

Samrådsredogörelse för Simmesgården

Beslutsdatum och -paragraf: SKA-SAM 2026-03-17 § 49

Diarienummer: SKA-SAM 2024/18



Innehåll

Inledning.....	4
Detaljplanens syfte	4
Samrådsprocessen	4
Översiktlig beskrivning av ändringar efter samråd inför granskning	4
Inkomna synpunkter – Statliga myndigheter	7
Länsstyrelsen Västra Götaland.....	7
Trafikverket.....	13
Statens geotekniska institut (SGI).....	15
Lantmäteriet	16
Inkomna synpunkter – Kommunala nämnder, råd och bolag	17
Förvaltningen för Service och teknik	17
Skara Energi.....	17
Inkomna synpunkter – Företag, föreningar, organisationer med flera.....	20
Västtrafik	20
Västergötlands museum	21
Skanova (Telia Company)	21
Avfall & Återvinning Skaraborg	22
Inkomna synpunkter – Privatpersoner	24
Privatperson 1	24
Privatperson 2.....	24
Privatperson 3.....	25
Privatperson 4.....	27
Privatperson 5.....	27
Privatperson 6.....	28
Privatperson 7.....	29
Privatperson 8.....	30

Privatperson 9.....	30
Privatperson 10.....	32

Inledning

Detaljplanens 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 bebyggelsetyper. Planen syftar vidare till att möjliggöra koloni- eller odlingslotter, en ny parkering till besöksmålet i Varnhem, bevara delar av befintliga lövskogspartier inom planområdet samt skapa en mindre entréplats med torg invid Axevallavägen.

Samrådsprocessen

Planarbetet för detaljplan för del av Klostret 22:1 och Klostret 8:7 (Simmesgården) startade genom att planuppdrag gavs 6 april 2016 (KS 2016-04-06 § 71). Arbetet med att ta fram samrådshandlingar har främst bedrivits under 2021-2024, men påbörjades tidigare.

Beslut om att ställa ut detaljplanen på samråd togs i samhällsbyggnadsnämnden den 23 januari 2024 (SKA-SAM 2024-01-23 § 11). Samrådet pågick mellan den 2 februari och 7 mars 2024. Detaljplanen har skickats ut till sakägare och remissinstanser och även funnits tillgänglig på kommunens hemsida samt i kontaktcenter i stadshuset.

Från nästa sida redovisas inkomna yttranden samt kommentarer till dessa. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet och övriga yttranden har sammanfattats. Samtliga yttranden kan begäras ut i sin helhet hos Skara kommun.

Följande instanser har meddelat att de inte har några synpunkter eller att de inte har något att erinra:

- Polismyndigheten
- Vattenfall Eldistribution

Översiktlig beskrivning av ändringar efter samråd inför granskning

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

Plankarta

- Egenskapsområdet för bestämmelsen *Marken får endast förSES med komplementbyggnad* har breddats.
- Markreservatet längs med planområdets nordvästra gräns har tagits bort.

- Kvartersmark för pumpstation har lagts till.
- Kvartersmarken för transformatorstation har flyttats.
- Parkeringsplatsen och dess infart har formats om, vilket inneburit att även planområdesgräns har justerats.
- Den norra parken har ersatts av bostadsmark. I och med detta har även egenskapsbestämmelsen *Lekplats* tagits bort.
- Den södra parken har ersatts av natur och gjorts större.
- Naturmark har lagts till i planområdets västra del.
- Gång- och cykelvägen har flyttats mer norrut och ytan söder om gång- och cykelvägen har ersatts av kvartersmark för bostäder. Därmed har parkmarken tagits bort.
- Nockhöjden för flerbostadshus har sänkts från 16 meter till 12 meter för flerbostadshus. Nockhöjden för övrig bostadsmark och centrum har sänkts från 8,5 meter till 8 meter.
- Nockhöjd på 4 meter för komplementbyggnad har lagts till i planområdets norra del.
- Gatudragningar har ändrats och därmed även kvartersmark runtomkring.
- Delen som omfattar Trafikverkets tillfälliga nyttjanderätt har fått ett annat datum för när genomförandetiden startar.
- Egenskapsbestämmelsen *Sälg får endast fällas om den är sjuk eller utgör en säkerhetsrisk. Marklov krävs* har lagt till.
- Egenskapsbestämmelsen *Dagvatten ska fördröjas lokalt på respektive fastighet* har lagts till.
- Egenskapsbestämmelsen *Gatans form och lutning ska säkerställa att vatten avleds till damm* har lagts till.
- Egenskapsbestämmelsen *Startbesked får inte ges för byggnad förrän det har projekterats för n₁* har lagts till.
- Egenskapsbestämmelsen *Lägsta golvnivå ska anläggas över närmaste gatunivå* har lagts till.

Planbeskrivning

- Ändringar och tillägg utifrån ändringar i plankartan (se ovan).

- Textavsnitt om motortrafik har utvecklats.
- Textavsnitt om fastighetsrättsliga frågor har utvecklats.
- Den geotekniska utredningen har reviderats. Utifrån denna har avsnitt om geotekniska förhållanden reviderats.
- Dagvattenutredningen har kompletterats med ett bemötande. Utifrån detta har avsnitt om miljö kvalitetsnormer för vatten och översvämning reviderats.
- En naturvärdesinventering har tagits fram. Utifrån denna inventering och tillhörande rapport har avsnitt om natur reviderats.

Utöver punkterna ovan har redaktionella ändringar gjorts och textavsnitt utvecklats och/eller formulerats om.

Övrigt

- Förfarande har ändrats från standardförfarande till utökat förfarande.

Inkomna synpunkter – Statliga myndigheter

Länsstyrelsen Västra Götaland

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Kommunen behöver bearbeta planförslaget beträffande frågor som berör farligt gods, skyfall, MKN-Vatten samt geoteknik inför nästa skede.

