

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Hur granskningen har bedrivits

Fördjupad översiktsplan för Varnhem och Ljungstorp har varit föremål för granskning under tiden 1 juli till och med den 1 september 2014. Planen har skickats ut till sakägare och remissinstanser, funnits tillgänglig på kommunens hemsida och på Samhällsbyggnadskontoret, Skara samt Varnhemsgården, Varnhem.

Nedan redovisas yttranden som kommit in under granskningstiden samt kommentarer till dessa när det finns anledning till det. Utlåtandet avslutas med förslag till mindre justeringar av den fördjupade översiktsplanen.

Yttranden utan anmärkning

- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Försvarsmakten
- Posten

Inkomna yttranden och bemötanden

Länsstyrelsen

Inledning

Skara kommun har överlämnat plan förslaget till Länsstyrelsen för yttrande enligt 3 kap 9 § PBL. Det nu utställda planförslaget har föregåtts av samråd, där Länsstyrelsen lämnade sitt samrådsyttrande den 10 april 2014. Enligt 3 kap 9 § PBL skall Länsstyrelsens granskningsyttrande under utställningstiden ange om:

- förslaget inte tillgodoser riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken
- förslaget kan medverka till att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds
- sådana frågor rörande användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner inte samordnas på ett lämpligt sätt
- bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller till behovet av skydd mot olyckshändelser.

Detta granskningsyttrande lämnas med stöd av 3 kap 9 § plan- och bygglagen (PBL). Yttrandet är en del av översiktsplanen och skall därför fogas till planen då den antagits.

Sammanfattning

De föreslagna åtgärder söder om Axevallavägen som illustrationen visar är belägna inom den gränsbestämda fornlämningen och

de kan därmed inte utföras utan att Länsstyrelsen dessförinnan lämnat tillstånd enligt kulturmiljölagen. Det är Länsstyrelsens bestämda uppfattning att ett sådant tillstånd inte kommer att medges då gränsbestämningen just har tillkommit för att säkerställa det öppna och i allt väsentligt obebyggda eller på annat sätt ianspråktagna området runt den forna klosterkyrkan och klosterruinen.

Riksintressen

Under rubriken Varnhems by har granskningshandlingen (s. 25) kompletterats med en illustration som visar ett alternativ till ny torgmiljö med bostäder, butik och hotell. Detta förslag är en avvikelse från tidigare samrådshandling och föranleder Länsstyrelsen att lämna följande kommentar.

Det berörda området söder om Axevallavägen utgör fornlämning med fastställda gränser enligt 2 kap. 2 § kulturmiljölagen (1988:950), vilket innebär att detta område har samma lagskydd som klosterruinens fysiska lämningar. Gränsbestämningen för fornlämningsområdet kring Varnhems klosterruin beslutades av Länsstyrelsen den 30 januari 1996. Av beslutet framgår att närheten till det öppna odlingslandskapet är av särskild betydelse för förståelsen och upplevelsen av den miljö i vilken klostret ursprungligen anlades. Att säkerställa denna öppenhet var därför ett avgörande skäl vid Länsstyrelsens bedömning av fornlämningsområdets storlek.

De föreslagna åtgärder söder om Axevallavägen som illustrationen visar är belägna inom den gränsbestämda fornlämningen och de kan därmed inte utföras utan att Länsstyrelsen dessförinnan lämnat tillstånd enligt kulturmiljölagen. Det är Länsstyrelsens bestämda uppfattning att ett sådant tillstånd inte kommer att medges då gränsbestämningen just har tillkommit för att säkerställa det öppna och i allt väsentligt obebyggda eller på annat sätt (i form av större parkering) ianspråktagna området runt den forna klosterkyrkan och klosterruinen.

En långsiktig utveckling av besöksområdet Varnhem kommer att innebära behov som rör angöring, parkering, mottagningsbyggnad m.m. Dessa behov borde utifrån ett tydligare och mer långsiktigt helhetsperspektiv ha integrerats i den fördjupade översiktsplanen. Att så som nu, samtidigt med den fördjupade översiktsplanen, arbeta fram en detaljplan för ett begränsat område i besöksområdets omedelbara närhet (Klostret 8.7 m.fl) kan bli ett hinder för möjligheten att på ett tillfredsställande sätt tillgodose besöksområdets framtida utveckling. Denna bedömning delas även av kommunens den upprättade MKB:n (Konsekvenser nollalter-

nativ). Där framgår att kommunen ser en risk i att nybyggnation prövas i det enskilda fallet och inte i ett större sammanhang med kulturmiljön som utgångspunkt.

