

Samrådsredogörelse för Pickagården

Reviderad: 2026-01-26

Diarienummer: SKA-SAM 2023/16



Innehåll

Inledning.....	3
Detaljplanens syfte	3
Samrådsprocessen	3
Översiktlig beskrivning av ändringar inför granskning	3
Inkomna synpunkter – Statliga myndigheter	5
Länsstyrelsen Västra Götaland.....	5
Trafikverket.....	9
Statens geotekniska institut.....	10
Lantmäteriet	11
Svenska kraftnät	14
Inkomna synpunkter – Kommunala nämnder, råd och bolag	15
Kommunstyrelsen	15
Kommunala pensionärsrådet.....	15
Inkomna synpunkter – Företag, föreningar, organisationer med flera.....	16
Vattenfall Eldistribution AB.....	16
Västtrafik	16
Inkomna synpunkter – Privatpersoner	17
Privatperson 1 och 2.....	17
Privatperson 3.....	18
Privatperson 4.....	18

Inledning

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en fortsatt utveckling av bostadsområdet Pickagården, dels genom att tillåta nybyggnation av t ex friliggande villor, radhus och/eller parhus, dels genom att harmonisera hela Pickagårdens planbestämmelser och dels att skapa långsiktiga förutsättningar för dödisgropen som naturområde samt att vidare tillgängliggöra dödisgropen för allmänheten.

Föreliggande detaljplan har tagits fram för att möjliggöra 6-12 nya bostäder vid Ödegårdsvägen i Varnhem - en del av bostadsområdet Pickagården. Planen möjliggör ny bebyggelse för att sluta kvarteret kring dödisgropen.

Samrådsprocessen

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

Detaljplanen har varit utsänd på två samråd. Det första samrådet pågick mellan 3 juni 2022 och 2 augusti 2022 och det andra mellan 20 maj 2025 och 20 juni 2025. Samrådsunderlaget remitterades till berörda sakägare (t.ex. fastighetsägare och boende), bolag och kommunala nämnder/förvaltningar samt berörda enheter och instanser, myndigheter samt organisationer och intresseföreningar. Samrådsförslaget var utställt i stadshuset under båda samrådsperioderna. Samrådshandlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida.

Från nästa sida redovisas inkomna yttranden från senaste samrådet (20 maj 2025–20 juni 2025) samt kommentarer till dessa. Alla yttranden redovisas i sin helhet.

Översiktlig beskrivning av ändringar inför granskning

Samrådets yttranden och synpunkter har lett till ett antal förändringar av olika omfattning. Listan nedan beskriver översiktligt vilka ändringar som gjorts.

Planbeskrivning och underlag

- Planbeskrivningen har reviderats utifrån de ändringar som gjorts i plankartan och bestämmelserna.
- En stabilitetsutredning har tagits fram och planbeskrivningen har uppdaterats med hänsyn till denna.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med hänsyn till skyfall och dagvatten.
- Bullernivåer från Axevallavägen har beräknats enligt Boverkets och SKR:s vägledning ”Hur mycket bullrar trafiken” (2016). Planbeskrivningen och plankartan har därefter uppdaterats med anledning av dessa beräkningar.

Plankarta och bestämmelser

- Prickmarken på KLOSTRET 10:15 har utökats med anledning av bullernivåer från Axevallavägen.
- U-området på kvartersmark har tagits bort i samband med att markanvändningen ändrats från "BOSTÄDER" till "NATUR". Ändringen medför även att den planerade anslutningen till den planerade stigen runt dödisgropen flyttas något västerut.
- Utfarten på KLOSTRET 10:15 har synliggjorts i plankartan.
- Egenskapsbestämmelserna för kvartersmark "högstanockhöjd på huvudbyggnad är 8 meter" och "högstanockhöjd på huvudbyggnad är 8 meter över Ödegårdsvägen" har ersatts med "högstanockhöjd på huvudbyggnad är 7 meter", "högstanockhöjd på huvudbyggnad är 8 meter" och "högstanockhöjd på huvudbyggnad är 7 meter över Ödegårdsvägen". Bebyggelsen närmast dödisgropen hålls, i enlighet med gällande detaljplan, lägre än den omgivande bebyggelsen som ramar in området.
- Egenskapsbestämmelsen för kvartersmark "Vid nybyggnation ska byggnadsverk placeras minst 8 m från Axevallavägen" har tagits bort eftersom plankartan har uppdaterats med prickmark närmast Axevallavägen.
- Egenskapsbestämmelsen för kvartersmark "Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet" har ersatts med "Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet" med anledning av PBL-ändringarna gällande bygglov som trädde i kraft den 1 december 2025.