Kommunen bör också beakta våra synpunkter beträffande naturvärden, kulturmiljö, och fornlämningar samt miljömål. Vi rekommendera också att kommunen beaktar Trafikverkets synpunkter.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet med avseende på farligt gods, skyfall och geoteknik samt MKN-vatten behöver bearbetas i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

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.

Farligt gods

Kommunen har gjort bedömningen att risknivån avseende farligt gods med skyddsavståndet 50 meter är acceptabelt mellan primär farligt godsled och bostäder. Kommunens argument är dels att olycksrisken på väg 49 förväntas minskas i samband med ombyggnaden av vägen (bland annat genom att brännbar vätska förhindras att spridas mot området), dels att persontätheten blir ”låg”.

De argument som kommunen framför är viktiga, men det finns andra typer av olycksscenarier som kommunen inte beskrivit och som kan generera längre konsekvensavstånd. Exempelvis utsläpp av brännbar och/eller giftig gas. 50 meter är ett relativt kort avstånd och bostäder betraktas som känslig verksamhet vilket medför att det inte kan uteslutas att risknivån är inom det så kallade ALARP-området (as low as reasonably practicable). Därtill behövs i samhällsplaneringen en robusthet för framtida förändringar såsom ökade transporter eller nya typer av gods som medför risk. Därav bedömer Länsstyrelsen att kommunen bör utvärdera längre skyddsavstånd och/eller kompletterande riskreducerande åtgärder för att skapa

lämplighet eftersom ALARP innebär att tänkbara riskreducerande åtgärder ska införas så långt som det är rimligt. Några exempel på åtgärder skulle kunna vara placering av friskluftsintag och utrymningsmöjligheter bort från riskkällan, men i linje med ALARP kan flera åtgärder vara nödvändiga.

Kommentar:

Planförslaget har reviderats och ytan för bestämmelsen *Marken får endast förses med komplementbyggnad* har breddats för att undvika att bostadsbebyggelse lokaliseras närmare än 65 meter från väg 49, vilket innebär 15 meter längre avstånd än det tidigare förslaget. I miljökonsekvensbeskrivningen för Trafikverkets vägplan för väg 49 har bedömningen gjorts att befintliga bostadshus, som ligger minst 60 meter från 49:ans väggkant, inte utgör någon akut risk för den vanligaste olyckstypen, vilket är brand av petroleum. 65 meters avstånd i Simmesgården bedöms därmed motiverat då det rör sig om samma väg och samma risker. Ytterligare bestämmelser bedöms inte vara nödvändigt.

Skyfall

Kommunen behöver redovisa tydligare hur omgivningen påverkas vid ett klimatanpassat 100-årsregn av att mark hårdgörs. Kommunen behöver också beskriva hur framkomlighet säkerställs vid ett sådant skyfall. Vidare måste åtgärder som är nödvändiga för att skapa lämplighet säkerställas. Exempelvis nämner dagvattenutredningen höjdsättning som viktig åtgärd, vilket kommunen inte har säkerställt.

Kommentar:

Planbeskrivningen har reviderats för att tydliggöra påverkan vid ett 100-årsregn och framkomlighet vid skyfall. Även planbestämmelser för att säkerställa framkomlighet och undvika översvämning har lagts till.

MKN-vatten

Kommunen har inte beskrivit hur grundvattenmagasinet Rösjön Hornborga Valle Timmersdala, WA69871137 påverkas av ett genomförande av planen. Grundvattenmagasinet utgörs av en sand- och grusförekomst med utmärkta eller ovanligt goda uttagsmöjligheter i delar av grundvattenmagasinet.

I föregående skede, undersökningssamrådet, hade Länsstyrelsen synpunkter på att kommunen behöver belysa eventuell risk för spridning av naturligt förekommande halter av arsenik i alunskiffer via dagvatten till grundvatten och till recipienten Varnhems våtmark. Varnhems våtmark anses vara en känslig recipient. Förorenade områden anges vara en betydande påverkanskälla i VISS på grundvattenmagasinet, samt bedöms arsenik utgöra en risk för sänkt kemisk status.

I undersökningen om betydande miljöpåverkan anges att ett genomförande av planen inte anses medföra en risk för sänkt status för vattenförekomster eller påverka grundvatten, dock saknas ett resonemang kring påståendena.

I planbeskrivningen framgår det att halter av kadmium, nickel, vanadin, kobolt, koppar, zink samt arsenik har 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. Hälsoaspekterna av spridning av miljögifterna är väl beskrivna dock saknas ett resonemang kring hur spridningen till grundvatten och ytvatten antas bli vid ett genomförande av planen. Länsstyrelsen saknar en bedömning av hur naturligt förekommande markföroreningar mobiliseras av förändrade infiltrationsförhållanden utifrån ett MKN-perspektiv och påverkan på recipienter (grund- och ytvatten). Finns det ett behov av ytterligare skyddsåtgärder för att säkerställa att grundvatten eller ytvatten inte kontamineras av mobiliserade markföroreningar vid ändrade infiltrationsförhållanden, vid skyfall samt vid anläggningsskedet?

I planbeskrivningen framgår det att Munkabäcken kommer att ta emot dagvatten från planområdet samt att bäcken inte uppnår god kemiska status. Länsstyrelsen saknar ett resonemang kring hur planen kan anses följa MKN för vattenförekomsten utifrån de påverkanskällor och kvalitetskrav för miljögifter som anges i VISS.