Mot bakgrunden av syftet med en fördjupad översiktsplan upprepar därför Länsstyrelsen sin tidigare framförda uppfattning att beslutet att bebygga denna enda centralt belägna tomt bör avvakta den fördjupade översiktsplanens antagande.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna redovisas översiktligt på ett bra sätt. Länsstyrelsen delar bedömningen att planen kan bidra till gällande miljökvalitetsnormer kan uppnås.

Mellankommunala frågor

Länsstyrelsen bedömer att den i planen föreslagna mark- och vattenanvändning som även berör andra kommuner kan samordnas på lämpligt sätt.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Kommunen har nu arbetat in det faktum att väg 49 är en primär transportled och att Länsstyrelsens riskpolicy ska tillämpas.

I den fördjupande översiktsplanen (sida 66) har kommunen dock skrivit följande: Länsstyrelsens riskpolicy kan användas vid etablering av bostäder närmare än 150 meter från väg 49. Kommunen har d.v.s. valt att använda ordet kan. Länsstyrelsen anser att riskpolicyn ska tillämpas. Riskpolicyn gäller inte bara bostäder utan all etablering. På sida 68 står dock att riskpolicyn ska tillämpas. För att motverka missförstånd vore det önskvärt att kommunen ändrade formuleringen till ska.

Länsstyrelsen vill även lämna kommentarer beträffande vissa texter i den upprättade MKB:n

Länsstyrelsen anser att det är otydligt med vad kommunen menar med ”mer långtgående riskreducerande åtgärder” på sida 11?

Det vore bra om kommunen kan tydliggöra innebörden av detta i planbeskrivningen. Den bedömning som görs på sida 19 beträffande miljöfaktorer för transporter av farligt gods utgår främst ifrån ett miljöperspektiv och tar inte hänsyn till personsäkerhet.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att ur ett personsäkerhetsperspektiv så ökar risken i samband med exploatering (ökat antal personer) i närheten till en farlig godsled. Självklart kan dock skyddsåtgärder förbättra riskbilden men eventuellt kan bedömning på sida 19 behöva justeras för att även ta hänsyn till personsäkerheten.

Allmänt

De synpunkter och krav som Länsstyrelsen tidigare framfört i ett samrådsyttrande daterat den 2014-04-10 har i stort beaktats respektive tillgodosetts. Andra statliga sektorsmyndigheter, som i samrådsskedet framfört synpunkter, har efter bearbetning av planförslaget beretts tillfälle till förnyade ställningstaganden. Några väsentliga synpunkter har inte kommit till Länsstyrelsens kännedom. Nu inkomna yttranden från sådana myndigheter översänds till kommunen tillsammans med detta granskningsyttrande för kännedom.

Beredning, deltagande

Yttranden över planen har till Länsstyrelsen inkommit från Trafikverket, Försvarmakten samt lantmäterimyndigheten. Kopior av yttrandena har överlämnats till kommunen.

Detta granskningsyttrande har beslutats av arkitekt Jens Rasmussen efter föredragning av arkitekt Mehdi Vaziri. I den slutliga handläggningen har även företrädare för naturvårdsenheten, Kristina Höök Patriksson, kulturmiljövårdsenheten, Lars Jacobzon, miljövårdsenheten, Carina Nyhammer, vattenvårdsenheten, Mats Rydgård deltagit. Granskningsyttrandet utgör statens samlade uppfattning om planen vad gäller Länsstyrelsens ingripande grunder enligt 11 kap PBL i ett senare planeringsskede.

Bemötande

Det är riktigt som Länsstyrelsen påpekar att den illustration som nu finns i planhandlingen på s. 25 inte tidigare funnits med. Samhällsbyggnadskontoret vill understryka att detta dock endast är en illustration av en tänkbar placering av hotellverksamhet, inte den faktiska placeringen. I planhandlingen anges det att ”kommunen är positiv till att hotell- och restaurangverksamhet etableras i Varnhem” (s.17) samt att ”hotellbebyggelse kan prövas inom området” (s.25, hela delområdet ”Varnhems by”). För att undvika eventuella missförstånd har illustrationen tagits bort.