Inkomna synpunkter – Statliga myndigheter

Länsstyrelsen Västra Götaland

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen prövar möjligheter till förtätning inom ett befintligt bostadsområde.

Utifrån förslaget nuvarande utformning befarar Länsstyrelsen inte att:

- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap., luft och vatten)
- Riksentresse kommer att skadas påtagligt (MB kap. 3 och 4)

Länsstyrelsen kan dock inte utesluta att:

- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

För att säkerställa detaljplanens förenlighet med 11 kap. 10 § PBL (prövningsgrunderna) behöver kommunen tillgodose synpunkterna gällande:

- Geoteknik
- Skyfall
- Förorenad mark
- Buller

För att säkerställa detaljplanens förenlighet med PBL i övrigt bör kommunen beakta råd gällande:

- Trafiksäkerhet

För att säkerställa detaljplanens genomförbarhet bör kommunen beakta råd gällande:

- Arkeologi

Motiv för bedömningen

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

- Riksintresse (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd (MB 7kap)
- Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör människors hälsa och säkerhet med avseende på geoteknik, översvämning/skyfall, förorenad mark och buller måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Människors hälsa och säkerhet: Geoteknik

I samband med det aktuella samrådet har Länsstyrelsen remitterat Statens Geotekniska Institut (SGI). SGI framför i sitt yttrande att en stabilitetsberäkning behöver genomföras för de förhållanden och belastningar planen medger då exploatering medges vid krönet av, och även i, en relativt hög slänt. Krävs åtgärder eller restriktioner för att stabiliteten ska vara tillfredsställande behöver dessa säkerställas på ett plantekniskt godtagbart sätt. Länsstyrelsen instämmer i SGIs synpunkter. Se SGIs yttrande, daterat 2025-06-05, för att ta del av synpunkterna, och vägledning kring dessa, i sin helhet.

Kommentar:

Tack för era synpunkter. Som komplement till den geotekniska utredningen har en stabilitetsutredning tagits fram med avseende på de förhållanden och belastningar som planen medger vid och i slänten i norra delen av det planerade nya bostadsområdet. Utredningen utfördes av Mitta 2025-10-24 och visar att området bedöms ha tillfredsställande stabilitet för planerad bebyggelse och väg. Några stabilitetshöjande åtgärder bedöms inte nödvändiga, förutsatt att schaktning, uppfyllnad och grundläggning utförs med väl-dränerade material och enligt god geoteknisk praxis. Planbeskrivningen har kompletterats med resultatet av utredningen.

Människors hälsa och säkerhet: Skyfall

Kommunen beskriver att för att säkerställa att vattnet inte stiger upp mot fastigheterna när vattennivån i gropan stiger, kan det vara nödvändigt att flytta gropens lågpunkt så att den är mer centrerad eftersom lågpunkten i nuläget påverkas av exploateringen. Dessutom nämns höjdsättning och anläggandet av passage för vatten som viktiga åtgärder.

Kommunen behöver beskriva hur säkerställandet av nödvändiga skyfallsåtgärder säkerställs.

Kommentar:

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för att nödvändiga skyfallsåtgärder säkerställs. För att säkerställa att vattennivåer i dödisgropen inte stiger upp mot fastigheterna vid ett skyfall behöver gropens lågpunkt flyttas så att den är mer centrerad. Planbeskrivningen har uppdaterats med en karta som visar ett ungefärligt område som lågpunkt i dödisgropen kan flyttas till. Vidare läggs det dränering i stigen kring gropen, som en säkerhetsåtgärd. Vid bygglov säkerställs det att byggnationen och fastigheter avrinner mot dödisgropen.

