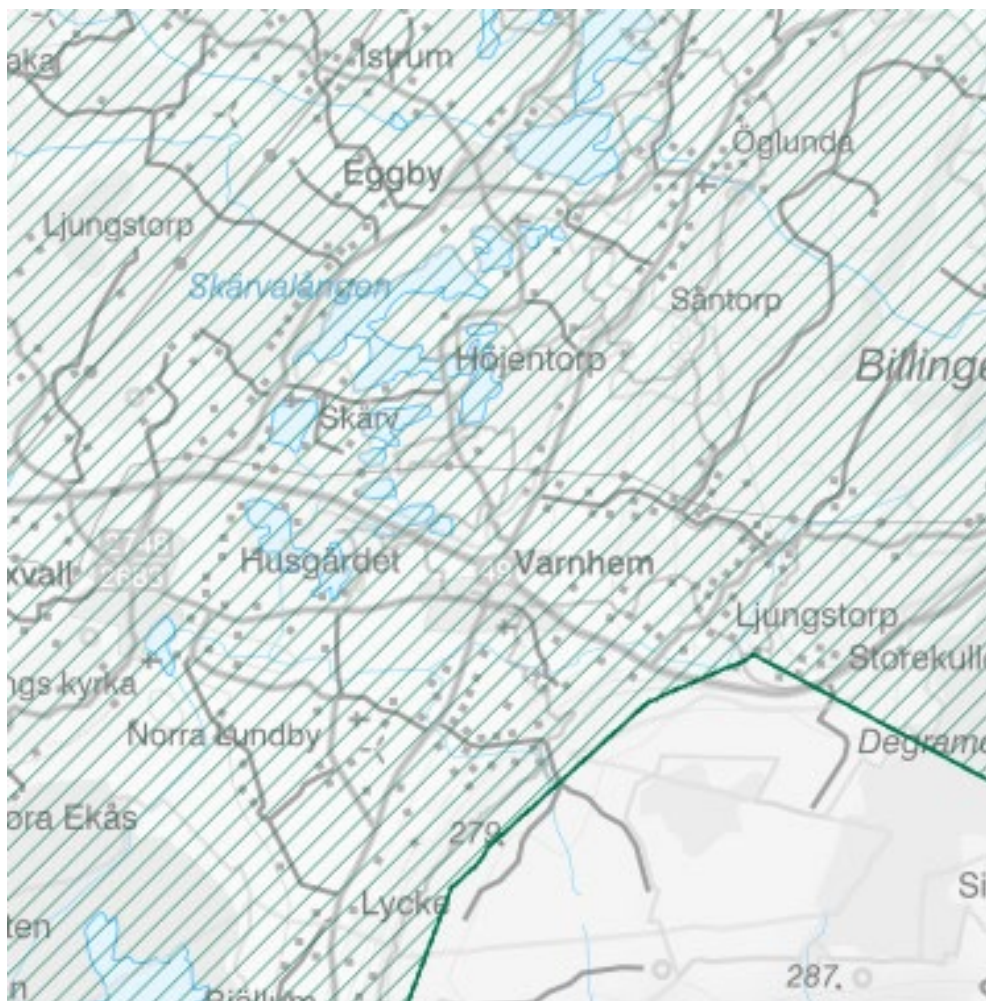
4.12 Fysisk miljö

Planområdet västra del utgörs av jordbruksmark och en mindre del av jordbruksmarkens norra del är klassad som nationellt värdefullt odlingslandskap. I mitten av planområdet löper en gammal banvall som idag är överväxt med träd och sly. Banvallen ligger i ett lövskogsparti med

Detaljplan för del av Klostret 22:1 och Klostret 8:7 i Varnhem

en öppen gräsyta, som inte brukas, i mitten. Ytterligare ett mindre lövskogsparti finns i sydvästra hörnet av den öppna odlingsytan.

Vidare ligger hela Varnhem och Valle inom ett större område för värdeakt för skyddsvärda träd. Se figur 14.



Figur 14. Värdeakt för skyddsvärda träd.

Lövskogspartierna i området bedöms inte användas för friluftsliv men kan användas av närboende för rekreation.

Simmesgårdens närliggande bebyggelse är ett område med småskalig agrar karaktär, som karaktäriseras dels av den återstående äldre bebyggelsen från 1800- och tidigt 1900-tal, dels av bostadshus som återuppförts efter branden år 1979. De återstående äldre husen är viktiga för helhetsupplevelsen av bymiljön, inte minst med perspektiv på branden där mycket av bebyggelsen försvann.

4.13 Sociala

I planområdets södra del ligger en infopoint och en pizzeria, vilka utgör mötesplats för såväl invånare som besökare.

Det aktuella planområdet är idag obebyggt, utöver pizzerian och infopointen, och det bor således inga människor där.

Vissa delar av planområdet används för rekreation för närboende och grön utsikt, vilket det är fortsatt tänkt att kunna göra då dessa partier av natur bevaras.

4.14 Teknik

Fiber och tele

Inom planområdet finns idag ledningar som förser närliggande bebyggelse med fiber.

Genom området går kablar för telefoni, varav en är i drift men ska avvecklas senast år 2026. På skolgården väster om planområdet finns en telemast. Närmaste del av planområdet ligger cirka 130 meter från masten.

El

Inom planområdet finns idag ledningar som förser närliggande bebyggelse med el. Inom planområdet finns även en transformatorstation.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger idag delvis inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheten Klostret 22:1 ingår inte i verksamhetsområdet. Däremot gör Klostret 8:7, där pizzerian och infopointen ligger, det.

Avfallshantering

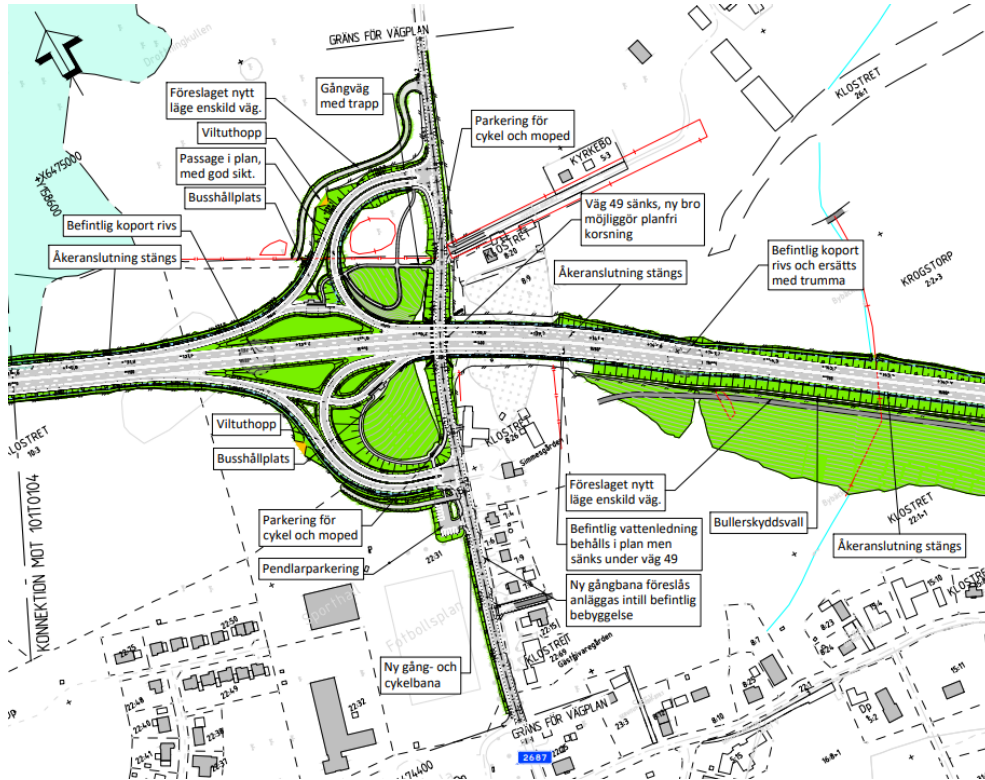
I Skara kommun hanteras hushållsavfall av Avfall & Återvinning Skaraborg (A&ÅS). Närmaste återvinningscentral ligger cirka 8 kilometer från planområdet och cirka 300 meter från planområdet finns närmaste återvinningsstation.

4.15 Service

I Varnhem finns förskola och skola för årskurserna F-6 cirka 300 meter från planområdet. Närmaste matbutik finns i Axvall, 5 kilometer från planområdet. Vårdcentral, högstadieskola, gymnasieskola och annan offentlig service finns i Skara tätort.

4.16 Trafik

Planområdet ligger i anslutning till Axevallavägen och Simmesgårdsvägen. Infart till Varnhem sker i nuläget främst från väg 49. Trafikverket planerar för en ombyggnation av väg 49, med byggstart sommar/höst 2024 och i samband med ombyggnationen kommer den befintliga infarten att stängas. Se figur 15 för detaljer kring ombyggnationen.



Figur 15. Utdrag ur planerad ombyggnation av väg 49 förbi Varnhem. Från Trafikverkets illustrationskarta.

Busshållplats för regional kollektivtrafik finns vid Varnhemsskolan, cirka 200 meter väster om området samt cirka 600 meter öster om planområdet, längs med väg 49. I samband med ombyggnationen av väg 49 kommer en busshållplats att anläggas vid infarten till Varnhem cirka 200 meter från planområdet.

I planområdets södra del ligger en grusplan som idag primärt används som parkering för besökare till Varnhem.

5 PLANERINGSUNDERLAG

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- *Planbeskrivning*, Skara kommun, 2024-01-11
- *Plankarta*, Skara kommun, 2024-01-11
- *Fastighetsförteckning*, Skara kommun, 2024-01-31

5.1 Kommunala

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

5.1.1 Detaljplan

Planområdet är inte detaljpanelagt sedan tidigare. Inte heller bostäderna runt planområdets västra och södra sida är detaljpanelagda.