Vad gäller parkering inom området vill samhällsbyggnadskontoret fortsatt pröva möjligheten att utöka redan befintlig parkering söder om Axevallavägen. Ytan är en gräsmatta på privat tomtmark och i samhällsbyggnadskontorets mening inte en avgörande faktor för att uppleva det öppna odlingslandskapet. Ytan bör betraktas som ianspråkstagen redan i dagsläget. Att anlägga en parkeringsplats där skulle, enligt samhällsbyggnadskontorets sätt att se det, snarare bidra till att öka nyttjandevärdet för riksintresset och odlingslandskapet som helhet snarare än att motverka det. Med hjälp

av en arkeologisk förundersökning kan eventuella kulturhistoriska värden klarläggas och till och med lyftas fram innan etablering sker. Formerna för etablering skulle exempelvis kunna innefatta betonghålsten eller grusning för att minimera möjlig påverkan.

Samhällsbyggnadskontoret anser inte att framtagande av detaljplanen för Klostret 8:7 m fl är ett hinder för möjligheten att på ett tillfredställande sätt tillgodose besöksmålet framtida utveckling. Detaljplanen har tagits fram parallellt med den fördjupade översiktsplanen med hänsyn till den inriktning som planen haft. Detta framgår bland annat av de utredningar som gjorts under detaljplaneprocessen samt de utformningskrav som ställts på bebyggelsen.

Samhällsbyggnadskontoret försäkrade sig också genom att samråda med Länsstyrelsen i ett tidigt skede. I en mailkontakt daterad den 13 maj 2013 har Länsstyrelsen inte haft något att erinra mot att samhällsbyggnadskontoret tar fram en detaljplan parallellt. Den fördjupade översiktsplanens antagande kommer med stor sannolikhet att föregå ett laga kraft beslut för detaljplanen.

Vad gäller parkering är det samhällsbyggnadskontorets uppfattning att de parkeringsplatser som försvinner till följd av ny bebyggelse aldrig haft för avsikt att serva besöksmålet. Det har varit parkeringar för den lanthandel som en gång funnits där. Ett fåtal parkeringar är inte en långsiktigt hållbar lösning för den besöksnäring som planeras i området. Det kommer krävas mer omfattande åtgärder.

Planen och miljökonsekvensbeskrivningen har förtydligats gällande Länsstyrelsen kommentarer kring farligt gods.

Rådet för funktionshinderfrågor

Rådet för funktionshinderfrågor har vid sammanträde 2014-08-26 tagit del av förslaget till fördjupad översiktsplan för Varnhem och Ljungstorp. Rådet har följande synpunkter att lämna.

Av samrådsredogörelsen framgår att möjligheter kommer att finnas till kommersiell verksamhet i anslutning till busstationen och skolområdet. Detta är klart positivt eftersom detta torde vara det område som flest boende passerar på sin väg in eller ut ur Varnhem. Vi blir dock något förvånade över en skrivning i svar i samma redogörelse till Västtrafik AB. Av svaret framgår att kommunen fortlöpande för en dialog med bolaget om busstationens placering. På vems uppdrag ske denna dialog och med vilket syfte. Utvecklingen av främst Varnhem hänger tydligt samman med en väl fungerande kollektivtrafik med linje 200 kompletterad av linje

211 och 313 till Falköping.

Västra Götalandsregionen planerar för att utveckla nätet av cykelleder som en del av satsningarna för en ökad besöksnäring. Detta skapar möjligheter för kommunen att på ett positivt sätt lösa frågan om cykelväg Axvall-Varnhem vidare utefter den gamla banvallen upp mot Ljungstorp och vidare mot Skövde. Utifrån dagens verklighet föreligger ett behov av en gång- och cykelväg genom hela Varnhem utmed vägen Axvall-Varnhem. I dag finns dessa förbindelsemöjligheter till viss del inne i villakvarteren.