Människors hälsa och säkerhet: Förorenad mark

Länsstyrelsen konstaterar att planhandlingarna har uppdaterats efter Länsstyrelsens samrådsyttrande på liknande sätt som har skett för den angränsande planen för Ryttagårdsvägen. Länsstyrelsen bedömer att det finns förutsättningar för att hantera naturligt förhöjda halter av metaller i mark inom planområdet på ett godtagbart sätt. Länsstyrelsen anser att det är av yttersta vikt att det fortsatt tydligt framgår i planhandlingarna hur de förhöjda arsenikhalterna ska hanteras. I de slutgiltiga antagandehandlingarna behöver detta fortsatt tydligt framgå och det är viktigt att rekommendationerna kring odling, markarbeten och blottlagd bar jord beaktas och följs samt att rekommendationerna förmedlas till alla berörda inom planområdet. Därutöver rekommenderar Länsstyrelsen Skara kommun att jobba vidare med en kommunal strategi kring hur naturligt förhöjda halter av arsenik och andra tungmetaller ska hanteras inom kommunen och på lämpligt sätt informera berörda kommuninvånare kring detta.

Kommentar:

I de slutgiltiga antagandehandlingarna kommer det fortsatt tydligt framgå hur de förhöjda arsenikhalterna ska hanteras samt att rekommendationerna kommer kvarstå. Vidare anordnade kommunen en informationsträff om naturligt förekommande arsenik i marken i Varnhem den 21 oktober 2025 som länsstyrelsen och miljömedicin medverkade på.

Människors hälsa och säkerhet: Buller

Länsstyrelsen noterar att kommunen hänvisar till Trafikverkets bullerutredning för väg 49. Bulleråtgärder föreslås från Trafikverket och kommunen får försäkra sig om att de bulleråtgärder som föreslås från Trafikverket i samband med vägombyggnad kommer till stånd. I annat fall är området bullerutsatt. Planerade åtgärder behöver redovisas i planhandlingarna. Se även Trafikverkets synpunkter gällande buller, i samrådsyttrandet daterat 2025-06-13.

Kommentar:

Trafikverkets föreslagna bulleråtgärder kommer enligt Trafikverket att genomföras, vilket innebär att de beräknade bullernivåerna i planområdet inte förändras.

Råd enligt PBL och MB

Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap. att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, bl.a. genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

Trafiksäkerhet

Kommunen bör förtydliga avsikten med det borttagna utfartsförbudet, i enlighet med Trafikverkets yttrande daterat 2025- 06-13.

Kommentar:

Utfarten finns där idag, alltså är det inte en utfart som tillkommer. Ny utfart från fastigheten till en annan gata är i dagsläget inte möjlig.

Generella biotopskydd

I underlaget till det tidigare undersökningssamrådet uppgav kommunen att biotopskyddade objekt i form av stenmurar finns i anslutning till planområdet men att dessa ej bedöms bli berörda. Det nämns inget om det i samrådshandlingarna. Länsstyrelsen utgår därmed ifrån att de fortsatt ej blir berörda.

Kommentar:

Stenmurar finns i anslutning till planområdet och längs planområdesgränsen, alltså delvis inom detaljplaneområdet. Stenmurarna kan vara kvar eftersom planförslaget inte fordrar någon ändring av stenmurarna. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om stenmurarna samt deras skydd.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Arkeologi, KML

För de 8 fornlämningar som berörs ska samråd hållas med Länsstyrelsen innan några markgrepp påbörjas. Tillstånd enligt Kulturmiljölagen kan krävas

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med att tillstånd enligt Kulturmiljölagen kan krävas.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

De som medverkat i beslutet

Företrädare för natur- och vattenavdelningen, avdelningen för civilt försvar och beredskap, samhällsavdelningen och miljöavdelningen

har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av planhandläggare Siri Himmelman.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Trafikverket

Ärende

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna gällande rubricerat ärende. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en fortsatt utveckling av bostadsområdet Pickagården, dels genom att tillåta nybyggnation av t ex friliggande villor, radhus och/eller parhus, dels genom att harmonisera hela Pickagårdens planbestämmelser och dels att skapa långsiktiga förutsättningar för dödisgropen som naturområde samt att vidare tillgängliggöra dödisgropen för allmänheten.