Dagvattenutredningen har tagit ställning till hälsoaspekter inom planområdet gällande naturligt förekommande halter av arsenik samt utgått ifrån Göteborgs och Stockholm stads riktvärden för dagvatteninnehåll. Länsstyrelsen saknar ett resonemang kring tillämpbarheten av riktvärdena för aktuella vattenförekomster

Kommentar:

Textavsnitt som berör miljökvalitetsnormer för vatten har utvecklats i planbeskrivningen. Textavsnitt avseende riktvärden från Göteborg och Stockholm har reviderats och i stället riktas fokus till miljökvalitetsnormer.

Kommunen bedömer att det inte finns behov av ytterligare skyddsåtgärder avseende grundvatten, ytvatten och markföroreningar eftersom föroreningarna inte urlakas på ett sådant sätt att de mobiliseras och kan riskera problem för vattnet.

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande daterat 2024-02-29. SGI anser att den tillhörande geotekniska utredningen behöver kompletteras för att täcka in hela planområdet och utreda stabilitetsförhållandena för befintliga förhållanden samt för det som planen medger. I yttrandet finnas det flera punkter om hur den kompletteringen ska ske (läs mer i SGI:s yttrande).

SGI uppmärksammar också att säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion inte kan skjutas till detaljprojekteringen utan ska klarläggas i planskedet. De geotekniska aspekterna ska klarläggas för hela planområdet för de förhållanden som planen medger. Även aspekter avseende sättningar bör belysas. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planförslaget.

Vi delar SGI:s bedömning och anser kommunen behöver beakta deras synpunkter. Läs mer om deras synpunkter i deras yttrande som bifogas i sin helhet.

Kommentar:

Se kommunens bemötande nedan.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Naturvärden

Det saknas en översiktlig naturvärdesbeskrivning. Det är omnämnt i planbeskrivningen att det finns två lövskogspartier i planområdet, men det saknas helt uppgifter om vad för slags lövskog, om det finns skyddsvärda träd och om det förekommer fridlysta arter. Bybäcken har sitt flöde genom östra lövskogspartiet. Vilka naturvärden finns där? Därför behövs det en översiktlig naturvärdesinventering.

Enligt planbeskrivningen ska lövskogspartierna bevaras som park respektive natur. Det behöver förtydligas vad det innebär och om det verkligen stämmer. Av dagvattenutredningen framgår att en torrdamm ska anläggas i det östra lövskogspartiet. En stor parkeringsplats ska enligt plankartan också anläggas i det östra skogspartiet. Sammantaget framstår det som att stora delar av lövskogen försvinner.

Det finns inte någon redovisning av de generella biotopskydd som förekommer inom planområdet. Uppenbarligen finns det åtminstone ett dike som har biotopskydd. Det kan också finnas en åkerholm (synlig i åkern). Något mer? Fler diken? Stenmur? Det behöver förtydligas i planbeskrivningen vilka biotopskydd som berörs av planen, om de ska bevaras med planbestämmelser eller om kommunen avser att söka dispens för att ta bort dem. Biotopskydden ska markeras på karta.

Kommentar:

En naturvärdesinventering enligt NVI detalj har tagits fram. En planbestämmelse för träd har lagts till och berörda textavsnitt i planbeskrivningen har reviderats.

Planförslaget är utformat med hänsyn till vad som finns på platsen idag och parkeringen har därmed placerats för att kunna bevara en så stor del av naturmarken och värdefulla objekt som möjligt.

Kulturmiljövård

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården. Länsstyrelsen anser att förslaget inte riskerar att skada riksintresset. Planförslaget hanterar tillgodoseendet av riksintresset till stor del. Det refererar till närliggande bebyggelses allmänna karaktärsdrag. Vissa

bestämmelser har införts i syfte att reglera volymer, utformning och kulörer. Plankartan med bestämmelser säkerställer därtill grönstrukturen utmed fd järnvägsspåret.

Anpassning till riksintresset kan bli bättre om det finns planbestämmelser som reglerar en bättre anpassad utförande av komplementbyggnader i norra delen av planområdet mot väg 49.

Här kan befaras att komplementbyggnader kommer att resultera i en långsträckt garagelänga, vilket visuellt skulle motsvara det bullerplank som länsstyrelsen i tidiga skeden har framfört erinran mot. Påverkan på landskapet skulle mildras om plankartan med bestämmelser reglerar en vegetationsridå utmed parkeringens/planområdets östra och nordöstra kant.

Kommentar:

Kommunen ser inte ett behov av en vegetationsridå eftersom parkeringen till stora delar kommer att omges av en bullervall, en banvall samt befintlig vegetation i öster.

Kommunen ser inte att en eventuell garagelänga på korsmarken skulle vara problematisk avseende landskapsbild. Detta dels med tanke på de bestämmelser som planen har avseende utformning, dels att en garagelänga med största sannolikhet inte skulle synas från många håll, såsom väg 49, med tanke på bullervallens placering och höjd. Av dessa anledningar anser kommunen inte att en eventuell garagelänga visuellt kan likställas med ett bullerplank. Däremot är tanken är att komplementbyggnation ska vara lägre än flerbostadshusen och inte gå över bullervallen, varför en egenskapsbestämmelse för nockhöjd på komplementbyggnad har lagts till.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap. 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta saknas, vilket gör det svårt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Kommentar:

Kommunen instämmer i den fysiska planeringens vikt för miljömålen. Regional Utveckling & Samverkan i miljömålssystemet:s rapport *Vägledning för lokalt arbete med miljömål och Agenda 2030* lyfter att översiktsplanen är det mest lämpade planinstrumentet för att hantera miljömålen. Kommunen har genom förslag till Översiktsplan 2040 och tillhörande miljökonsekvensbeskrivning redovisat miljömålen och översiktsplaneförslaget påverkan på målen mer ingående. Detaljplaneområdet finns utpekade i förslag till Översiktsplan 2040 och bedöms utifrån detta även lämpligt med avseende på miljömålen. Vidare har miljömålen beaktats i detaljplanearbetet och planbeskrivningen, se bland annat avsnitt om miljökvalitetsnormer, planområdet närhet

till bland annat kollektivtrafik och rekreation samt att lokaliseringsutredningen hanterar frågan om jordbruksmark. Det bedöms inte nödvändigt med en samlad redovisning avseende miljömålen i detaljplanen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

Den del av planen som är planerad som parkmark ligger inom fornlämning och fornlämningsområde för L1961:9138. Arkeologisk utredning har inte utförts inom denna del. Alla ingrepp inom denna yta kan kräva tillstånd enligt kulturmiljölagen och samråd krävs med kulturmiljöenheten innan ingrepp sker.