Av samrådsredogörelsen framgår att kommunen vill ha planskildskorsningar vid Varnhem och Ljungstorp. I Trafikverkets planering finns endast planskild korsning vid Varnhem upptagen i plan och då med byggstart 2018. Någon planering för Ljungstorp finns ej enl. Trafikverket. Frågeställningen blir då om det är möjligt att bygga ut Ljungstorp med nya fastigheter i avsaknad av säker anslutning till Rv 49. Vi har tidigare framfört att en säker gång- och cykel-förbindelse måste anläggas under Rv. 49 med åtföljande gång- och cykelväg upp genom Ljungstorp. Vi tolkar samrådsredogörelsen på sådant sätt att detta ingår i den fördjupade översiktsplanen.

Bemötande

Kommunen och Västtrafik har ett upprättat samarbete vad gäller kollektivtrafiken och eventuella förändringar. Kommunens kollektivtrafiksamordnare arbetar med dessa frågor. I den fördjupade översiktsplanen förutsätts vissa justeringar av hållplatsens placering. Läget för hållplatsen föreslås fortsatt vara det samma, det vill säga vid skolan.

Angående cykelvägar i Varnhem och Ljungstorp är de upplysningar som rådet ger helt i linje med vad som uttrycks i den fördjupade översiktsplanen.

Samhällsbyggnadskontoret är medveten om att det inte finns någon planskild korsning för Ljungstorp i den regionala infrastrukturplanen. Den fördjupade översiktsplanen uttrycker den viljeriktning mot vilken kommunen vill arbeta. Att Ljungstorp byggs ut med nya bostäder i större omfattning, så som planen anger, förutsätter att det finns en planskild korsning. Ett fåtal tomter bedöms dock som möjligt att bebygga utan krav på ny korsning.

Klostret 5:2, 8:22 - 8:24 m fl

Samtliga synpunkter gäller den del av FÖP som avser Varnhems by.

Kommunen anger i FÖP att:

Kommunen tar initiativ till att:

- medverka i projekt som syftar till att utveckla området som besöks mål
- gestalta allmänna platser med hänsyn till besöksmålet
- skapa ändamålsenlig infrastruktur som gynnar turismen

Kommunen är positiv till att:

- hotell- och restaurangverksamhet etableras i Varnhem
- det tas privata initiativ, exempelvis gårdsbutiker, bed & breakfast, cafeer, utställningslokaler, aktiviteter som syftar till att utveckla området som besöksmål
- besöksnäring kan inordnas bland befintlig bebyggelse

Vad gäller den del av dessa åtgärder som omfattar Varnhems by skriver man bl a

Platsen i anslutning till den nedlagda butiken föreslås bli torget i Varnhems by. Ett samlande civilt rum mitt i Varnhem, med handel och service samlat till bottenvåningarna i hus som bildar inramning av torgplatsen. Befintlig byggnad för handel i ett plan kan ersättas av flervåningshus med bostäder på övervåningen. I egenskap av Varnhemsbor och omkringliggande fastighetsägare till tomten Klostret 8:7 vill vi framföra följande synpunkter.

1. Handel och service har tidigare bedrivits på platsen utan framgång. Detta torde tyda på att nyetablering inte kommer att göras.
2. Infrastruktur som gynnar turismen måste omfatta parkeringsmöjligheter. Detta då undersökning gjord av turistrådet påvisat att den absolut största delen av turismen som besöker Varnhem färdas i bil. Vi observerar även att stor del av turismen färdas i bokad buss.

Den plats vid den nedlagda affären som de senaste åren fungerat som parkering ska enligt FÖP istället bebyggas. Samhällsbyggnadskontoret hänvisar till att parkeringbehoven kommer att tillgodoses söder om Axevallavägen. Någon utökad parkering är inte iordningställd. Marken där man hänvisar till parkering ägs inte av kommunen. Området är skyddat enligt kulturminneslagen och ett beslut från Länsstyrelsen krävs innan området kan omvandlas till parkering. Behovet av parkering väntar dock inte in några beslut eller anläggningsarbete. Utfallet är även det oklart. Istället riskerar Varnhem en kaosar-

tad parkeringssituation. Om en parkering skulle anläggas söder om Axevallavägen, mellan Varnhemsgården och befintlig parkering intill klosterområdet, kommer det pittoreska intryck som idag möter besökare till klosterområdet att gå förlorat. Även för boende i området är det av vikt att de grönområden som finns bevaras.