5.1.2 Grundkarta

Grundkartan är ajourhållen och fastighetsgränser är utredda av kommunens mätingenjör. Gränser i grundkartan stämmer överens med registerkartan och verkligheten.

5.1.3 Översiktsplan

I detaljplanen har följande översiktsplaner refererats till i planhandlingarna:

- *Översiktsplan 2005*, Skara kommun, 2005-12-19
- *Förslag till Översiktsplan 2040*, antagandehandling, Skara kommun, 2022-06-14
- *Fördjupad översiktsplan för Varnhem och Ljungstorp*, Skara kommun, 2014-10-16

5.1.4 Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Vid framtagandet av detaljplanen har ett undersökningssamråd genomförts för att undersöka betydande miljöpåverkan och huruvida det finns behov av att ta fram en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning. Kommunens bedömning är att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Västra Götalands län delar, i sitt yttrande daterat 2023-06-22, kommunens bedömning.

Undersökningen utgör en bilaga till planhandlingarna.

5.1.5 Annat

- *Skyfallsplan*, Skara kommun, 2020-11-12
- *Policy och riktlinjer för dagvatten i Skara kommun*, Skara kommun, 2021-06-14
- *PM Ytavrinningsanalys*, upprättad av: Sweco, 2014-10-27

5.2 Utredningar

Följande utredningar har genomförts i samband med eller har använts som underlag i detaljplanearbetet.

5.2.1 Dagvattenutredning

- *Dagvattenutredning inför detaljplan för Simmesgården, Klostret 22:1 – Skara kommun, 2022-07-06, reviderad 2024-01-15, upprättad av Pontarius: Karisma Patel och Dirk Rössger.*

5.2.2 Geoteknisk utredning

- *Geoteknisk undersökning - Simmesgården Detaljplan Skara kommun, 2021-12-10, uppdragsnummer 3220228, upprättad av MITTA: Jakob Johansson och Lisa Björk.*

5.2.3 Markmiljöutredning

- *Simmesgården – Skara kommun – Översiktlig miljöteknisk undersökning, 2017-03-10, reviderad 2017-03-23, uppdragsnummer 6161305, upprättad av BG&M: Rebecca Friberg.*

Även följande utredning, som tagits fram tidigare på uppdrag av Centrumbostäder, refereras det till i planbeskrivningen:

- *Rapport - Fastigheten Klostret 8:7 m fl, Skara kommun - Miljöteknisk grundvattenundersökning, 2014-06-13, upprättad av Jordnära miljökonsult: Astrid Jansson och Ellen Samuelsson, beställare: Centrumbostäder.*

5.2.4 Bullerutredning

- *Trafikbullerutredning: Simmesgården, 2022-05-03, projektnummer D0054057, upprättad av Efterklang: Johanna Åström.*

5.2.5 Riskutredning

Med anledning av halterna av naturligt förekommande arsenik inom området har följande dokument tagits fram:

- *Simmesgården Varnhem, Skara kommun – Utredning av oral biotillgänglighet med avseende på arsenik i jord, 2021-03-12, uppdragsnummer 30014305, upprättad av Sweco: Michelle Tryggvesson och Ingela Forssman.*
- *Miljömedicinsk bedömning av naturligt förekommande arsenik i marken inför planerad nybyggnation av bostäder, 2021-09-20, upprättad av Västra Götalandsregionens Miljömedicinska Centrum (VMC): Pernilla Almerud och Mathias Holm.*
- *Lämplighetsbedömning bostäder - Simmesgården, Skara kommun, 2022-03-17, projektnummer 210263, upprättad av Ensucan: Lina Oskarsson och David Lundh.*

5.2.6 Kulturmiljöutredning

Det har inte tagits fram någon kulturmiljöutredning i samband med framtagandet av detaljplanen. Däremot har följande dokument använts under planprocessen:

- *Kulturhistorisk utredning – Varnhem 2011, 2011, arkeologisk rapport 2021:1, genomförd av kulturmiljöenheten, Västergötlands museum: Catharina Henriksson och Erik Holmström.*

5.2.7 Arkeologisk utredning

- *Simmesgården – Arkeologisk utredning i Varnhem, 2017, Rapport 2017:10, upprättad av Västergötlands museum: Anders Berglund.*

5.3 Regionala

I detaljplanen har information, data och dokument tillhörande en vägplan från Trafikverket använts:

- *Vägplan granskningshandling – Väg 49 Skara-Skövde Delen Axvall-Varnhem – Skara kommun, Västra Götalands län – Planbeskrivning, 2022-03-18, uppdragsnummer 717428, författad av: ÅF Infrastructure, beställare: Trafikverket.*
- *Väg 49 Skara- Skövde, delen Axvall-Varnhem – Skara kommun, Västra Götalands län – Miljökonsekvensbeskrivning för vägplan och Natura 2000-ansökan, 2022-03-18, projektnummer 150304, författad av: ÅF Infrastructure, beställare: Trafikverket.*
- *Plankarta Vägplan – Väg 49 Skara-Skövde Delen Axvall-Varnhem, granskningshandling, 2022-03-18, uppdragsnummer 717428, författad av: ÅF Infrastructure, beställare: Trafikverket.*
- *Illustrationskarta – Väg 49 Skara-Skövde Delen Axvall-Varnhem, 2022-03-18, uppdragsnummer 717428, levererad av: ÅF Infrastructure, beställare: Trafikverket.*

6 KONSEKVENSER

6.1 Fastigheter och rättigheter

Fastighetsindelning kommer att förändras på så vis att delen av Klostret 22:1 som planförslaget omfattar kommer att styckas av för att sedan överlåta detaljplanens kvartersmark till ett eller flera företag och/eller privatpersoner genom markköp. Fastigheter till privatpersoner ämnas säljas genom den kommunala tomtkön.

Del av fastigheten Klostret 8:7 som ägs av Centrumbostäder kommer att utgöra allmän platsmark i detaljplanen och ska vid genomförandet fastighetsregleras till den kommunala fastigheten Klostret 22:1.

6.2 Natur

6.2.1 Grönområde

Den största delen av området består av icke naturvärdesbiotoper i form av odlingslandskap. Det förekommer dock en del lövträd i sydvästra och östra delen av planområdet längs med den gamla banvallen. Detaljplaneförslaget är anpassat för att kunna bevara större delen av de lövträd som finns inom planområdet genom att peka ut detta som natur respektive park på allmän platsmark.

Genom att planlägga stora delar av planområdet för park och natur möjliggörs platser för naturlek och rekreation i närområdet.

6.2.2 Landskapsbild

Planen bedöms inte påverka Varnhems landskapsbild negativt. Vidare bedöms upplevelsen av kulturmiljön från Simmesgårdsvägen och Axevallavägen påverkas mycket lite eller inte alls av planförslaget. Den nya bebyggelsen blir delvis synlig från Simmesgårdsvägen i bakgrunden av den befintliga bebyggelsen. Vid korsningen Axevallavägen-Simmesgårdsvägen cirka 100 meter åt respektive håll kommer den nya bebyggelsen knappt att synas på grund av avståndet, befintlig bebyggelse samt befintliga träd. Mest synlig blir den nya bebyggelsen på Axevallavägen mellan korsningarna Kyrkogatan och Stationsvägen samt från väg 49. Planområdet håller ett avstånd från Axevallavägens gatumiljö och blir inte en del av den allra närmaste miljön vid vägen.

Den nya bebyggelsen begränsas till viss del avseende utformning i syfte att anpassas visuellt till Varnhems miljö och befintlig bebyggelse. Högsta tillåtna höjd på flerbostadshus innebär att bebyggelsen kan bli en eller två våningar högre än befintlig bebyggelse men håller sig lägre än trädtopparna på de uppvuxna träd som finns i och i närheten av planområdet.

Sammantaget bedömer kommunen att landskapsbilden och den kulturhistoriskt värdefulla miljön inte påverkas negativt av planförslaget.

Sedan 2022 ligger en infopoint med turisminformation i planområdets södra del. Gestaltningen på det angränsande torget kan förslagsvis följa den plattsättning som lades i samband med infopointens uppförande. I och med att det i planområdets nordöstra del möjliggörs för ett stort antal

parkeringsplatser bedöms framtida behov av parkeringsplatser på torget mindre än idag. Därav anges den yta som idag främst används som parkering som torg i planförslaget. Däremot tillåter bestämmelsen torg även parkering och därmed kan torget även fortsatt erbjuda ett visst antal parkeringsplatser i till exempel användningsområdets östra del medan det på den västra sidan då kan skapas en mer torglikande miljö. Här skulle ytan kunna användas för till exempel umgänge och verksamhet kopplad till infopointen eller pizzerian och en cykelparkering med cykelpump. Gestaltningen kan med fördel bjuda in till en mötesplats som upplevs välkomnande genom bland annat blommor och sittplatser. Intentionen med torget är att det ska utgöra en trevlig torgmiljö samt att cykel ska främjas snarare än bil som transportmedel.

6.2.3 Naturreservat

Planområdet ligger cirka 400 meter från naturreservat Höjentorp-Drottningkullen och 1000 meter från naturreservatet Ökull-Borregården. Ytterligare naturreservat finns på längre avstånd inom Valleområdet. Planförslaget påverkar inte direkt något av naturreservaten.

6.3 Miljö

6.3.1 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Den sammanvägda bedömningen i undersökningen visar att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt bedömningskriterier i miljöbedömningsförordningen 5 §. Ytterligare skäl till att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan är att det inte planläggs för någon av de verksamheter som nämns i PBL 4 kap. 34 § och att Natura 2000 inte påverkas. Slutligen bedömer kommunen inte att riksintressen enligt MB 3 eller 4 kap. påverkas negativt.

Enligt undersökningen lyfts däremot delar fram där planförslaget innebär risk för miljöpåverkan, dock inte betydande sådan. Dessa rör: ianspråktagande av jordbruksmark, påverkan på trafiksituation, ljud- och bullernivå, hälsa och miljö, "förorenade" områden (naturligt förekommande metaller), radon samt översvämningsrisk. Dessa punkter behandlas och/eller åtgärdas i detaljplanearbetet och redovisas i planbeskrivningen. Ytterligare punkter som länsstyrelsen framför i sitt yttrande behandlas i planbeskrivningen.