Kommentar:

Textavsnitt om fornlämningar har förtydligats i planbeskrivningen.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2024-03-05 som redan har skickats till kommunen. Trafikverket uppmärksammar att den planerade bebyggelsen i norra delen av planområdet överlappar den tillfälliga nyttjanderätten T2 i berörd vägplan. Kommunen bör bl.a. reglera genomförandetiden för de överlappande ytorna i plankartan och beskriva frågan i genomförandebeskrivningen.

Trafikverket lyfter också upp frågan om Trafikalstring och anser att planförslaget behöver kompletteras med uppgifter om det ökade transportbehovet. Trafikverket kommenterar också bullerutredningen och uppmärksammar att ytan med användningen CB i plankartan inte har inkluderats i utredningen trots att planförslaget möjliggör bostadsbebyggelse på den ytan.

Länsstyrelsen delar Trafikverkets synpunkter och rekommenderar kommunen att beakta deras synpunkter. Läs mer i Trafikverkets yttrande.

Kommentar:

Se kommunens kommentar till Trafikverkets yttrande nedan.

Undersökningssamråd

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

Kommentar:

Kommunen noterar.

Trafikverket

Infrastruktur och vägprojekt

Ärendet berör väg 2687, 2683 och väg 49 för vilka Trafikverket är väghållare. Väg 49 ingår i funktionellt prioriterat vägnät för dagliga personresor, godstransporter och kollektivtrafik, och är en utpekad transportled för farligt gods.

Väg 49 planeras att byggas om till mötesfri landsväg mellan Axvall och Varnhem i syfte att öka trafiksäkerheten och förbättra framkomligheten. I Varnhem byggs en ny trafikplats där väg 49 schaktas ner och väg 2687 passerar på bro över väg 49. Vid trafikplatsen byggs även busshållslägen, cykel- och mopedparkeringar och en pendelparkering. Utmed väg 2687 byggs även en ny gång- och cykelbana på västra sidan om vägen. Väg-planen är fastställd men har blivit överklagad och inväntar besked från regeringen.

Trafikverkets synpunkter

Samordning med projekt Väg 49 Axvall-Varnhem

Trafikverket noterar att detaljplanens planområdesgräns överensstämmer med vägplanen. Den norra bostadsbebyggelsen och parkeringsplatsen i planförslaget överlappar den tillfälliga nyttjanderätten T2 i vägplanen, vilket innebär att marken är reserverad för arbetsområde/upplag/etablering/omledning från byggstart till 6 månader efter slutbesiktning.

Detaljplanen får inte riskera att försvåra Trafikverkets markåtkomst. Det är därför viktigt att detaljplanen villkoras med en planbestämmelse som reglerar genomförandetiden för de överlappande ytorna i detaljplanen, så att de inte kan påbörjas förrän väg 49 har byggts ut. Vidare anser Trafikverket att genomförandebeskrivningen bör kompletteras med att det finns en inskränkning på de delarna som berör tillfällig nyttjanderätt i vägplanen, rimligtvis under 7.2.2 *Rättigheter*.

Kommentar:

Genomförandetiden för den del av planområdet som omfattas av Trafikverkets tillfälliga nyttjanderätt har ändrats. Även texten avsnittet 7.2.2 *Rättigheter* har utvecklats med information om nyttjanderätten.

Gång- och cykelväg

Trafikverket noterar att kommunen planlägger för en gång- och cykelväg inom planområdet fram till väg 2687. Det pågår just nu dialog mellan Trafikverket och kommunen om avtal för en enklare passagelösning över väg 2687 till gång- och cykelbanan som Trafikverket ska bygga på västra sidan om vägen inom projekt väg 49 Axvall-Varnhem.

Kommentar:

Kommunen noterar.

Trafikalstring

Trafikverket anser att planförslaget behöver kompletteras med uppgifter om det ökade transportbehov mätt i fordonsrörelser per dygn som den föreslagna exploateringen förväntas medföra och hur det bedöms påverka det statliga vägnätet.

Trafikverket rekommenderar att man använder sig av Trafikalstringsverktyget för att få en uppskattning av hur mycket trafik som kommer att genereras. Trafikalstrings-verktyget finns på Trafikverkets hemsida: <https://bransch.trafikverket.se/tjanster/sy-stem-och-verktyg/Prognos--och-analysverktyg/Trafikalstringsverktyg/>

Kommentar:

Berört textavsnitt i planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter framtagna genom Trafikalstringsverktyget.

Buller

Trafikverket har inget att invända mot bullerutredningen, men noterar att ytan med användningen CB i plankartan inte har inkluderats i utredningen trots att planförslaget möjliggör bostadsbebyggelse på den ytan.

Kommentar:

Sett till lokaliseringen av användningsområdet för Centrum och Bostäder (CB) i förhållande till väg 49 samt resultaten i bullerutredningen, bland annat Bilaga B01 som illustrerar ljudutbredningen 2040, anses det inte nödvändigt att revidera bullerutredningen.

Dagvatten och skyfall

Trafikverket noterar att dagvatten hanteras inom planområdet genom fördröjning och rening, samt att en torrdamm har lagts till i det sydöstra hörnet av planområdet. Trafikverket har inga synpunkter på den föreslagna hanteringen av dagvatten och skyfall.