Enligt muntlig uppgift planerar kommunen att anvisa bussar för parkering på parkeringsytan vid Varnhemsskolan. Maj och juni är månader med mycket busstrafik till klosterområdet. En ökad busstrafik kring skolområdet dessa månader utgör en ökad risk för de barn som vistas i området kring skolan. Det bör även tilläggas att skolans parkering i regel endast har plats för fordon tillhörande skolpersonal. Föräldrar och pendeltrafikanter. Platsen rymmer även en återvinningsstation som behöver vara åtkomlig för Varnhemsborna.

3. In-/utfartsvägen till de bostäder som planeras och den bostad som har servitut för infart där har i planen mycket dåliga siktförhållanden. De huskroppar som man vill bygga nära Axevallavägen kommer att skymma all sikt från och mot infartsvägen. Den trafiksituation som uppstår kommer att utgöra en stor fara för de oskyddade trafikanter, bl a barn på väg till skolan, som måste passera in-/utfarten. Om breda fordon ska mötas på in-/utfartsvägen kan någon av de mötande tvingas backa ut på Axevallavägen. Även detta kommer att utgöra en trafikfara.
4. Den försämrade boendemiljö som planerad bebyggelse skapar är fortsatt oacceptabel för omgivande fastighetsägare. Olägenheter i form av ljud, ljus och trafikstörningar har inte minskat utan ökar då den omarbetade detaljplanen rör området ger utrymme för 20 istället för 14-16 bostäder. Även skuggningen är fortsatt oacceptabel. De nya bostäderna liksom befintliga bostäder på omkringliggande tomter kommer att besväras av insyn.
5. Att en torgmiljö skulle skapas är direkt vilseledande. Av den bildillustration som gjorts för planerad bebyggelse framgår att "torget" endast kommer att bli cirka 10*20 meter. Känslan av att befinna sig på denna innergård kommer snarast att bli att man gör intrång på bostädernas gårdsplan. Att platsen är central i Varnhem och därmed lämplig som mötesplats stämmer inte. När dagens Varnhemsbor samlas för gemensamma aktiviteter, i form av t ex demonstration, Valborgsfrande etc, sker detta vid skolområdet.

6. Den granskningstid som kommunen anvisat för insamlande av synpunkter kring förslag på FÖP/detaljplan har försvårat för Varnhems invånare att tillvarata sina demokratiska rättigheter och delge sina synpunkter. Granskningstiden juli-september har utgjorts av semestertider. Kommunens tjänstemän har varit svåra att nå och underlag för att ta ställning till hur omgivningen påverkas av förslaget har inte varit lättillgängligt. För att åtgärda detta kräver vi att ett möte snarast erbjuds medborgarna och att kommunen där informerar och besvarar frågor kring det nya och mycket förändrade planförslag man lagt fram för granskning.
7. Den detaljplan som kommunen gjort har haft sin utgångspunkt i det kommunala bostadsbolagets önskemål och krav. Redan innan detaljplanarbetet påbörjades hade Centrumbostäder förvärvat en del av marken med avsikt att bygga flerbostadshus. Kommunen har utnyttjat sin maktposition till förmån för de planer byggherren har för området.

Vi motsätter oss den detaljplan som gjorts för området klostret 8:7. Tillåten byggnadshöjd ska förbli densamma som nuvarande bebyggelse har. En minskning av parkeringsmöjligheterna kring klosterområdet är inte acceptabel. En alternativ parkeringsmöjlighet måste först presenteras och genomföras innan nuvarande ytas funktion som parkering ändras.

Bemötande

Yttrandet berör i huvudsak den detaljplan för Klostret 8:7 m fl som tagits fram parallellt med den fördjupade översiktsplanen. Vissa av synpunkterna kommer att besvaras mer ingående i det granskningsutlåtande som görs för detaljplanen.

Den fördjupade översiktsplanen är del av en långsiktig strategisk planering för Varnhem och Ljungstorp. Att handel och service inte fungerat tidigare i Varnhem är inte en garant för framtida utveckling. Syftet med planen är att föreslå och planera för en önskad utveckling av orterna. Detta innefattar bland annat boende, verksamheter och besöksnäring. Det är samhällsbyggnadskontorets uppfattning att denna centrala plats, i ett längre perspektiv, har goda möjligheter att inhysa någon typ av handel eller service. Detaljplanen ger förutsättningar för handel men avskriver inte möjligheten att istället använda det till boende.