6.3.2 Strandskydd

Då Bybäcken inte omfattas av strandskydd innebär planen inte några konsekvenser avseende strandskydd.

6.3.3 Dagvatten

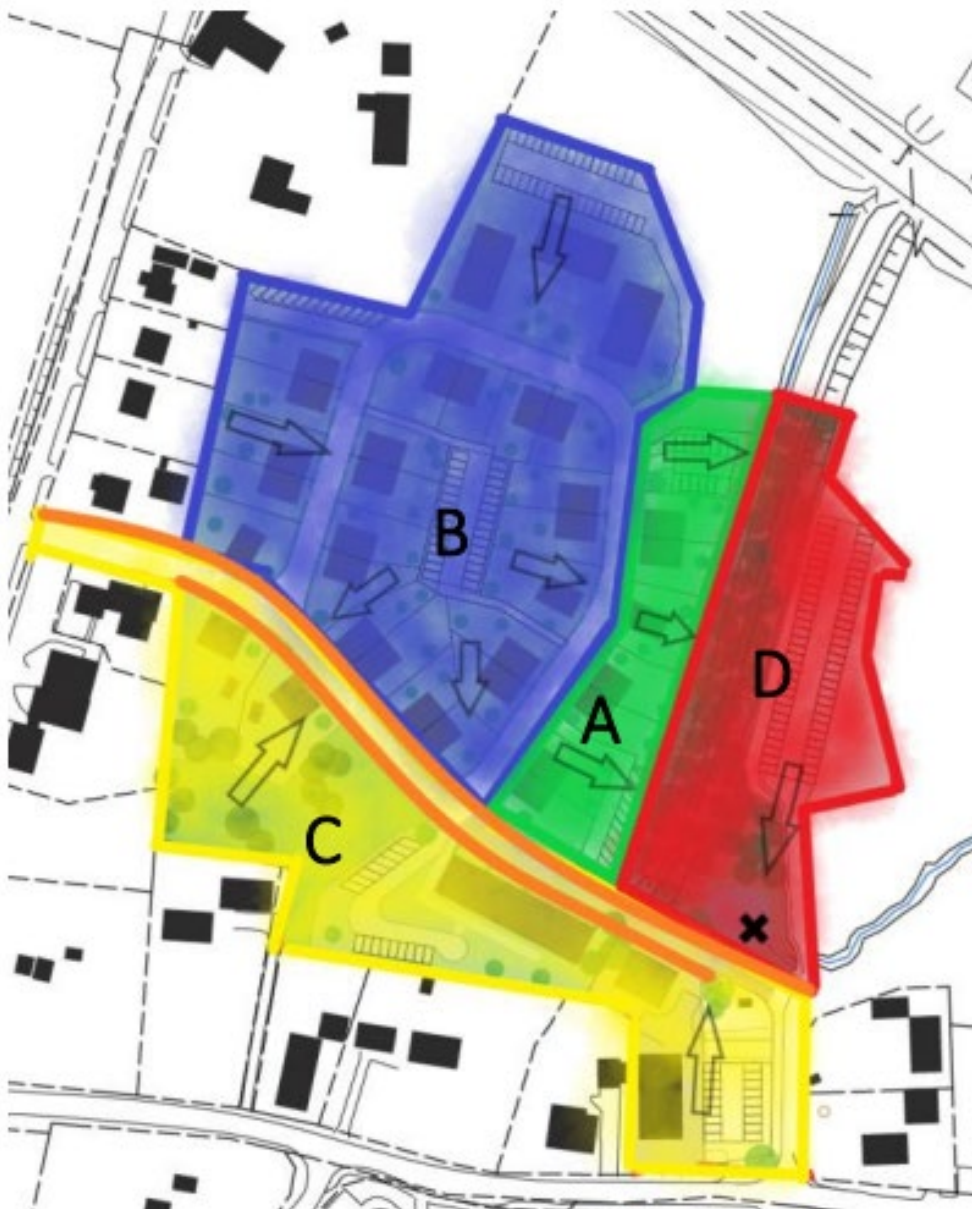
I syfte att erhålla en tillfredsställande dagvattenhantering inom planområdet har en dagvattenutredning tagits fram av Pontarius.

Vid ny bebyggelse i planområdet bör instängda områden undvikas för att undvika risk för skador vid skyfall. Till följd av att andelen hårdgjord yta ökar inom planområdet kommer även dagvattenflödet att öka. Grundförutsättningen är att dagvattnet ska fördröjas inom planområdet innan det når recipienten. Det är av extra vikt att vattnet fördröjs för att

inte överbelasta trumman som leder vattnet under Axevallavägen mot Klostersjön. Trummans kapacitet måste tas i hänsyn vid dimensionering av dagvattenanläggningar. För att kunna hantera de vattenmängder som förväntas vid 10-årsregn krävs det att erforderlig fördröjningsvolym kan hanteras för att säkerställa ett effektivt omhändertagande av dagvattnet. Mängden beror på bland annat på vilken markanvändning det blir i planområdet. Samtliga tillkommande dagvattenflöden efter exploatering bör fördröjas.

Eventuella föroreningar från Simmesgården till Klostersjön bör undvikas då våtmarker klassas som mycket känsliga recipienter.

Förslag på dagvattenhantering



Figur 16. Illustration som visar förslag på hur dagvattnet leds. Orangea linjer visar det hårdgjorda stråk som leder dagvattnet till dammen, var ungefärliga placering markeras med ett kryss. Från Pontarius dagvattenutredning.

Dagvattenhantering föreslås i form av ledning på gata, dräneringsledningar samt en torrdamm, men andra alternativ är möjliga. Dagvattenhanteringen

är utformad genom ett naturligt omhändertagande av vattnet, där vattnet leds ut från fastigheterna mot hårdgjorda stråk (se figur 16), och grönområden. Gator utformas på ett sätt som fångar upp dagvattnet, till exempel genom vinge, och leder det till en fördröjningsyta i form av en damm. Det rekommenderas att vingen konstrueras med brunnar och dräneringsledning för att kunna hantera större volymer med dagvatten eftersom hårdgjorda ytor inte kan fördröja vattnet.

Det är av yttersta vikt att på rätt sätt höjdsätta området för att undvika lågpunkter och stillastående vatten. Preliminär, översiktlig höjdsättning föreslås i dagvattenutredningen men vissa kvarstående riskområden identifieras, vilka bör beaktas och kan kräva särskilda åtgärder.



Figur 17. Schematisk bild över exempel på placering av torrdamm. Från Pontarius dagvattenutredning.

Fördröjning sker inom planområdet genom befintligt dike och ny dagvattendamm, vilka både har en fördröjande och renande effekt på dagvattnet. Diket kan utformas med etappvis fördröjning innan dagvattnet når torrdammen. Trumman under banvallen bör bytas ut mot en större. Sett till damm föreslås en torrdamm som inte kräver samma djup som en våtdamm, vilket är fördelaktigt sett till grundvattennivån. Dammen utformas då som en nedsänkt grönyta med vegetation som omhändertar dagvatten vid behov samt fungerar som reningsanläggning. Då torrdammar inte är lika effektiva för rening som våtdammar är det av vikt att detta tas i beaktning vid utformning av damm. Efter att dagvattnet fördröjs genom

dammen leds vattnet via det allmänna ledningsnätet. Utloppet av dammen begränsas av befintlig dagvattenledning under Axevallavägen vars kapacitet måste tas hänsyn till i samband med dimensionering av dagvattenlösning. Figur 17 ger en bild av var dammen kan placeras. Det är av vikt att dagvattenhantering i form av dammen inte orsakar skador på bebyggelse, inte minst transformatorstationen i och med dess närhet till dammen. Därför ska det finns fria rinnvägar som leder vattnet bort från byggnader.

Befintligt område för dike bevaras och regleras med planbestämmelsen *dike*, medan föreslagna damm placeras i sydöstra delen av planområdet och pekas ut med bestämmelsen *damm* i plankartan.

Byggnader bör höjas och placeras på ett sätt som säkerställer att lutningen är riktad från husfasader för att undvika att vatten kan bli stående vid fasaden vid extrema regn. Detta är av särskild vikt längs med de orangea stråken (figur 16). Stuprör kan antingen kopplas till dräneringsledning eller riktas mot avledande stråk.

För att undvika att dagvatten samlas på fastigheter i planområdets västra del och de fastigheter som ligger strax väster om planområdet, särskilt fastigheten Klostret 7:9, föreslås åtgärd i form av dräneringsledning längs med det markreservat som angränsar till Klostret 7:9 och befintliga bostadsfastigheter. Dräneringsledningen ansluter med fördel till det dräneringsnätverk som föreslås längs med gatan (orange stråk i figur 16).

Föreslagna åtgärder bedöms kunna hantera fördröjningsbehovet för Simmesgården och åtgärderna och höjdsättning tar hänsyn till behovet av fria skyfallsvägar. Med förutsättning att trumman under Axevallavägen inte överbelastas bedöms det finnas goda möjligheter för avrinning inom planområdet vid skyfall. Torrdammen finns tillgänglig som översvämningssyta vid extremregn och skyfall. Utöver redan föreslagna åtgärder rekommenderas även regnbäddar i angränsning till större parkeringsytor för att underlätta såväl fördröjning som rening av dagvattnet.

Efter exploatering och rening bedöms dagvattnet i planområdet ligga under Stockholms riktvärden, men överskrider Göteborgs riktvärden för kväve, koppar, zink och suspenderat material.