Norr om planområdet går väg 49, samt söder om går väg 2683, för vilka Trafikverket är väghållare.

Tidigare samråd

Trafikverket har tidigare yttrat sig över detaljplanen i ett första samrådsskede (TRV 2022/71223). Trafikverket hade inga synpunkter på planförslaget.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket noterar att kommunen har justerat plankartan och dess innehåll i den södra delen av området. Enligt samrådsredogörelsen har fastigheten Klostret 10:15 gjorts planenlig med avseende på minskad prickmark och utfartsförbudet mot Axevallavägen (väg 2683) har tagits bort. Trafikverket noterar att kommunen har valt att göra byggrätten för bostad större inom fastigheten och lagt in en egenskapsbestämmelse gällande byggnadsverk och avstånd till Axevallavägen. Trafikverket ställer sig frågande till avståndet och varför prickmarken har tagits bort närmast vägen. Trafikverket kan inte hitta att kommunen har beaktat bullerpåverkan från väg 2683, vilket ska vara en förutsättning för att avgöra om det är lämplig markanvändning med en bostad nära väg 2683. Trafikverket anser att kommunen behöver komplettera med information om detta till granskningen.

Kommentar:

Tack för era synpunkter. Planbeskrivningen och plankartan har uppdaterats med hänsyn till bullerpåverkan från Axevallavägen. Plankartan har kompletterats med

egenskapsbestämmelsen ”Marken får inte förses med byggnad”, så kallad prickmark, närmast Axevallavägen för att garantera att riktvärden för buller inte överskrids.

På fastigheten Klostret 10:15 finns idag en utfart till väg 2683, vilken stämmer överens med gällande detaljplan och det ”uppehåll” som finns i utfartsförbudet. När utfartsförbudet nu är borttaget blir det otydligt vad som gäller för befintlig utfart och Trafikverket undrar om tanken är att utfarten ska tas bort. Om anslutningen ska finnas kvar, önskar Trafikverket att kommunen tydliggör i plankartan att befintlig väganslutning finns där idag. Trafikverket kommer inte godkänna någon ytterligare väganslutning till väg 2683. Trafikverket ser positivt på att kommunen har justerat ett område på plankartan i söder (närmast väg 2683) till allmän platsmark park, jämfört mot tidigare samrådsversion där området var klassat som kvartersmark. Detta stämmer även överens med gällande detaljplan. Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar:

Kommunen delar er uppfattning om att utfarten bör tydliggöras i plankartan och den har inför granskning uppdaterats. Vidare, finns utfarten där idag, alltså är det inte en utfart som tillkommer. Som det ser ut idag är utfart mot annan gata inte möjlig.

Statens geotekniska institut

Yttrande över granskningshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår inte i vår granskning.

Underlag:

1. Plankarta med tillhörande planbeskrivning, Skara kommun
2. PM Geoteknik, Pickagården detaljplan, upprättad av Mitta, daterad 2021-12-06, reviderad 2022-03-14

SGI:s synpunkter

SGI delar inte bedömningen i [2] att stabilitetsproblem helt kan uteslutas baserat på områdets geometri/topografi. Vi anser att en stabilitetsberäkning behöver genomföras för de förhållanden och belastningar planen medger då exploatering medges vid krönet av, och även i, en relativt hög slänt. En sådan beräkning kan göras översiktligt baserat på det geotekniska underlag som finns att tillgå. Går det inte att klart och tydligt utesluta en stabilitetsproblematik behöver utredningen genomföras i som lägst detaljerad utredningsnivå enligt SGI Vägledning 8

(vilken även kan användas som stöd vid en översiktlig beräkning). Krävs åtgärder eller restriktioner för att stabiliteten ska vara tillfredsställande behöver dessa inarbetas i plankartan.