Kommentar:

Kommunen noterar.

Sammantagen bedömning

Trafikverket anser att ovanstående synpunkter och upplysningar behöver omhändertas och beaktas till kommande granskningsskede.

Trafikverket emotser fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar:

Synpunkterna har besvarats ovan.

Statens geotekniska institut (SGI)

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. En redogörelse för planområdets och angränsade områdens geotekniska förutsättningar saknas delvis för aktuell detaljplan.

Geoteknisk utredning

Den geotekniska utredningen behöver kompletteras för att täcka in hela planområdet och utreda stabilitetsförhållandena för befintliga förhållanden samt för det som planen medger. Hänsyn ska tas till tillkommande laster från exempelvis byggnader, trafik, uppfyllnader och föreslagna avschaktningar såsom dagvattendammar, diken med mera. Bedömning av erosion inom planområdet behöver också förtydligas om detta kan påverka ras och skred. Nedan följer SGI:s synpunkter i punktform:

- I den geotekniska utredningen framgår aktuellt undersökningsområde i figur 1 och 2. Detta område stämmer inte överensstämmande med området som redovisas på plankartan. SGI anser att utredningen behöver kompletteras för att omfatta hela planområdet.
- I utredningen har stabilitetsförhållandena bedömts för småhus i 1-2 plan. Detaljplanen medger både småhus och flerbostadshus med högsta tillåtna nockhöjd om 16m, vilket motsvara fler än 1-2 plan. SGI anser att utredningen behöver ses över med hänsyn till detta.
- Den geotekniska utredningen behöver klargöra stabilitetsförhållandena inom hela detaljplaneområdet som exempel saknas bedömning för det sydöstra planområdet. I sydöstra planområden i närheten av Bybäcken planeras för en damm samt parkeringsyta. Inom detta område utgörs marken enligt SGU:s jordartskarta av svämsediment (ler-silt) samt lerig morän. I vattendrag behöver även risken för erosion klargöras och det ska även framgå om framtida ökade flöden påverkar erosionen och stabilitetssituationen.
- Om permanenta schakter eller fyllnader är aktuella i planområdet, såsom föreslagna dagvattendamm, så behöver stabiliteten för det inkluderas i utredningen.
- Inom planområdet finns en gammal banvall och enligt dagvattenutredningen rinner det vatten under banvallen (i trumma eller i naturligt dike). Den geotekniska utredningen behöver även klargöra stabiliteten för befintliga förhållanden och det som planen medger alltså behövs en bedömning av stabilitetsförhållanden för banvallen och om det finns risk för erosion behöver det förtydligas om det påverkar stabilitetsförhållandena.

Ytterligare rekommenderas i den geotekniska utredningen:

”Kompletterande undersökningar i varje enskild fastighet rekommenderas innan exploatering. Detta för att utreda specifika förhållanden för varje fastighet och därmed kunna ge specifika rekommendationer för grundläggning på respektive fastighet.”

SGI instämmer med ovanstående men vill påminna om att säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion inte kan skjutas till detaljprojekteringen utan ska klarläggas i planskedet. De geotekniska aspekterna ska klarläggas för hela planområdet för de förhållanden som planen medger. Även aspekter avseende sättningar bör belysas.

Planbeskrivning och plankarta

När den geotekniska utredningen har kompletterats behöver resultaten inarbetas i planen.

Ytterligare vill SGI tipsa om vägledningen; Geoteknisk säkerhet i kommunal planering som beskriver hur geotekniska säkerhetsfrågor kan hanteras i detaljplaner.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet.

Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

Kommentar:

Den geotekniska utredningen såväl som planbeskrivningen har reviderats utifrån SGI:s synpunkter.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Konsekvenser för fastighetsägare inte tillräckligt beskrivna

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten. Kommunen skriver på sida 61 att utfartsservitutet för Klostret 22:15 kommer behöva ändras eller upphävas till följd av att området som servitutet omfattar kommer sammanfalla med allmän platsmark natur och gång- och cykelväg. Konsekvensen av detta är att deras utfart försvinner och det behöver ordnas en ny, detta kan förtydligas ännu mer. Det kan även förtydligas de ekonomiska konsekvenserna för fastighetsägaren, som följer av detta.

Kommentar:

Planförslaget har ändrats och i granskningsförslaget föreslås kvartersmark norr om Klostret 22:15, vilket möjliggör en direkt koppling mellan nämnd fastighet och allmän väg. Plankartan och planbeskrivningen har reviderat utifrån detta.

Inkomna synpunkter – Kommunala nämnder, råd och bolag

Förvaltningen för Service och teknik

När det gäller lekytan i norra delen så är det inte optimalt att ha leken i anslutning till väg på två sidor? Om det ska vara lek, hade det kanske varit lämpligare att anlägga lekplatsen på parkytan i sydväst bland annat för att få mindre lekyta mot vägbanan samt möjlighet till större yta. En större yta ger möjlighet till att erbjuda en lekplats med högre lekvärde.

Kommentar:

Den norra parkmarken, med lekplats, tas bort från planförslaget och ersätts med kvartersmark för bostäder. Parkområdet i söder har ersatts av naturmark och gjorts större. Lekplats tas bort helt från planförslaget. Viss lek tillåts och möjliggörs fortsatt inom användningsbestämmelsen Natur.

Skara Energi

Dagvattenplan

Det finns ett behov av klarhet angående dagvattenplanen. I avsnitt 6.3.3 av detaljplanen nämns följande mening: 'Dagvattenhantering föreslås i form av ledning på gata, dräneringsledningar samt en torrdamm, men andra alternativ är möjliga.' Det är nödvändigt att klargöra vad som avses med 'ledning på gatan' i denna mening.