Ytan för den aktuella detaljplanen används i dagsläget stundom som parkering för kyrkans besökare. Avsikten med ytan har dock

varit att fungera som parkering för den lanthandel som funnits där. Det var också av den anledningen kommunen upplåtit ytan genom nyttjanderättsavtal. Att ett fåtal parkeringsplatser försvinner till följd av byggnation löser inte den större utmaningen att tillgodose parkeringsplatser för en utveckling av besöksmålet. Det kommer att krävas mer omfattande åtgärder. Samhällsbyggnadskontoret är mån att behålla det pittoreska intrycket av Varnhem och är av uppfattningen att ianspråkstagande av marken söder om Axevallavägen inte inkräktar på detta. I dagsläget är detta en gräsmatta på privat tomtmark och kommunen har som ambition att utveckla detta till något mer.

Att kommunen planerar att hänvisa bussar till parkeringsytan vid skolan stämmer inte.

Det är samhällsbyggnadskontorets bedömning att in/utfartsvägen från planområdet inte kommer att utgöra någon trafikfara. Siktförhållandena bedöms som likvärdig andra platser i Varnhem. Ambitionen är att göra en förhöjning av Axevallavägen vid detaljplanegränsen för att reducera hastigheten och skapa en sammanhängande yta mot parkeringen.

Samhällsbyggnadskontoret har i granskningsversionen av detaljplanen för Klostret 8:7 gjort förändringar för att minimera potentiella olägenheter så som ljud, ljus och skuggning. Samhällsbyggnadskontoret bedömer inte att nuvarande förslag innebär sådana olägenheter att det är till skada för människors hälsa eller miljö.

Den fördjupade översiktsplanens inriktning är att skapa en torgmiljö inom området för Varnhems by. Den funktionen kan skapas inom aktuell detaljplan men också på södra sidan av Axevallavägen. Det är samhällsbyggnadskontoret bedömning att platsen fortsatt är en central plats i Varnhem. Detta utesluter inte att tätortens upplevda centrum är på någon annan plats. Betydelsen av platsen kommer öka om det tillkommer bostäder och handel.

Samhällsbyggnadskontoret har följt Plan- och bygglagen 3 kap. §12 vad gäller utställning av den fördjupade översiktsplanen. Utställningen varade mellan den 1 juli - 1 september. Förutom de yttranden som kommit in finns det inte någon diarieförd kontakt med Samhällsbyggnadskontoret som gällt den fördjupade översiktsplanen under denna period.

Klostret 8:24

I egenskap av grannfastighet till Klostret 8:7 samt som Varnhemsbor vill vi framföra följande synpunkter:

Vi tycker inte att tomten 8:7 ska bebyggas med flerbostadshus. Vi anser att östra delen av Varnhem, med sina luftiga tomter, bevaras. Det var så området såg ut när vi valde att flytta hit och även långt innan dess. Möjlighet till flerbostadsbebyggelse finns som framgår av FÖP på flera andra platser i Varnhem där det passar bättre in i omgivande miljö.

Vi ser även ett stort behov av parkering kring klosterområdet. Idag används den grusplan som ska ingå i tomt 8:7 som parkering. Då någon alternativ parkering inte är ordnad vill vi att tomten ävenfortsatt kan nyttjas som parkering. Detta för att undvika riskfyllda trafiksituationer i området samt parkering på privat mark.

Om byggnation sker enligt vad som tillåts i detaljplanen kommer vår boendemiljö avsevärt försämrats. Trots att kommunen inte vill ange en maxhöjd på de tilltänkta flerbostadshusen samt då man inte tillhandahållit en skuggstudie som är relevant för att fullt ut bedöma försämringen kan vi dra slutsatsen att vår uteplats och vårt inglasade uterum som är placerade mot norr (vinklad väst) och som tidigare haft kvällssol kommer att skuggas och därmed inte kunna nyttjas på samma sätt som tidigare. Även vårt växthus med uppväxta vindruvor kommer att skuggas i sådan omfattning att det inte längre kan väntas fylla sin funktion som växtplats för de växter som odlas där. Uteplats med kvällssol är, om planen genomförs, inte möjlig att ersätta med någon alternativ lösning på tomten då hela tomten kommer att ligga i skugga genom den nya byggnationen. Att flytta växthuset är förenat med stora kostnader och olägenhet för oss då andra delar av trädgården som idag fyller andra funktioner måste offras.