Beslut i detta ärende har fattats av geoteknikern Ulrika Isacson, efter föredragning av geoteknikern Hanna Fritzson. Beslutet har fattats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Kommentar:

Tack för era synpunkter. Som komplement till den geotekniska utredningen har en stabilitetsutredning tagits fram med avseende på de förhållanden och belastningar som planen medger vid och i slänten i norra delen av det planerade nya bostadsområdet. Utredningen utfördes av Mitta 2025-10-24 och visar att området bedöms ha tillfredsställande stabilitet för planerad bebyggelse och väg. Några stabilitetshöjande åtgärder bedöms inte nödvändiga, förutsatt att schaktning, uppfyllnad och grundläggning utförs med väl-dränerade material och enligt god geoteknisk praxis. Planbeskrivningen har kompletterats med resultatet av utredningen.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-05-08) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

(Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändigt att åtgärda för genomförandet av planen.)

Vilka bestämmelser avgränsas av sekundära egenskapsgränser?

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

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Kommentar:

Tack för era synpunkter. Detta har tydliggjorts inför granskning.

Markanvisningsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte

I planbeskrivningen på s. 71 anges att markanvisningsavtal kan bli aktuellt, om en exploatör köper en del av kvartersmarken. Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Om förhandlingar kring avtal om markanvisning påbörjas först efter antagandet av planen är det tillräckligt att kommunen:

- redovisar sin avsikt att ingå ett markanvisningsavtal
- redovisar intentioner om vad detta avtal avses innehålla
- i planbeskrivningen i vissa delar redovisar samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning enligt 2 § markanvisningslagen
- tydliggör att de villkor med mera som redovisas under samrådet och i planbeskrivningen är preliminära och att genomförandet även kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen.

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna. Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se.

Kommentar:

Om det blir aktuellt att teckna ett markanvisningsavtal med en exploatör avses detta ske först efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Avtalet kan bland annat komma att innehålla krav på typ av byggnation, upplåtelseform samt villkor som rör hållbarhet och energieffektivitet. Vidare kommer markanvisningsavtalet att reglera hur ansvar och kostnader för genomförandet ska fördelas mellan kommunen och byggherren.

Delar av planen som bör förbättras

Kontrollera fastighetsgränser av vikt för planläggningen med 0,025 meters

lägesosäkerhet

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollerats när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter

till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Om ni kontrollmåtar gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

Kommentar:

Alla fastighetsgränser som planområdet gränsar till har utretts. Inom planområdet har flera gränspunkter kontrollerats, men inte samtliga, eftersom många av fastigheterna ingick i samma förrättning.

Grundkarta

I utdraget till grundkartan, som används i plankartan, saknas:

- Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer
- Teckenförklaring
- Fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

I planbeskrivningen finns på s. 25 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med ”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”

Glöm inte att kontrollera så att gällande planer fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Kommentar:

Detta har tydliggjorts i planbeskrivningen och plankartan.

Aktuell fastighetsbildning

I planbeskrivningen, under Rubrik ”6.1 fastigheter och rättigheter” kan det tydliggöras med bilder vilka markområden som blir aktuella att överföra från kommunens fastighet, till Klostret

22:50 och 22:75. Alternativt kan det beskrivas på s. 68 under rubrik ”7.2.2 förändrad fastighetsbildning”. Det är av betydelse för att varje berörd fastighetsägare ska förstå vad plangenomförandet innebär för konsekvenser. Det kan också tydliggöras om det är aktuellt att teckna köp mellan fastighetsägarna, inför kommande fastighetsbildning.

Kommentar:

Planbeskrivningen har uppdaterats med en karta över det aktuella markområdet.

Påverkan på befintliga rättigheter

På s. 68 står att det finns ledningsrätter inom planområdet som kommer behöva anpassas i samband med plangenomförandet. Det behöver tydliggöras på vilket sätt ledningsrätten kommer behöva anpassas, samt vad som krävs för denna anpassning, och vem som bekostar en sådan anpassning.

Exempelvis det beskrivas vid varje berörd rättighet, hur de kommer påverkas av planförslaget.

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Inkomna synpunkter – Kommunala nämnder, råd och bolag

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen ställer sig bakom kommunledningsförvaltningens bedömning att detaljplanens syfte och utformning väl omfattar de intentioner och utvecklingsinriktningar som finns i området

Kommunala pensionärsrådet

Vi har tagit del av detaljplan för Pickagården i Varnhem. Vi ser positivt på kommunens planer på byggnationer i området. Vi har inget att erinra mot förslaget.