6.4 Miljökvalitetsnormer

6.4.1 Luft

Största källan för luftföroreningar för planområdet är väg 49. I samband med att väg 49 byggs om kommer vägbanan att sänkas och bullervall att anläggas. Trafikverket har i miljökonsekvensbeskrivningen för vägplanen för sträckan Axvall-Varnhem bedömt att föroreningshalterna i luft kommer att underskrida gällande miljökvalitetsnormer. Trafikverket bedömer även att föroreningshalterna kommer att minska i takt med att fordonsflottan byts ut. Sammantaget bedöms därför inga miljökvalitetsnormer för luft överskridas av planförslagets genomförande heller med tanke på att väg 49 bedöms vara den primär källan för luftföroreningar.

6.4.2 Vatten

Dagvattenutredningen framtagen av Pontarius visar på lösningar för fördröjning och rening av dagvattnet så att framtida flöde efter exploatering inte skall överbelasta recipienter nedströms. Dessa lösningar ges stöd i detaljplanen och innebär att konsekvenserna av detaljplanens genomförande inte bedöms inverka på det vatten som når Munkabäcken i sådan omfattning att antagna miljö kvalitetsnormer för Munkabäckens vatten påverkas.

6.4.3 Buller

Planförslaget bedöms leda till något ökad trafik till följd av den planlagda bostadsbebyggelsen. Denna ökning bedöms vara marginell och inte orsaka märkbar ökning sett till buller. Därmed bedöms inte tillkommande trafik till följd av planförslaget medföra att miljö kvalitetsnormer för buller kommer att överskridas. Se 6.5.1 *Beräkning av omgivningsbuller* för omgivningsbullers påverkan på planområdet.

6.5 Hälsa och säkerhet

6.5.1 Beräkning av omgivningsbuller

En trafikbullerutredning har för planområdet tagits fram av Efterklang. Utredningen visar att bullernivåerna generellt enligt prognos för 2040, vilken inkluderar såväl idag befintliga vägar som lokalgatan som kommer uppföras i samband med detaljplanens genomförande, kommer att ligga under riktvärdena vid fasad för bostäder.

Endast vid fasad närmast väg 49 överskrids riktvärdet om 60 dBa ekvivalent ljudnivå genom att uppgå till 61 dBa (se figur 18). Utredningen har utgått från 2,5 våningshus och det är för den översta våningen som riktvärdet överskrids. Enligt trafikbullerförordningen är det möjligt att tillåta riktvärden över 60 dBa ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad. Det förutsätter att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 55 dBa ljudnivå inte överskrids vid fasad samt att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBa maximal ljudnivå inte överskrids vid fasad mellan klockan 22:00 – 06:00. Samtliga fasader har nivåer som ej överstiger 65 dBa och därmed finns möjlighet att bygga lägenheter om högst 35 m².



Figur 18. Beräknad trafikbullersituation 2040. Från Efterklangens trafikbullerutredning.

Den mest utsatta fasaden uppnår till maximal ljudnivå på 69 dBA, det vill säga under riktvärdet på 70 dBA.

Möjlighet kommer att finnas för samtliga bostadshus att anlägga uteplats i nära anslutning till bostadshuset där det är ekvivalent ljudnivå på max 50 dBA och maximal ljudnivå på max 70 dBA. För bostäder på den östra kvartersmarken, det vill säga närmast banvallen, kan det bli aktuellt med lokal bullerskyddsskärm för att innehålla riktvärdet.

Planförslaget bedöms leda till något ökad trafik till följd av den planlagda bostadsbebyggelsen. Denna ökning bedöms vara marginell och inte orsaka märkbar ökning sett till buller.

6.5.2 Översvämning

Vid skyfall riskerar lågpunkter att översvämmas. Vid ny bebyggelse bör instängda områden undvikas för att minska risk för skador vid skyfall. Föreslagna dagvattenåtgärder syftar till att kunna fördröja och säkerställa effektivt omhändertagande av dagvattnet även vid mer intensiva regn och skyfall. Se mer under 6.3.3 *Dagvatten*.

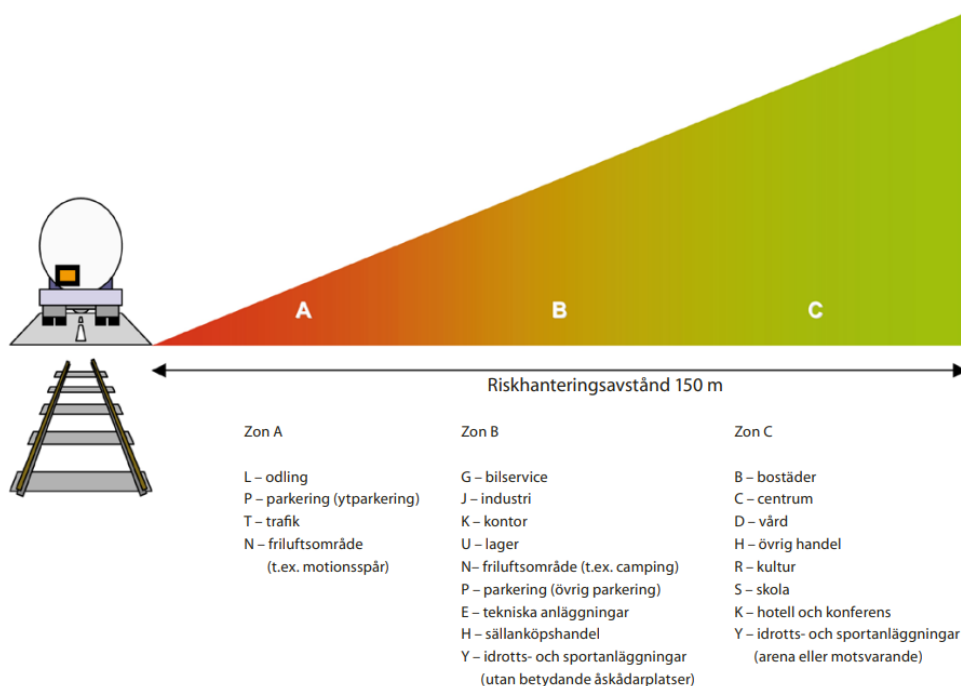
6.5.3 Olyckor

Planområdet ligger nära väg 49, vilken är primär transportled för farligt gods. Det är olämpligt att lokalisera känsliga verksamheter och bebyggelse i direkt anslutning till farligt gods-led och i Skara kommuns förslag till översiktsplan 2040 lyfts det att det är av vikt att inte lokalisera bland annat bostäder inom 30 meter från dessa leder.

Länsstyrelserna i storstads länen tog 2006 fram faktabladet *"Riskhantering i detaljplaneprocessen – riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods"*. Policyn innebär att man för detaljplaner inom riskhanteringsavståndet på 150 meter från farligt gods-led ska beskriva hur

riskerna beaktas. Se figur 19. Inom riskhanteringsavståndet delas tre olika zoner för kvarterersmark in, där zon A är närmast farligt godsled. För de användningsbestämmelser som anges i planförslaget, och som är lokaliserade inom 150 meter från väg 49, gäller följande zoner:

- Odling: zon A
- Parkering: zon A och/eller B
- Bostäder: zon C



Figur 19. Zonindelning för länsstyrelsernas riskpolicys riskhanteringsavstånd. Från Länsstyrelsens faktablad.

Riskpolicyn anger inga fasta gränser för zonerna utan riskerna beror bland annat på förutsättningarna i det specifika planområdet.

Enligt Trafikverkets nationella vägdatabas (NVDB) kör 8001-12 000 fordon per dygn (ÅDT) på väg 49 förbi Varnhem. Av dessa består 3-10 % av tung trafik.

I granskningshandlingen av planbeskrivningen för "Väg 49 Skara-Skövde, delen Axvall-Varnhem" lyfts att ombyggnationen av väg 49 kommer att innebära att olycksrisker byggs bort såväl som att risker kopplade till farligt godsolyckor märkbart sänks. Enligt granskningshandlingen beräknas en farligt godsolycka, efter att vägen byggts om, ske en gång per 160 år.

Enligt planförslaget kommer ny bostadsbebyggelse kunna ligga som närmast cirka 50 meter från vägbanans kant. Den nya utformningen av väg 49 innebär dels att vägbanan sänks där Simmesgårdsvägen passerar över väg 49, dels att bullervallar tillskapas längs vägen. Dessa höjdskillnader gör att bostadsområdet skyddas från att vätska rinner in mot området vid en olycka. I och med dessa förhållanden anses gränsen för zon C inte vara olämpligt nära väg 49 på det avstånd som planförslaget anger. Vidare är exploateringsgraden relativt låg och planläggningen bedöms inte medföra en hög persontäthet. Sammantaget bedömer planenheten därmed att olycksrisken för bostäderna är acceptabel. I norr begränsas även exploatering genom att endast tillåta komplementbyggnad. Här kan förslagsvis (såsom figur 20 exemplifierar) en bostadsparkering placeras,

vilket vidare tillåts i zon A och B. Att en mindre del av egenskapsområdet hamnar som närmast 36 meter från vägkanten bedöms acceptabelt med anledning av höjdskillnaderna mellan vägen och egenskapsområdet såväl som att de avgränsas av en bullervall, vilken minskar påverkan från farligt gods.



Figur 20. Avstånd till väg 49. Skissen är från ett tidigare stadium och gräns- och gatudragningar är därmed marginellt annorlunda från nuvarande planförslag.

6.5.4 Erosion

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte bidra till några risker för erosion inom eller utanför planområdet.

6.5.5 Skred

Genomförande av detaljplanen bedöms inte bidra till några risker för skred inom eller utanför planområdet.

6.5.6 Ras

Genomförande av detaljplanen bedöms inte bidra till några risker för ras inom eller utanför planområdet.

6.5.7 Föroreningar och naturlig förekomst av metaller

Planområdet kommer till stor del att omfattas av känslig markanvändning, vilket innebär att markmiljö och grundvatten behöver skyddas för att skydda människor som kommer att bo i och besöka området.