I samma stycke föreslås att dagvatten som samlas vid fastigheter i planområdets västra del leds via dräneringsledningar som ansluts till dräneringsnätverk. Detta kan tolkas på två sätt: antingen att kommunen ska bygga dräneringsledningar på fastigheten för att koppla dem till vägdräneringen, eller att fastighetsägarna själva ansvarar för grävningen inom den egna fastigheten för att sedan få tillstånd att ansluta sig till vägdräneringsnätet. Detta skulle behöva klargöras vad som avses i detta stycke och vem som blir ansvarig för anläggningen och skötsel av ledningarna.

I planen föreslås att dagvatten från fastigheternas stuprör ska anslutas till ledningsnätet. Samma frågeställningar uppstår även här: är avsikten att detta ska kopplas till vägdräneringsledningsnätet, särskilt med tanke på att det inte finns något dagvattennät i området? Om så är fallet, vem ansvarar då för att bygga dagvattenserviser där fastigheterna kan koppla på sig? Skara Energi föreslår att meningen om att "stuprör kan kopplas till dräneringsledningsnätet" ändras, och att fastigheterna i stället hanterar dagvattnet från stuprören genom fördröjning inom den egna fastighetsgränsen.

Det står i planbeskrivningen att vattnet från den planerade dammen planeras att ledas vidare till "det allmänna ledningsnätet". Skara Energi anser att det i dagsläget inte finns något allmänt ledningsnät för dagvatten i området utan att ledningarna ägs av någon annan.

Kommentar:

Textavsnitt om dagvatten i planbeskrivningen har reviderats. Även planbestämmelser i syfte att säkerställa dagvattenhanteringen har lagt till.

Pumpstation

Skara Energi bedömer att det planerade området sannolikt behöver minst en pumpstation för att kunna leverera spillvattentjänster till alla inom planområdet. Vi vill försäkra oss över att det i detaljplanen inte finns några hinder för VA-huvudmannen att bygga en pumpstation med tillhörande överbyggnad på kvartersmark avsedd för bostäder.

I avsnitt 7.3.3 skrivs meningen ”Om det finns behov av att flytta ledningar för vatten och avlopp ansvarar ledningsägaren för detta”. Här behöver det framgå att kostnaden för flytt av befintliga ledningar tillfaller den som vill flytta på ledningarna även om ledningsägaren ansvara för flytten av ledningarna.

Punkt 7.4.6 bör ordet anslutningsavgift ändras till anläggningsavgift och att ordet ”eventuellt” läggs till innan dagvatten då det kanske inte kommer byggas något dagvattennät av VA-huvudmannen.

Kommentar:

Användningsbestämmelse för pumpstation har lagts till i planförslaget efter dialog med Skara Energi. Plankartan och planbeskrivningen har reviderats utifrån detta. Textavsnitt i planbeskrivningen har även korrigerats utifrån Skara Energis önskemål ovan.

Schakt massor

Enligt detaljplanen har höga värden av ämnena arsenik, kadmium, uran och vanadin mäts upp i området vilken medför problematik med avsättningen av massor. Enligt detaljplanen förslås att schaktmassorna ska användas till att förlänga byggnationen av en bullervall längs med väg 49. Det behöver klargöras huruvida överblivna massor får användas till att anlägga en förlängning av Trafikverkets planerade bullervall. Att behöva deponera massorna medför stora kostnader.

Kommentar:

Kommunen ser gärna att massorna ska kunna användas i närheten av planområdet och att en förlängning av bullervallen kan vara ett bra alternativ och därför föreslås detta. Att använda massorna på det sättet måste föregås av en anmälan till kommunens miljöenhet och i samband med detta avgörs lämplig, definitiv lokalisering.

Fornlämningar

Området beskriv som rikt på fornlämningar. Skara Energi önskar ett förtydligande gällande om det är några speciella regler inom detaljplanen som bör beaktas gällande fornlämningar?

Kommentar:

Inga fornlämningar har identifierats inom planområdet. Däremot finns det lämningar utanför planområdet. Dessa bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och det finns således inga planbestämmelser som specifikt syftar till att skydda några lämningar. Däremot är det av vikt att man vid eventuella ingrepp i närheten av fornlämningen L1961:9138 samråder med länsstyrelsen. Textavsnittet om fornlämningar i planbeskrivningen har förtydligats med detta.

Inkomna synpunkter – Företag, föreningar, organisationer med flera

Västtrafik

Att utveckling av verksamheter och bostäder sker i anslutning till befintlig bebyggelse och kollektivtrafik är mycket positivt ur aspekten hållbart resande. Detta eftersom det innebär exempelvis kortare avstånd och att underlaget för kollektivtrafiken stärks. Den övergripande bedömningen är att utveckling enligt förslaget är positivt ur aspekten hållbart resande.

Områdets läge innebär god tillgänglighet med kollektivtrafik, särskilt i det starka stråket Trollhättan- Lidköping- Skara-Skövde. Trafiken i detta stråk utgörs av en regionlinje som en expresslinje. Genom detta stråk ges också möjligheter för vidare resor till såväl regionala som nationella målpunkter. Tillgängligheten med kollektivtrafik och service i nära anslutning till området kan vara en anledning till längre parkeringstal.

Utifrån planförslaget bedöms möjligheterna att resa med gång och cykel till lokala målpunkter vara mycket goda.

Det är mycket positivt att det finns intentioner för en gång-och cykelväg utmed Simmesgårdsvägen. Detta då det ger en koppling till bland annat skola och hållplatsen Varnhem, samt ny hållplats i det nya motet.

För att skapa gena kopplingar för gång och cykel mot skola och hållplats främst för boende i södra och östra delen av området vore det, om möjligt, positivt med en koppling mot Simmesgårdsvägen även genom parkområdet i sydväst.