Inkomna synpunkter – Företag, föreningar, organisationer med flera

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

Västtrafik

Västtrafik har tagit del av samrådsförslaget av Detaljplan för Pickagården- Del av Klostret 22:1 m fl, Varnhem, Skara kommun.

Västtrafik ser positivt på förslaget, som innebär en förtätning i ett centralt läge i Varnhems tätort, utmed ett viktigt kollektivtrafikstråk. Närheten till kollektivtrafiken bedöms skapa goda förutsättningar för hållbara resor, både för pendling och fritid, inom stråket Lidköping–Skara–Skövde.

Det centrala läget, i anslutning till bland annat skola och fritidsanläggning, minskar behovet av bilresor. Förslaget om gång- och cykelvägar inom området främjar dessutom hållbara resor till lokala målpunkter såsom hållplats och skola, genom att skapa genare och tryggare förbindelser. Västtrafik ser fram emot att följa det fortsatta arbetet och utvecklingen av området.

Kommentar:

Tack för era synpunkter.

Inkomna synpunkter – Privatpersoner

Privatperson 1 och 2

Synpunkter på detaljplan för Pickagården inlämnade av privatpersoner 1 och 2

Vi vill påpeka att vi sedan tidigare och vid flertalet tillfällen frågat kommunen om möjligheten att köpa mer tomtmark (åt öster). Då det i planförslaget nu nämns tre andra fastigheter som får möjlighet att utöka sin tomtmark, medan vår fastighet inte är nämnd alls. Så vill vi säkerställa att vår förfrågan inte tappats bort i detta! Vi anser att det är bra att byggrätten på tomterna utökas från nuvarande 20%, men går det att bevara den lummighet och luftighet som framhävs i nuvarande område och i framtidsplanen med så mycket som 40%? Vi ser med viss oro på att de åtgärder som planeras för upptag av dagvatten. Ni nämner att det redan är underdimensionerat men att det rinner av i dödisgropen. Det är under delar av året ofta en vattensamling där som inte torkar upp, som ligger relativt nära vägen utifrån planerad breddning av gata och tomtgränser. Kommer en flytt av lågpunkten verkligen att räcka, särskilt om det byggs byggnader framför som då till viss del kommer hindra vattenavrinningen? Vi ser positivt på att det byggs en gångväg, med sittplatser e.d. runt fårhagen/dödisgropen - även om vi gärna sett att det gått behålla nuvarande storlek.

Kommentar:

Tack för era synpunkter. I detta skede nämns att vissa fastighetsägare kan komma att ges möjlighet att köpa mark av kommunen. Marken i fråga saknar byggrätt och är belägen på svåråtkomlig mark, vilket är anledningen till att detta framgår redan nu. Er förfrågan har inte tappats bort men dialog gällande en eventuell utökning av er fastighet österut får ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

För att möjliggöra en variation av bostadstyper och hushåll samt skapa likvärdiga förutsättningar för fastigheter kring dödisgropen möjliggörs det för en utnyttjandegrad på 40 %. Samtidigt begränsas byggnaders placering genom mark som inte får bebyggas (prickmark) i syfte att värna områdets öppna och luftiga karaktär mot framför allt grönområden såsom dödisgropen.

Dagvattenutredningen visar att utloppsledningen i dagsläget är underdimensionerad men att dagvattnet i nuvarande situation kan ledas yttledes och till stor del infiltreras i dödisgropen. Dödisgropen har god infiltrationsförmåga tack vare genomsläpplig jordart, isälvsediment och ett jordlagerdjup på 10–20 m, vilket innebär att stora vattenmängder kan tas om hand naturligt.

Vid exploatering kommer dagvattenflödet att öka med cirka 17 %, vilket gör det viktigt att fortsatt möjliggöra yttlig avledning mot dödisgropen. Området behöver därför höjsättas så att byggnaderna placeras högre än omgivande mark, med lutning från husen mot lågpunkt. Det är också viktigt att undvika att det blir ett instängt område i nya gatans lågpunkt, vattnet därifrån bör ledas för att infiltreras i åkermark och Dödisgropen. En ny lågpunkt i dödisgropen behöver anläggas längre från fastigheterna

för att säkerställa att vattenytan inte stiger för nära den nya bebyggelsen. Med rätt höjdsättning och justering av gropens lågpunkt bedöms det finnas goda möjligheter att även fortsättningsvis hantera extrema regn.