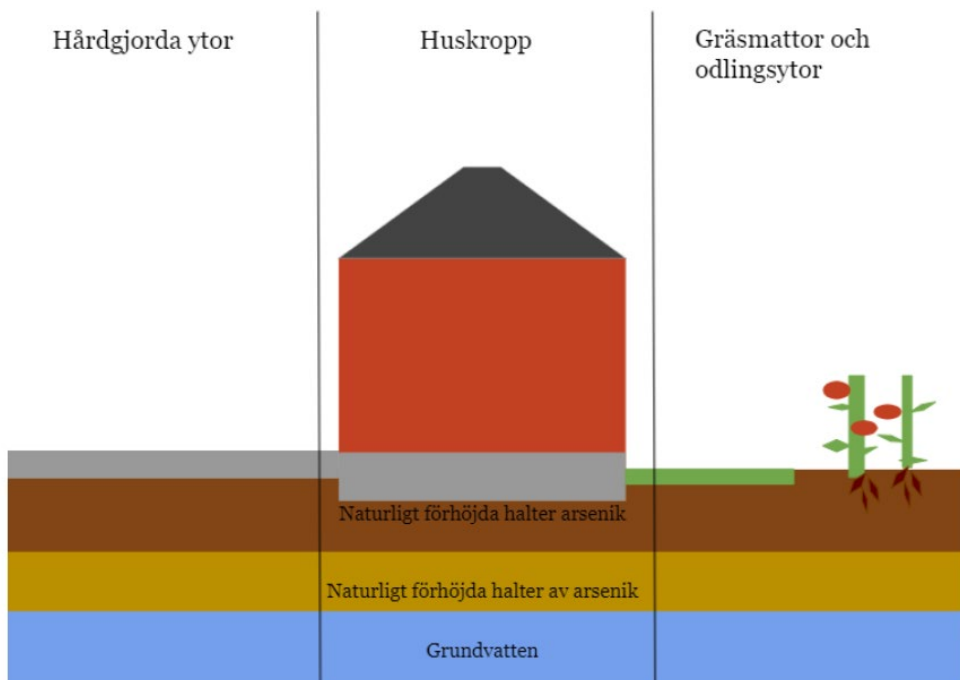
Åtgärder och rekommendationer

Bostadsbyggnation på Simmesgården anses lämplig och det rekommenderas inte att ersätta ytlig jord i hela området. Detta skulle innebära stora kostnader och ökad miljöpåverkan i form av bland annat transporter, särskilt då alunskiffer förekommer naturligt. Miljönyttan med detta framstår då som liten, särskilt med avseende på att exponering kan ske från andra fastigheter intill och från hela närområdet. Det

rekommenderas därför att naturliga förekomster av arsenik och andra metaller tillåts lämnas kvar inom området eller i närheten. Däremot kommer överskottsmassor och utfyllnadsmaterial i samband med genomförandet av allmän plats, till exempel i samband med anläggning av gata, behöva hanteras på rätt sätt. Denna schaktning är oundviklig, bland annat då flera av de allmänna platserna kommer att hårdgöras. För att undvika att frakta massor med naturligt förekommande metallhalter långt bort föreslås det att den största mängden används för att skapa en bullervall söder om väg 49, cirka 300 meter öster om planområdet. Detta skulle skapa en naturlig fortsättning på den bullervall som Trafikverket skapar i samband med väg 49:s ombyggnation. Genom att använda massorna i en bullervall minskar behovet av extern masshantering och dyra deponerings- och transportkostnader samtidigt som det skulle minska bullernivåer för invånare i närheten av området för föreslagen vall. En mindre del av massorna kan även användas för landskapsanpassning i form av att skapa en lekkulle på den parkyta inom planområdet som föreslås för lek. På lekkullen krävs i sådant fall skyddstäckning i form ren jord, med ett avskiljande lager av markduk. Detta då lekkullen primärt förväntas användas av barn, vilka som tidigare nämnt utgör en riskgrupp.

Vid förflyttning av massorna är det av vikt att i möjligaste mån flytta dem på ett sätt som inte orsakar att massorna hamnar över massor med lägre halter. Innan förflyttning av massor ska en masshanteringsplan tas fram för att säkerställa att massorna hanteras korrekt.

Då parkmarken där lekplats föreslås utgör allmän plats kommer kommunen säkerställa att extra försiktighetsåtgärder vidtas för att minimera riskerna för barn att få i sig jord från området. Skyddstäckning med ren jord och avskiljande markduk tillämpas som åtgärd. För sandlådor krävs markduk i botten, alternativt hårdgjord botten, eftersom barn där kan gräva djupa hål.



Figur 21. Principskiss exponering vid exploatering. Från Ensucons lämplighetsbedömning.

Även om det inte krävs åtgärder sett till bostadsanvändningen i planområdet rekommenderar kommunen att man vid odling inom området använder upphöjda markbäddar, såsom pallkragar, fyllda med ren jord. För att arsenikhaltig jord ej ska riskera att komma in i markbädden föreslås det

att avskiljande markduk används, alternativt att bäddens botten är hårdgjord. Genom att exploatera med hårdgjorda ytor, byggnader och gräsmattor minskar risken att exponeras av metaller genom jordkontakt och odlade växter. Se figur 21.

Eftersom planområdet kommer att erhålla kommunalt vatten och avlopp bedöms intag av metallhalter genom lokalt brunnsvatten inte som sannolikt. Kvaliteten på grundvattnet kommer därmed inte utgöra hälsorisker.

Åtgärder för att minimera damning och direktkontakt mot hud vid markarbeten rekommenderas och är således en arbetsmiljörelaterad fråga.

Innan åtgärder avseende massorna vidtas samråd om omfattningen av skyddsåtgärder med tillsynsmyndigheten, det vill säga miljöenheten på Skara kommun. Vid eventuell bortförsl av massor från området ska först en saneringsanmälan i enlighet med 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras.

Se *Jordmassor* under 7.3.1 *Tekniska åtgärder* för förtydligande kring hur massor ska hanteras.

Radon

På grund av att planområdet omfattas av högradonmark ska nybyggnation ske radonsäkert och källare förbjuds därför inom hela planområdet.

6.5.8 Elektromagnetiska fält

Både bostäder och byggnader för centrumändamål bedöms ligga tillräckligt långt från nätstationen för att det inte ska utgöra en hälsorisk kopplad till elektromagnetiska fält. Det närmaste avståndet till transformatorstationen som ny bebyggelse kan ha är cirka 14 meter.

6.6 Sociala

6.6.1 Barn

Att ta sig fram till fots eller med cykel är miljövänligt samtidigt som det ger upphov till spontana möten. Det finns gott om allmänna ytor för lek och trygg vistelse i och i nära anslutning till planområdet såväl som att en lekplats föreslås i planförslaget. Barn och ungas rättigheter i enlighet med barnkonventionen har beaktats i framtagandet av planförslaget.

6.6.2 Jämlikhet

Exploatering i planområdet möjliggör en befolkningsökning i Varnhem och Skara kommun och därmed ökar underlag för befintlig service och infrastruktur. Inom planområdet möjliggörs byggnation av olika bostadstyper, vilket ger ett varierat bostadsutbud. Detta kan attrahera och göra det möjligt för en bredare socioekonomisk och demografisk befolkningsgrupp att bosätta sig i Varnhem. Utformningen av planen utgår från platsens förutsättningar med hänsyn till rådande terräng och det naturnära läget samt Varnhems kulturmiljö. En god kontakt med omgivningen både visuellt och fysiskt säkerställs för de boende. Gång- och cykelstråk kopplar ihop planområdet med angränsande målpunkter i tätorten.

Området är förhållandevis plant och inga lutningar som försvårar tillgänglighet bör skapas. Vidare kan nya entréer placeras så att de nås på ett tillgängligt sätt. Tillgängligheten inom kvartersmark ska följa gällande byggregler.

6.7 Riksintressen

6.7.1 Naturvård

Genomförande av planförslaget bedöms inte påverka riksintresse för naturmiljö då det inte finns några utpekade värden inom planområdet. Natur som finns inom området tas i beaktande i planförslaget och naturvärden i närheten anses inte påverkas i betydande grad. Förslaget påverkar inte heller direkt några av de många leder och naturreservat som finns i Valleområdet.

6.7.2 Friluftsliv

Genomförande av planförslaget bedöms inte medföra negativ påverkan på riksintresset utan snarare möjliggöra utveckling av friluftslivet.

6.7.3 Kulturmiljövård

Riksintresse för kulturmiljövården bedöms påverkas lokalt sett till landskapsbild i anslutning till befintligt samhälle. I och med ny bebyggelse går det därmed inte att utesluta betydande påverkan på landskapsbilden. För att säkerställa en mindre betydande påverkan på landskapsbilden innehåller planförslaget bestämmelser som syftar till att få ny bebyggelse att harmoniera med områdets karaktär.

I detaljplaneförslaget ingår ett område för parkeringsplats, vilken primärt antas komma att användas av besökare till klosterkyrkan och dess omgivning. Planförslaget stärker därmed möjligheten att gynna turismen och utveckla besöksnäringen för Varnhem.

6.7.4 Trafikkommunikation

Riksintresset för trafikkommunikation bedöms inte påverkas negativt i och med ett genomförande av planförslaget. Vidare har planområdesgränserna anpassats så den norra gränsen angränsar till Trafikverkets inskränkta vägrätt för landskapsanpassning av bullerskyddsvall för att inte försvåra utnyttjandet av denna.

6.7.5 Totalförsvär

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka riksintresset. Detta bland annat med tanke på tillåten nockhöjd och planområdets lokalisering i en tätort.

6.7.6 Natura 2000

I och med det aktuella planområdets läge i förhållande till riksintresset Höjentorp-Drottningkullen samt barriären som väg 49 utgör mellan riksintresseområdet och planområdet bedöms planförslagets genomförande inte medföra negativ påverkan på riksintresset.

6.8 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

6.8.1 Jordbruksmark

Planen förutsätter att åkermark tas i anspråk i förmån för bostadsbebyggelse men det bedöms att alternativ lokalisering skulle göra större intrång på känsliga kulturmiljöer än planens föreslagna plats. Planen bedöms möta de grundläggande bestämmelserna som gäller för hushållning av mark- och vattenområden enligt 3 kap. miljöbalken.