Kommunen skriver att intentionen med torget är att det ska utgöra en trevlig torgmiljö samt att cykel ska främjas snarare än bil som transportmedel. Detta är mycket positivt då det ökar säkerheten och framkomligheten för hållbara transportmedel.

Förslaget ökar tillgängligheten med bil för besökare, vilket bedöms vara negativt för det hållbara resandet.

Möjligheterna att resa med gång, cykel och kollektivtrafik på ett säkert och enkelt sätt är också viktiga utifrån sociala aspekter. Det är positivt att kommunen i samband med konsekvensbedömning av förslaget beaktar mobilitet utifrån jämlikhet och barnperspektivet.

Kommentar:

En gångstig är tillåten att ha på naturmark som ett komplement, vilket innebär att planförslaget möjliggör en koppling från ny bebyggelse till Simmesgårdsvägen genom naturmarken. Texten har kompletterats i planbeskrivningen för att förtydliga att till exempel stigar tillåts på naturmark. Detta är däremot ingenting som planläggs i detaljplanen och frågan får därmed behandlas senare och då med hänsyn till den fornlämning som finns på den aktuella platsen.

Västergötlands museum

Västergötlands museum har tagit del av samrådshandlingarna till föreslagen detaljplan för Simmesgårdsvägen i Varnhem. Museet har också varit delaktig tidigare under planprocessen genom diskussion gällande planbestämmelserna. Museet välkomnar sådana initiativ i tidigt skede för att minimera risken för oenigheter senare under planprocessen. Museet bedömer att exploatering av aktuellt planområde inte påverkar riksintresset i negativ riktning. Bostadsutveckling i landsbygdsnära områden skall ses som något positivt, men bör ske med anpassning till platsens lokala förutsättningar. Det aktuella planområdet är idag oexploaterat.

Museet tror att en varsam komplettering av de ytor som idag utgör gröna mellanrum kan bidra till en mer sammanhängande stadsbild och är positivt för utvecklingen av Varnhem. Kompletteringen, om den görs varsamt och med hänsyn till befintlig karaktär i området, kommer att förlänga och förtäta stadsbilden på ett naturligt vis. Utformningsbestämmelserna är väl avvägda och inte för specifika. Det är emellertid positivt med viss reglering gällande material och kulörval liksom takform som är preciserat på plankartan. Att en hög gestaltning efterlevs bör emellertid säkerställas även i bygglovskedet. Detta med anledning av planområdets omedelbara närhet till en känslig kulturmiljö. Museet utgör gärna remissinstans i ett sådant senare bygglovskede.

Kommentar:

Kommunen noterar. Yttrandet har inte lett till några ändringar i planförslaget.

Skanova (Telia Company)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Kommunen har under processen att ta fram samrådshandlingar haft kontakt med Skanova, som intygat att berörd teleledning kommer att avvecklas senast 2026. Denna del av detaljplaneområdet kommer att genomföras först efter 2026. Därmed behöver man inte visa hänsyn till teleledningen i samband med exploatering av området och aktiv kabel, såväl som redan inaktiva kablar, kan således grävas av då samtliga kommer att vara inaktiva efter 2026. Berört textavsnitt har förtydligats i planbeskrivningen.

Avfall & Återvinning Skaraborg

Gällande sophämtning för ovanstående vill vi framhålla följande för att uppfylla reglerna i avfallsföreskrifterna.

Behållare ska placeras så att hämtning kan ske på ett arbetsmiljösäkert sätt. Är där trottoar ser vi att den är sänkt vid hämtningsplatsen.

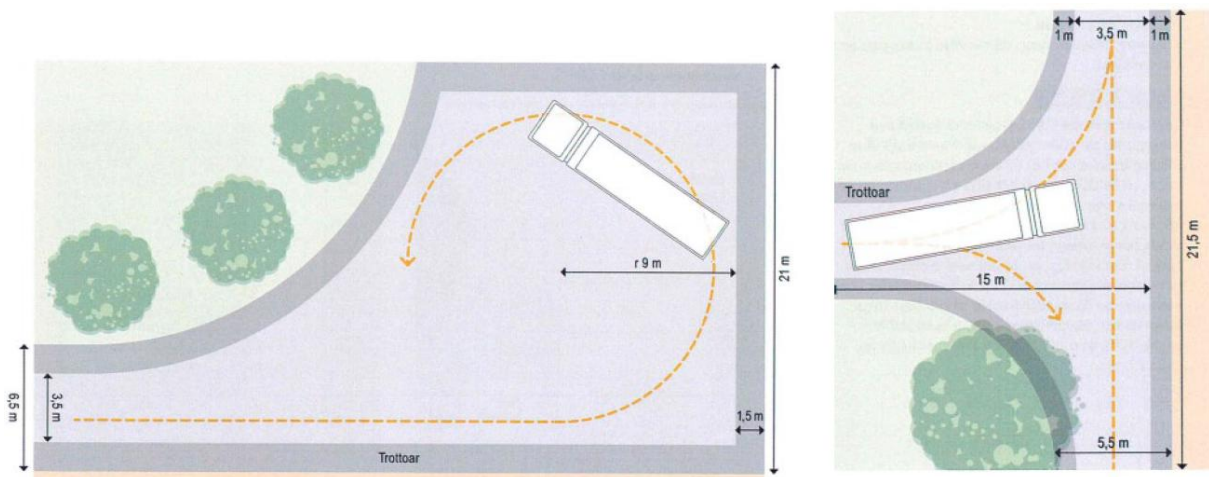
Transportvägen till hämtningsplatsen ha en fri höjd på minst 3,65 meter, ha en fri bredd på minst 3 meter samt ha en bärighet för ett fordon på 18 ton.