Det är tveklöst så (vilket kan bekräftas av mäklare) att värdet på en fastighet sjunker om tillgång till kvällssol försvinner samt om delar av fastigheten så som uterum, uteplats och växthus inte kan användas som avsett.

Kommunen har i tidigare bemötande hävdade att värdet på vår fastighet inte kommer att påverkas negativt då bättre underlag för handel och service skapas i området samt då grusplanen ersätts med en väl gestaltad boendemiljö. Detta är dock till skillnad från skuggning, ej tillgodosedda parkeringsbehov, ökade trafikrisker mm antaganden som kommunen gör och som saknar väl underbyggd argumentation. Ett ökat fastighetsvärde utifrån att Varnhems befolkningsunderlag ökar med 20 hushåll kan jag inte hitta någon mäklare som bekräftar. Inte heller har jag fått del av något som styrker att flerbostadsbebyggelsen skulle ha ett så väl gestaltat

utseende att det skulle höja värdet på vår fastighet. Särskilt inte motsvarande den sänkning som kan konstateras i och med förlust av kvällssol, möjligheter att nyttja uteplats, växthus och uterum mm. Att nuvarande grusplans gestaltning inte är fördelaktig för värdet på vår fastighet må vara hänt men det var detsamma som då vi köpte den och det är bara att beklaga att kommunen inte sköter den mark man äger på bättre sätt än att den vanpryds av sly och dammar p g a att man inte har lämplig markbeläggning.

Förutsättningar för handel har sedan länge funnits på platsen och påverkar på intet sätt fastighetsvärdet då några förändringar där inte sker.

Flerbostadshus placerade nära tomtgräns kommer också att medföra en försämrad boendemiljö för oss då insyn mellan bostäderna och tomterna kommer medföra minskad upplevelse av integritet och privatliv. Störningar av ljud och ljus kommer att öka. Den in-utfartsväg som vår grannfastighet idag använder och som ligger i direkt anslutning till vår tomt kommer i den nya detaljplanen att nyttjas av 20 ytterligare hushåll. Sikten vid in-jutfarts kommer, genom placeringen även huskropp direkt intill vägen samt med gavel mycket nära Axevallavägen, att bli mycket dålig. Detta medför en ökad risk för trafikolyckor.

Bemötande

Den aktuella ytan anses vara lämplig för ny bebyggelse av flera orsaker. Ytan nyttjas idag inte för det ändamål som den är avsedd för, servicebutik med tillhörande parkering. Platsen hyser inte, till skillnad från många andra ställen i Varnhem, några större allmänna värden eller kvaliteter. Att exploatera den här typen av ytor anser samhällsbyggnadskontoret vara en utgångspunkt för effektivt markutnyttjande. Att exploatera jungfrulig mark är förknippat med långt större miljökonsekvenser än att skapa nya användningsområden för redan ianspråktagen mark.

Ytan för den aktuella detaljplanen används i dagsläget stundom som parkering för kyrkans besökare. Avsikten med ytan har dock varit att fungera som parkering för den lanthandel som funnits där. Det var också av den anledningen kommunen upplåtit ytan genom nyttjanderättsavtal. Att ett fåtal parkeringsplatser försvinner till följd av byggnation löser inte den större utmaningen att tillgodose parkeringsplatser för en utveckling av besöksmålet. Det kommer krävas mer omfattande åtgärder. Samhällsbyggnadskontoret ser inget hinder i att ta i anspråk ytan till bebyggelse eftersom parkering för denna löses inom planområdet. Samtidigt försöker samhällsbyggnadskontoret hitta lösningar för ytterligare parke-

ringar för besöksnäringens framtida anspråk.

Samhällsbyggnadskontoret har i granskningsversionen av detaljplanen för Klostret 8:7 gjort förändringar för att minimera potentiella olägenheter så som ljud, ljus och skuggning. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att nuvarande förslag inte innebär sådana olägenheter att det är till skada för människors hälsa eller miljö.