Se vidare under 6.8.2 Lokaliseringsutredning.

6.8.2 Lokaliseringsutredning

Inledning

En del av området som omfattas av förslag till detaljplan för Simmesgården bedöms vara brukningsvärd jordbruksmark. Jordbruksmark är en viktig resurs för att säkra den framtida matproduktionen och för att bibehålla biologisk mångfald. För att exploatera brukningsvärd jordbruksmark krävs det därför särskilda skäl, enligt 3 kap 4 § miljöbalken (1998:808). Lagen innebär att kommunen måste kunna påvisa att den planerade markanvändningen är av särskilt allmänt intresse, och motivera varför den föreslagna lokaliseringen av planområdet är den mest lämpliga.

Syftet med lokaliseringsutredningen är att redovisa kommunens argument för att planens genomförande är av särskilt allmänt intresse, samt att redovisa de förutsättningar och tidigare ställningstaganden gällande frågan om planområdets lokalisering.

Kommunen vill utveckla Varnhem med fler bostäder i syfte att öka antal invånare för ett bättre serviceunderlag, skapa fler bostäder i attraktiva lägen samt bidra till ett ökat antal bostäder i kommunen i stort. Målet är även att fortsätta att utveckla Varnhem som en attraktiv plats för invånare och besökare.

Skara kommun har i förslaget till ny översiktsplanen satt ett befolkningsmål om att möjliggöra för 24 000 invånare år 2040. Detta antas kräva ytterligare 2000 nya arbetstillfällen och 2500 nya bostäder i kommunen.

Länsstyrelsens rapport *”Bostadsmarknadsanalys 2022 Västra Götalands län”* visar att det fram till 2030 kommer att behövas cirka 115 800 nya bostäder i länet varav 6 600 i FA-region Skövde-Skara. Vidare är en delregional utvecklingsstrategi (DRUS) för Skaraborg framtagen av Skaraborgs kommunalförbund. DRUS:en har en målbild på 300 000 invånare år 2030.

I nuläget finns inga lediga tomter i Varnhem och det finns efterfrågan på såväl tomter som lägenheter i orten. Skara kommun förutser att det föreligger ett kontinuerligt behov av ny bebyggelse i Varnhem med olika upplåtelseformer vilket fordrar framförhållning och planberedskap. I FÖP:en för Varnhem och Ljungstorp samt förslaget till ny översiktsplan har därför flertalet områden pekats ut för bostadsändamål. Att skapa förutsättningar för fler bostäder inom Varnhems tätort anses därför vara av särskilt allmänt intresse.

Eftersom syftet med planförslaget är att utveckla Varnhem med främst nya bostäder och en större besöksparkering har en jämförelse gjorts med markområden i samhällets direkta närhet. Varnhem är i princip helt omgivet

av jordbruksmark och för att utveckla samhället fordras därför att viss jordbruksmark tas i anspråk. Utredningen syftar till att lokalisera den mark som lämpar sig bäst för ändamålet. I förslaget till ny översiktsplan har en alternativutredning genomförts för att lokalisera lämplig mark att bebygga. Det föreslagna detaljplaneområdet är utpekade i översiktsplanen som ett sådant område.

Varnhem är beläget inom riksintressen för friluftsliv, naturvård och kulturmiljövård, vilket berör alla de jämförbara områdena.

Områdena har jämförts utifrån lämpligheten att bebygga området med bostäder. De faktorer som tagits hänsyn till följer nedan:

Planeringsförutsättningar och markförhållanden

Utifrån befintliga markförhållanden bedöms markens förutsättningar för planerad bebyggelse. Detta inkluderar vilken areal det är som berörs, påverkan på befintlig samhällsstruktur, bedömning av jordbruksmarkens beskaffenhet samt om området innehåller höga naturvärden, fornminnen etcetera.

Kommunikation och service

I bedömningen tas hänsyn till närhet och tillgänglighet till skola och förskola. Då Varnhem är en pendlingsort bedöms också förutsättningarna för hållbara resor och närhet till kollektivtrafik. Eftersom planen ska tillgodose parkering för framför allt besöksmålet i Varnhem bedöms även förutsättningarna för detta.

Exploatering och infrastruktur

Bedömningen väger in vilket behov som finns av ny infrastruktur samt bedömning av genomförbarheten kopplad till exploatering. Möjlighet till exploatering bedöms utifrån platsens förutsättningar att tillskapa tillgång till VA och annan infrastruktur.

Utvärdering av jämförelseområden

Sammanlagt 7 områden har jämförts (se figur 22).



Figur 22. Jämförelseområden lokaliseringstudning.

Område A

Område A är beläget i västra Varnhem och utgör cirka 5 hektar och är i privat ägo. Det finns inte någon detaljplan för området.

Marken utgörs av jordbruksmark och är del av ett större sammanhängande brukningsområde. Jordbruksmarken bedöms ha ett högt brukningsvärde. Området omfattas av natur- och kulturvärden och inom området finns fornminne i form av en stensättning. Området kan även vara utsatt för trafikbuller från väg 49 och till viss del även Axevallavägen vilket skulle behöva utredas i samband med planläggning.

Området skulle kunna tas i anspråk som en fortsättning på bostadsområdet Pickagården. Infart till området kan ske från Axevallavägen. Det saknas i nuläget gång- och cykelväg längs med Axevallavägen vilket skulle fordras för att tillskapa säkra gång- och cykeltransporter in till Varnhem. Det finns även möjlighet att i nordöstra hörnet av området ansluta till befintlig gatustruktur inom det närliggande bostadsområdet Pickagården.

Från området är det cirka 600 meter till Varnhemsskolan. Busshållplats finns längs med Axevallavägen cirka 350 meter från området. Det är cirka en kilometer till Klosterkyrkan och besöksmålet Varnhem. En exploatering av området bedöms ha låg påverkan på kulturmiljön i Varnhem.

I angränsande bostadskvarter finns utbyggd infrastruktur såsom vatten-, avlopps- och elledning. Det bedöms finnas förutsättningar att bygga ut dessa till att även ombesörja det aktuella området. Kapaciteten på ledningarna måste dock utredas och säkerställas inför exploatering.

Bedömning område A

Att exploatera område A skulle utgöra en naturlig fortsättning på

bostadsområdet Pickagården. Marken som skulle tas i anspråk utgörs i sin helhet av jordbruksmark som är del av ett större sammanhängande brukningsområde vilket är negativt ut ett markresursperspektiv. Att exploatera området bedöms också ha en liten inverkan på kulturmiljön i Varnhem.

Område B

Område B är beläget i norra Varnhem och utgör cirka 7 hektar jordbruksmark som är i privat ägo. Jordbruksmarken är del av ett större sammanhängande brukningsområde och bedöms ha ett mycket högt brukningsvärde. Området ligger även inom område för regionalt värdefullt odlingslandskap samt riksintresse för kommunikation.

Området omfattas av natur- och kulturvärden och i den södra delen mot bostadsområdet Pickagården finns en fornlämning i form av en hög.

Området angränsar till väg 49 och påverkan från trafikbuller skulle behöva utredas vid exploatering. Trafikverket planerar även ombyggnad av väg 49 och del av området kommer ianspråkta för på- och avfart till väg 49 från Simmesgårdsvägen. Det kommer även anläggas en pendlingsparkering inom området samt en gång- och cykelväg in mot centrala Varnhem.

Från området är det cirka 300 meter till Varnhemsskolan. Busshållplats finns cirka 300 meter från området och kommer även att anläggas vid på- och avfarterna till väg 49. Det är cirka 700 meter till besöksmålet i Varnhem med klosterkyrkan. En exploatering av området bedöms ha låg påverkan på kulturmiljön i Varnhem.

Eftersom området ligger i nära anslutning till samhället finns vatten, avlopp- och elledningar i närområdet. Det bedöms finnas förutsättningar att bygga ut dessa till att även ombesörja det aktuella området. Kapaciteten på ledningar måste dock utredas och säkerställas inför exploatering.

Bedömning område B

Med anledning av Trafikverkets ombyggnation av väg 49 kommer av- och påfart till vägen hamna i konflikt med en exploatering av området. Trafikbuller skulle också utgöra en problematiserande faktor. Bostadsbebyggelsen i norra delen av Pickagården överstiger i vissa delar idag gränsvärdena för buller. Att anlägga ett nytt bostadsområde närmare vägen skulle troligtvis förorsaka än mer problematik med trafikbuller.

Marken ligger inom regionalt värdefullt odlingslandskap och bedöms ha ett mycket högt brukningsvärde. Detta talar för att marken bör bevaras för nuvarande användning.

Område C

Område C är beläget mitt i Varnhem och utgör cirka 0,4 hektar som ägs av Skara kommun och består av en grönyta med lekpark och fotbollsplan. Området ligger inom detaljplanerat område med användningen park på allmän platsmark.

Området är omgärdat av en trädallé längs med Lekbrödravägen.

Att exploatera området skulle innebära en förtätning av den befintliga bebyggelsen i Varnhem. Vid förtätning går det att dra nytta av att den befintliga infrastrukturen är utbyggd med bland annat vägar och vatten- och avloppsledningar.

Från området är det cirka 300 meter till Varnhemsskolan. Busshållplats finns som närmast i korsningen Axevallavägen-Simmesgårdsvägen cirka 250 meter från området. Det är cirka 500 meter till besöksmålet i Varnhem. En exploatering av området bedöms ha låg påverkan på kulturmiljön.

Bedömning område C

Exploatering av område C innebär förtätning inom befintlig bostadsbebyggelse i Varnhem. Det finns många fördelar med att förtäta, framför allt att man kan använda redan utbyggd infrastruktur. Att förtäta aktuellt område skulle dock innebära att grönyta i form av park skulle försvinna, vilket påverkar de närboende till området då värdefull rekreationsyta försvinner. Förtätning ska inte ske på bekostnad av andra värden utan bör framför allt ske på områden som är outnyttjade.