Vi vill också framhålla att byggnadernas placering och marknivåer kommer att utredas vidare i kommande projekteringsskede samt bygglovskedet.

Privatperson 3

Synpunkter från privatperson 3

I framtiden detaljplan motsäger jag följande:

Ny detaljplan skapar återigen en dödisgrop vilket inte är något positivt. Trots gångväg kommer platsen upplevas som otillgänglig och stängd! Den tanke man har med jämförelse på annan ort är ej att se som en bra jämförelse. Dagens vy och tillgänglighet är av mycket stort värde för varnhems invånare. Idag med en fantastisk vy och tillgänglighet till att beskåda får i hagen är fantastisk! Vid byggnation på insidan tas detta helt bort! Man har även tankar om att tillåta byggnation med en nockhöjd på 8 meter vilket är på tok för högt. Även detta gör att området kommer göras och kännas otillgängligt! Att lägga en inre gångväg kommer inte göra området attraktivt för boende. Grönområden finns det gott om i Varnhem. Klostersjön är ett ypperligt exempel på att göra område tillgängligt. Det är inte det som presenteras i den nya detaljplanen runt Ödegårdsvägen. Tänker då främst på sträckan där det idag är gång o cykelväg från vår fastighet. Hoppas innerligt att dessa åsikter tas om hand på ett bra sätt och att kommunen visar förståelse för att ni har skapat en fantastisk miljö som är tillgänglig för alla vid gång/cykelvägen på Ödegårdsvägen

Kommentar:

Tack för dina synpunkter. Vår förhoppning och ambition är att värna om naturområdet dödisgropen och tillgängligheten till den för både boende och besökare, genom stigen som böljar ut för att ge plats åt mötes- och samlingsplatser.

Vidare, delar kommunen er uppfattning om att 8 m runt dödisgropen är för högt och minskar därför högsta tillåtna nockhöjd till 7 m med syfte att fortsatt göra det möjligt med suterränghus där marken passar för det.

Privatperson 4

Synpunkter från privatperson 4

Lite synpunkter på planförslaget på Pickgården SKA-SAM 2023/16 i Varnhem. Väldigt kul att kommunen vill bebygga marken. Jag ser absolut att det bör fortsätta byggas villor längs den ena sidan av befintliga gång/cykelväg, alltså byggas uppåt mot väg 49. Då vi älskar att ha en lugn och relativt insynsfri trädgård så ser vi gärna att fårhagen får vara kvar och att den inte heller förminskas med bebyggelse på insidan av cykelvägen. Det är lyhört som det är mellan husen så att ha en gångväg runt hela grönområdet önskar vi inte heller då det skulle innebära nya

promenadstråket med prat och rörelse samt tappa charmen med att ha en insynsfri baksida. Alltså motsäger jag mig att bebyggelse ska ske på insidan fårhagen samt att göra en gångväg runt hagen. Ser hellre att man satsar mer på att rusta upp den lilla lekplatsen, längs Lekbrödravägen som bara står, som redan finns för att skapa ett levande grönområde. Spännande att följa vad som beslutas.

Kommentar:

Tack för dina synpunkter. Planförslaget syftar till att värna om och lyfta fram områdets befintliga kvaliteter när ny bebyggelse tillkommer. För att den stundtals betade dödisgropen fortsatt ska vara tillgänglig för boende och besökare möjliggörs det för en smal grusad stig som böljar ut för att ge plats åt bänkar och medhavd matsäck. Stigen runt gropen lämpar sig även för en joggingtur och grindar från tomtmark ut mot stigen uppmuntras för att ge boende en möjlighet att röra sig i området utan att behöva passera bilvägar. Ambitionen är att dödisgropen även framöver kommer att upplevas som en fridfull och skyddad plats, avskild från biltrafik och med en fortsatt naturnära karaktär med tidvis betande får.

Vi tar även med oss dina synpunkter om att rusta upp den befintliga lekplatsen längs Lekbrödravägen.