Samhällsbyggnadskontoret har inte gjort någon bedömning av hur planerad nybyggnad påverkar värdet på omkringliggande fastigheter. Vid planläggning görs alltid en avvägning mellan olika intressen, i detta fall ny flerbostadsbebyggelse mot konsekvenserna det får för enskilda fastigheter. Enligt plan och bygglagen ska skälig hänsyn tas till befintlig bebyggelse, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Som angränsande fastighetsägare är man orolig att ljud, ljus, skuggning och insyn kommer leda till en värdeminskning på sin fastighet. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att påverkan på befintliga bostäder är måttlig och rimlig. Skuggstudier är inget obligatoriskt innehåll i en detaljplan utan ett av många underlagsmaterial för att bedöma planens konsekvenser. Justeringar av detaljplaneförslaget har gjorts för att minimera påverkan. Ingenting tyder på att marknadsvärdet på inkringliggande fastighet kommer att påverkas. Påverkan för den enskilda fastighetsägaren har vägts mot kommunens målsättning och behovet att utveckla nya boendeformer i Varnhem.

Enligt plan- och bygglagen får inte en detaljplan vara mer detaljerad än vad som behövs för planens syfte. Att reglera exakt höjd på tillkommande bebyggelse anser inte samhällsbyggnadskontoret vara nödvändigt för att uppnå syftet.

Det är samhällsbyggnadskontorets bedömning att in/utfartsvägen från planområdet inte kommer att utgöra någon trafikfara. Siktförhållandena bedöms som likvärdig andra platser i Varnhem. Ambitionen är att göra en förhöjning av Axevallavägen vid detaljplanegränsen för att reducera hastigheten och skapa en sammanhängande yta mot parkeringen.

Den fördjupade översiktsplanen är del av en långsiktig strategisk planering för Varnhem och Ljungstorp. Att handel och service inte fungerat tidigare i Varnhem är inte en garant för framtida utveckling. Syftet med planen är att föreslå och planera för en önskad utveckling av orterna. Detta innefattar bland annat boende, verksamheter och besöksnäring. Det är samhällsbyggnadskontorets uppfattning att denna centrala plats, i ett längre perspektiv,

har goda möjligheter att inhysa någon typ av handel eller service. Detaljplanen ger förutsättningar för handel men avskriver inte möjligheten att istället använda det till boende.

Ronald och Annika Månsson

Vi bor på Ödegårdsvägen intill den planerade vägen som går ned i dödisgropen från Björsgårdsvägen/Ödegårdsvägen. Den är markerad som bilväg i planen och det kan väl inte vara riktigt. Vi ser gärna att det blir en gång- och cykelväg istället enligt kartan men ställer oss frågan om det är vettigt med att tillåta biltrafik.

Om denna väg skall iordningställas vill vi gärna att den inte följer befintlig marknivå utan att den läggs lägre än Ödegårdsvägen i början för att underlätta ev avrinning från Björsgårdsv/Ödegårdsvägen. Detta för att undvika att lägsta punkt i området blir runt bebyggelsen utan istället i dödisgropen.

Vi ser fram emot att det blir ytterligare bebyggelse i Varnhem och med olika alternativa ägandeformer.

Detaljplanen för Klosterbyn tycker vi är bra men anser att det är av största vikt att det blir tillräckligt med parkeringsplatser i närheten av Varnhems klosterkyrka . Ett förslag kan vara att i grönområdet invid Varnhemsgården beläggs med betonghålsten.

Vi ser fram emot ett iordningsställt klosterområde som även har en motionsslinga runt sjön.

Bemötande

Om det tillkommer bebyggelse i Pickagården på norrsidan av dödisgropen är gång- och cykelvägen tänkt att omvandlas till bilväg för att nå de nya fastigheterna. Exakt utformning kan komma att ändras i ett senare skede. Synpunkterna noteras inför en kommande detaljplaneändring.

Samhällsbyggnadskontoret noterar synpunkterna om betonghålsten för ny parkering vid klosterkyrkan samt motionsslinga.

Sammanfattande bedömning och ändringar

Med anledning av bland annat de synpunkter som framförts under granskningen har följande ändringar gjorts i förslaget till fördjupad översiktsplan för Varnhem och Ljungstorp:

- illustrationen tas bort på sidan 25 i planhandlingen för att undvika missförstånd
- planhandlingen och dess miljökonsekvensbeskrivning har justerats med hänsyn till Länsstyrelsens kommentarer kring farligt gods
- övriga mindre redaktionella förändringar

SKARA
KOMMUN