Område D

Område D är beläget i södra Varnhem och utgör cirka 6 hektar jordbruksmark i privat ägo. Jordbruksmarken är del av ett större sammanhängande brukningsområde och bedöms ha ett högt till mycket högt brukningsvärde. Området omfattas inte av någon detaljplan.

Området omfattas av natur- och kulturvärden. Inom området finns fornlämningar i form av stensättning, stenkammargrav och hällristning. Längs med Broddetorpsvägen finns en biotopskyddad allé. Det finns även biotopskyddade åkerholmar inom området.

Området skulle innebära en förlängning av Varnhem söderut där den befintliga bebyggelsen och området skiljs av den gamla banvallen. Infart till området kan antingen ske från Broddetorpsvägen eller den gamla banvallen. Det saknas i nuläget gång- och cykelväg längs med Broddetorpsvägen vilket skulle fordras för att tillskapa säkra gång- och cykeltransporter in till samhället.

Från området är det cirka 500 meter till Varnhemsskolan. Busshållplats finns längs med Axevallavägen cirka 400 meter från området. Det är cirka 700 meter till besöksmålet i Varnhem. En exploatering av området bedöms ha viss påverkan på kulturmiljön i Varnhem, då ett bostadsområde kommer att utgöra en ny entré söderifrån till samhället.

I angränsande bostadskvarter finns utbyggd infrastruktur såsom vatten-, avlopp och elledning. Det bedöms finnas förutsättningar att bygga ut dessa till att även ombesörja det aktuella området. Kapaciteten på ledningar måste dock utredas och säkerställas inför exploatering.

Bedömning område D

Område D bedöms ha höga natur- och kulturvärden i form av biotopskyddade åkerholmar och allé. Inom området finns även flertalet fornlämningar som skulle försvåra en exploatering. Jordbruksmarken är även utpekad att ha ett högt till mycket högt värde och är del av ett större sammanhängande brukningsområde.

Område E – planområdet

Område E är beläget i norra Varnhem och utgör cirka 4 hektar och består till största del av jordbruksmark samt ett mindre område som är beväxt med skog. Området ägs av Skara kommun. Jordbruksmarken består av ett enskilt fält och är inte sammanhängande med ett större brukningsområde. Jordbruksmarken bedöms ha ett högt brukningsvärde.

Området omfattas inte av någon detaljplan men är i gällande översiktsplan, fördjupad översiktsplan samt förslag till ny översiktsplan utpekad för bostadsbebyggelse.

Området omfattas av natur- och kulturvärden. Det finns inga kända fornminnen inom området. Däremot finns stensättningar i nära anslutning till området.

I samband med ombyggnationen av väg 49 kommer befintlig infart till området att stängas vilket kommer försvåra brukandet av marken. Ombyggnationen av vägen kommer även innebära att vägbanan sänks och bullervallar anläggs vilket bedöms minska påverkan från trafikbuller. Framtida infart till området kan lösas antingen från Simmesgårdsvägen eller Axevallavägen.

Från området är det cirka 300 meter till Varnhemsskolan. Busshållplats finns cirka 300 meter från området och kommer även att anläggas vid på- och avfarterna till väg 49. Det är cirka 200 meter till besöksmålet i Varnhem. En exploatering av området bedöms kunna ha viss påverkan på kulturmiljön i Varnhem då det utgör en entré norrifrån till Varnhem.

Bedömning område E

Område E har ett centralt läge i Varnhem med närhet till skola och kollektivtrafik. Det har även en närhet till klosterkyrkan och besöksmålet i Varnhem. Området består till största del av ett friliggande fält jordbruksmark som ej hänger samman med ett större brukningsområde. I samband med ombyggnation kommer även befintlig infart till området stängas av vilket kommer leda till svårigheter att bruka marken. Att exploatera området skulle kunna ha viss inverkan på kulturmiljön i Varnhem men med en väl genomtänkt exploatering skulle området även tillföra kvaliteter till området. Närheten till besöksmålet ger också möjlighet att utöka servicen genom att planera för fler parkeringsplatser kopplade till besöksmålet samt möjligheter till att utöka servicen i Varnhem med centrumverksamhet.

Det centrala läget ger även goda förutsättningar att koppla på befintlig infrastruktur såsom vatten- och avloppsledningar.

Område F

Område F är beläget i östra Varnhem och utgör cirka 4,5 hektar jordbruksmark som ägs av Skara kommun. Det finns inte någon detaljplan för planområdet.

Området utgörs av gränsbestämd fornlämning och omfattar Varnhems Klosterområde. Området har ett högt kulturvärde och utgör till stor del den unika miljö som symboliserar Varnhem som samhälle och turistmål.

Bedömning område F

För att bevara den unika kulturmiljö som finns i Varnhem är området inte aktuellt att exploatera.

Område G

Område G är beläget i östra Varnhem och utgör cirka 3,3 hektar jordbruksmark i privat ägo. Det finns ingen detaljplan för planområdet.

Området har ett högt kulturvärde och utgör till stor del den unika miljö som symboliserar Varnhem som samhälle och turistmål. Inom området finns

flertalet fornlämningar. Området är även utpekade som värdefullt odlingslandskap.

Bedömning område G

För att bevara den unika kulturmiljö som finns i Varnhem är området inte aktuellt att exploatera.

Sammanvägd bedömning och ställningstagande

Utifrån utredningen bedöms område A och E ha bäst förutsättningar för bostadsbebyggelse. I båda fallen är det jordbruksmark som tas i anspråk. Område A innebär att jordbruksmark som är del av ett större brukningsområde tas i anspråk. Område E består av ett enskilt fält vars brukningsvärde därmed inte bedöms vara lika högt. Område E är även utpekade för bostadsbebyggelse i gällande översiktsplan, fördjupad översiktsplan samt förslag till ny översiktsplan. Sammantaget bedöms därför det aktuella planområdet, område E, som det mest lämpliga området för ny bostadsbebyggelse.

Planläggning av området bidrar till en naturlig utbyggnad av orten och binder ihop samhället. Området kommer att fungera bra ur kommunikationssynpunkt och ha nära till samhällsservice och bedöms därför ha goda förutsättningar och vara väl lämpligt att planera för bostäder. Planläggningen av området ger också förutsättningar att utveckla serviceutbudet och stärka besöksnäringen i Varnhem såväl som att tillgodose behovet av fler parkeringsplatser i närheten av besöksmålen i Varnhem.

Sammantaget gör kommunen bedömningen att planens genomförande är av särskilt allmänt intresse och att samhällsintresset, att planlägga för bostäder, går före intresset att jordbruksmarken ska bevaras på den specifika platsen.

6.8.3 Skogsbruk

Då det inte finns något skogsbruk inom planområdet anses genomförandet av detaljplanen inte leda till konsekvenser avseende hushållning med mark för skogsbruk. Värdestrakten för skog anses således inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

Lövskogen i planområdets östra del kommer i stort att vara oförändrad, förutom en mindre del som kommer att försvinna till förmån för parkeringen.

6.8.4 Oexploaterade områden

Området kommer att gå från oexploaterat till exploaterat i samband med genomförandet av detaljplanen. Att exploatera planområdet anses motiverat utifrån att 3 kap. 2 § miljöbalken (1998:808) betonar att "Stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön skall så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt påverka områdenas karaktär". Att exploatera planområdet anses lämpligt då området kan tolkas vara förhållande litet, särskilt då det till största delen angränsar till väg 49 samt befintlig bebyggelse. Således anses det inte röra sig om ett "stort markområde". Vidare anses områdets karaktär inte förändras påtagligt då landskapsbilden inte bedöms påverkas negativt (läs mer under 6.2.2 *Landskapsbild*).

6.8.5 Ekologiskt särskilt känsliga områden

Planområdet bedöms inte vara ett ekologiskt särskilt känsligt område. Således orsakar ett genomförande av detaljplanen inte konsekvenser för några ekologiskt särskilt känsliga områden.

6.9 Trafik

6.9.1 Motortrafik

Infart till såväl bostadsområdet som den större parkeringen i norr skapas från Axevallavägen. Inom det nya bostadsområdet föreslås en lokalgata som är 6 meter bred för att nå de nya bostadsfastigheterna.

Trafiken inom området förväntas bli liten, främst då det inte kommer att vara en genomfartsgata, och gång och cykel planeras därmed kunna ske tillsammans med biltrafik.

Parkering för bostäderna i planområdet löses på kvartersmark. Parkeringsmöjligheterna i planförslagets nordöstra del fungerar främst som besöksparkering kopplad till Varnhem som besöksmål. Behovet av fler besöksparkeringar i Varnhem är stort, inte minst med tanke på hur besöksmålet expanderat i och med Kata gård och Klostersjön som tillkommit i området på senare år. Behovet av laddplatser för elbilar möjliggörs också tack vare den stora besöksparkeringen.

6.9.2 Gång- och cykeltrafik

Trafiken inom området förväntas bli liten, främst då det inte kommer att vara en genomfartsgata, och gång och cykel planeras därmed kunna ske tillsammans med biltrafik.

I samband med utbyggnaden väg 49 planerar Trafikverket på den västra sidan av Simmesgårdsvägen för en ny gång- och cykelväg. Från planområdet föreslås en gång- och cykelväg västerut till Simmesgårdsvägen. Förhoppningen är att denna väg kommer kunna ansluta till cykelbanan på Simmesgårdsvägens västra sida.

6.10 Mellankommunala frågor

Planområdet och Varnhem ligger mellan Skara och Skövde och ligger på ett strategiskt läge längs pendling- och kollektivtrafikstråket Lidköping-Skara-Skövde. Genom att exploatera Simmesgården skapas förutsättningar för fler att resa hållbart med kollektivtrafik, då till exempel turtätheten kan tänkas bli högre om fler önskar resa med buss.

Genom framför allt parkeringen i planområdets östra del gynnas besöksmålet Varnhem och dess omgivningar.

6.11 Annat

Planförslaget innebär att verksamhet fortsatt kan bedrivas på fastigheten Klostret 8:7 där det idag bedrivs pizzeria och turistinformation. Detaljplanen

Detaljplan för del av Klostret 22:1 och Klostret 8:7 i Varnhem

möjliggör även för ytterligare verksamheter på fastigheten såväl som att bostäder möjliggörs. Detta innebär att till exempel första våningen kan utgöras av centrumverksamhet medan andra våningen kan bestå av bostäder.

Inom planområdet ges räddningstjänsten tillträde till samtliga byggnaders angreppspunkter från angränsande gatumark.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Här redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

7.1 Mark- och utrymmesförvärv

7.1.1 Rätt till inlösen, huvudman

Skara kommun har rätt att lösa in den del av Centrumbostäders mark som kommer att utgöra allmän plats för kommunal gata och natur.

7.2 Fastighetsrättsliga frågor

7.2.1 Förändrad fastighetsindelning

Fastigheten Klostret 22:1 utgör största delen av planområdet och ägs av Skara kommun. Kvartersmarken i planförslaget kommer att avstyckas för att skapa en fastighetstruktur i enlighet med förslaget. Kvartersmarken kommer att överlätas genom markköp.

Del av fastigheten Klostret 8:7 som ägs av Centrumbostäder kommer att utgöra allmän platsmark i detaljplanen och ska vid genomförandet fastighetsregleras till den kommunala fastigheten Klostret 22:1.

7.2.2 Rättigheter

Arrendeavtal avseende jordbruksmarken inom planområdet kommer att sägas upp i samband med genomförandet av detaljplanen.

Befintlig ledningsrätt, akt 1495-334.1 med ändamål vatten och avlopp till förmån för Skara Energi, kommer att hamna inom allmän platsmark samt kvartersmark. På allmän plats bedöms ingen åtgärd avseende rättigheten krävas. På kvartersmark kommer ledningsrätten placeras under u-område.

Officialservitut för väg, akt 1682-28, till förmån för Klostret 22:15 och som belastar Klostret 22:1, kommer sammanfalla med allmän platsmark för gång- och cykelväg och natur. Servitutet kommer att behöva ändras eller upphävas i samband med genomförandet.

Avtalsservitut för utfartsväg, akt 14-IM11.2000/3006, till förmån för Klostret 8:23 som belastar Klostret 22:1 kommer att hamna inom allmän platsmark för gata och kommer därmed att upphävas vid genomförandet av detaljplanen.

7.3 Tekniska frågor

7.3.1 Tekniska åtgärder

Fiber och tele

Inom planområdet finns idag ledningar som förser närliggande bebyggelse med fiber. Planområdet kommer att anslutas till Vallebygdens fibernät.

I planområdets östra del finns ett fiberskåp som kan komma att behöva flyttas till förmån för infartsvägen till parkeringen.

För att underlätta exploatering av kvartersmark kan fiberledningar behöva flyttas. Om detta blir aktuellt ansvarar ledningsägaren för detta. I plankartan finns markreservat för underjordiska ledningar tillgängliga för detta.

Befintlig ledning som förser närliggande bebyggelse med telefoni kommer att avvecklas och därmed finns det inget behov av att förhålla sig till denna i detaljplanen. Om telefoniledningar som ligger kvar i marken visar sig vid schaktning ansvarar Skanova för omhändertagande av dessa kablar.

EI

Inom planområdet finns idag ledningar som förser närliggande bebyggelse med el. Den transformatorstation som idag finns i planområdet har kapacitet för att tillgodose det elbehov som föreslaget genomförande av planförslaget innebär.

Avfallshantering

Gatorna ska utformas för att säkra avfallstransporter och utformas så att framkomlighet och kärltömning är möjlig.

Dagvattenanläggningar

Dagvattendammen och diket ligger på allmän plats, vilken Skara kommun är huvudman för. Skara kommun ansvarar således för att bekosta, anlägga och underhålla dessa anläggningar.

Jordmassor

Kommunen avdelning för mark- och exploatering (MEX) ansvarar för att jordprover tas samt att masshanteringsplan tas fram i samband med kommunala exploateringsprojekt. Vid försäljning av kommunal mark till annan exploatör eller privatperson ansvarar MEX för att informera köparen om att ta fram en masshanteringsplan. Masshanteringsplanen ska visa hur massor som återanvänds ska hanteras inom området.

Kommunens miljöenhet ansvarar för inkomna anmälningar av schaktmassor för anläggning. I anläggningsskedet beslutar miljöenheten hur massorna ska hanteras genom beslut av en anmälan av masshantering inom anläggningen. Anmälan om att flytta massor går genom miljöenheten och de kommer i det skedet att säkerställa att massorna inte vänds upp och ned vid återanvändning. Detta är av vikt för att massor med olika halt inte ska blandas.

Kommunen ansvarar för skyddsåtgärder på parkmark där lekplats ska uppföras.

Kommunen har inte för avsikt att själva iordningsställa odlingslotter. I de fall där det är kommunen som gör det ansvarar förvaltningen för service och teknik för att markbäddarna ska vara upphöjda med markduk eller hårdgjord botten samt innehålla ren och kontrollerad jord.

Detaljplan för del av Klostret 22:1 och Klostret 8:7 i Varnhem

Fastighetsägaren står för masshantering på bostadstomt.

7.3.2 Utbyggnad allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Kostnad för utbyggnad och drift av av allmän plats kommer Skara kommun stå för.

7.3.3 Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ligger idag inte inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det kommer behövas utbyggnad av den kommunala försörjningen och kommunen ser goda möjligheter att i samband med framtagandet av detaljplanen utöka verksamhetsområdet för att nya fastigheter ska kunna ansluta till det kommunala nätet.

Genom att bygga ut kommunalt vatten och avlopp kommer planområdet att få sitt dricksvatten från Vättern.

Om det finns behov av att flytta ledningar för vatten och avlopp ansvarar ledningsägaren för detta.

7.4 Ekonomiska frågor

Kommunen och de ledningsägande bolagen bekostar omläggning och nyläggning av ledningar. Fastighetsägarna ansvarar för och bekostar anslutning till den nya bebyggelsen och anläggningar inom kvartersmark.

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 kommunens plan- och bygglovstaxa.

7.4.3 Ersättningsanspråk

Skara kommun bekostar eventuellt ersättningsanspråk i samband med inlösen av mark för allmän plats där kommunen är huvudman.

7.4.4 Inlösen

Skara kommun kommer att bekosta inlösen av den del av Centrubostädens mark som kommer att övergå till allmän plats.

7.4.5 Drift allmän plats

Skara kommun kommer att stå som huvudman för och ansvara för drift på allmän plats.

7.4.6 Drift vatten och avlopp

Vid anslutning för vatten, spillvatten och dagvatten betalar fastighetsägaren en anslutningsavgift i enlighet med den vid tiden gällande taxan.

7.4.7 Gatukostnader

Skara kommun kommer att stå för utbyggnad, finansiering och drift av gata på allmän plats. Detta inkluderar att kommunen kommer att stå för kostnader för masshantering och annat som krävs i samband med schaktning av allmän plats.

7.4.8 Fastighetsbildning

Förrättningar såsom fastighetsbildningar ska i första hand bekostas av den som initierar åtgärden, alternativt den som har nytta av densamma. Den som äger marken är den som ska initiera förrättningen. Då det är kommunen som äger marken, sker detta via kommunens mark och exploateringsavdelning. I övrigt åligger det den enskilde fastighetsägaren att initiera förrättningen.

7.5 Organisatoriska frågor

Skara kommun, genom plan- och bygglovsenheten, tar fram detaljplanen med tillhörande handlingar.

Fastighetsägare ansvarar för genomförandet av bebyggelse på kvartersmark och Skara kommun ansvarar för genomförande av allmän plats.

7.5.1 Markanvisning

Kvartersmarken som ägs av Skara kommun kommer att säljas via tomtkönen eller markanvisning med exploatör.

7.5.2 Tidplan

Planprocessen beräknas pågå under framför allt 2022-2024 och detaljplanen beräknas vinna laga kraft under första halvan av 2025. Genomförandet kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft.

7.6 Prövning enligt annan lagstiftning

Fastighetsbildningslag (1970:988)

I samband med genomförandet kommer ändrade och nya fastighetsgränser aktualisera fastighetsbildningslagen.

Kulturmiljölag (1988:950)

Kulturmiljölagen ska följas om åtgärder kan komma att påverka fornlämningar i närområdet.

Miljöprövningsförordning (2013:251)

Vid förflyttning av schaktmassor från en fastighet till en annan tillämpas miljöprövningsförordningen.

7.7 Annat

7.7.1 Medverkande tjänstepersoner

Maja Skarbäck, planarkitekt.

Åsa Wirgonsson, plan- och bygglovschef.

Vid framtagandet av detaljplanen har även följande tjänstepersoner medverkat:

Mona Nilsson (stadsarkitekt och föredetta planchef), Anton Grönqvist (mark- och exploateringsstrateg), Jacob Kindstedt (föredetta planarkitekt Skara kommun), Linda Fröberg (föredetta planarkitekt Skara kommun), Julia Nedersjö (föredetta planarkitekt Skara kommun), Abbe Sahli (miljöstrateg), Pernilla Hellström (miljö- och hälsoskyddsinspektör), Christina Marmolin (miljöchef), Mattias Ellström (trafikingenjör) och Hanna Ökvist (planeringsingenjör, Skara Energi).

Vid framtagandet av detaljplanen har även följande medverkat:

Lina Nyvaller (byggnadsantikvarie, Västergötlands museum) och Jörgen Johansson (Vallebygdens Energi).

SAMHÄLLBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Samhällsbyggnadsförvaltningen, Plan- och bygglovsenheten
532 88, SKARA

BESÖKSADRESS Södra Kyrkogatan 2, 532 88 SKARA

TELEFON 0511-320 00

E-POST skara.kommun@skara.se

WEBBPLATS skara.se



SKARA