Vid hämtningsplatsen ska yta finnas med en bredd på minst 4,5 meter, fri längd på minst 14 meter samt ha en fri höjd på minst 5 meter.

Säkerheten vid hämtning är ytterst viktig. Därför ska placeringen vara sådan att backning, utöver normalt vändning- och tömningsarbete, inte behöver ske.

För återvändsgator ska det finnas en vändyta med diameter 18 meter samt en fri remsa på cirka 1,5 meter utanför vändytan.

Vändning kan också ske i en T-korsning. Lämplighetsbedömning görs av kommunalförbundet i varje enskilt fall.



I områden med kraftig lutning vid hämtningsplatser kan det bli aktuellt att hämtning inte kan ske vid tomtgräns.

Vidare vill vi framhålla att innehavare av hushållsavfall eller förpackningar har ansvar för att sortera och lämna det enligt gällande nationella lagar, förordningar och föreskrifter samt i enlighet med Avfall & Återvinning Skaraborgs föreskrifter och anvisningar meddelade till dessa föreskrifter.

Från och med år 2027 blir det förutom hämtning av rest- och matavfall obligatorisk fastighetsnära hämtning även av förpackningar. Det vill säga plast-, papper-, färgat- och ofärgat glas- samt metallförpackningar. Detta innebär att större ytor kommer att behöva avsättas för fler antal kärl både för flerfamiljshus samt småhus.

Kommentar:

Detaljplanen hindrar inte att reglerna för avfallsföreskrifterna kommer kunna följas, enligt synpunkterna i yttrandet. Frågor som inte kan regleras i detaljplan hanteras vidare efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Yttrandet har inte lett till några ändringar i planförslaget.

Inkomna synpunkter – Privatpersoner

Privatperson 1

- Protesterar mot all form av byggnation av väg/gångbana framför specifik fastighet.
- Yttrar oro för att få trafik på flera sidor om fastigheten, på grund av redan högt trafikerad väg och buller nära fastigheten.
- Byggnation på Simmesgården skulle påverka deras boendesituation negativt.
- Önskar utöka sin tomt vid eventuell byggnation.

Kommentar:

Kommunen önskar främja hållbart resande till och från området och ser därför att en GC-väg på den aktuella platsen bedöms lämplig för att skapa flera vägar att gå och cykla till och från området.

Planförslaget är utformat så att endast bebyggelsen i det nya bostadsområdet på Simmesgården kommer att nås om man kör bil in i området. Trafik inom planområdets del för bostäder kommer således inte kunna utnyttja området för till exempel genomfart. Detta innebär att man kan räkna med en förhållandevis låg trafikmängd i området. Vidare kan slutsats dras utifrån den trafikbullerutredning som har tagits fram i samband med detaljplaneprocessen att bullernivåerna vid yttrandelämnarens bostad efter genomförd detaljplan fortsatt kommer att underskrida riktvärdena enligt *förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216)*.

Planförslaget har reviderats och GC-vägen har placerats lite mer norrut i granskningsförslaget än i samrådsförslaget. I granskningsförslaget föreslås samtidigt att marken direkt söder om GC-vägen ska vara kvartersmark för bostäder. Plankartan och planbeskrivningen har reviderats utifrån detta.

Privatperson 2

- Önskemål om att inte ha hus med 8,5 meter i nockhöjd nära yttrandelämnarens tomt. Vill inte att morgonsolen ska skymmas eller att hus ska sticka upp ovanför skogens kant, sett från deras hus.
- Yttrar oro för att deras hus isoleras och önskar ett grönområde i angränsning till sin tomtgräns. Grönområdet bör ha gång- och cykelväg.
- Kräver att specifika ledningar ska flyttas för att inte ligga på bostadstomt.
- Är positiva till utveckling av bebyggelse, men ser förslaget som aggressivt vad gäller höjd och placering.

- Föreslår utegym på park och lekplats.

Kommentar:

Kommunen ser, utifrån dagens landskapsbild, befintlig bebyggelse och det geografiska läget i tätorten, att bebyggelse i två våningar är lämpligt och motiverat. Däremot anses detta kunna genomföras även med 8 meter nockhöjd. I granskningsförslaget föreslås därför 8 meter nockhöjd i stället för 8,5 meter.

Kommunen instämmer i värdet som en grönytta mellan fastigheterna öster om Simmesgårdsvägen och ny bostadsbebyggelse skulle generera. Det har därför i granskningsförslaget lagts till naturmark längs med planområdesgränsen i väster. Denna yta möjliggör en glesare bebyggelse och en barriär mellan befintlig och ny bebyggelse såväl som en säker passage mot GC-väg och vidare till knutpunkter i Varnhem. Ytan pekas ut som naturmark och utifrån dess bredd och den östra planbestämmelsen, *Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns*, kommer avståndet mellan befintliga hus väster om naturremsan och nya hus på Simmesgården vara som närmast 25 meter. Skulle någon fastighetsägare vilja bygga närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns krävs medgivande från berörd granne.

Nämnda ledningar kan dras om på den naturmark som föreslås intill berörd fastighet. Naturmarken är allmän plats och på den tillåts ledningar. Att flytta ledningarna går bra och då är det den som initierar åtgärden som bekostar den. Finns intresse för detta kan kontakt tas med kommunen för vidare hantering.

Kvartersmarken i planområdet kommer att reserveras för och säljas till förmån för ny bebyggelse. Det kommer således inte vara aktuellt för angränsande fastighetsägare att köpa till tomtmark.

Park har tagits bort från planförslaget. Däremot har området i sydost, som pekades ut som park i samrådet, ersatts med natur i granskningsförslaget. Även lekplats har tagits bort som planbestämmelse då det bedöms finnas andra mer lämpliga platser i Varnhem. Kommunen har inte möjlighet att i detaljplan reglera utegym eller liknande på naturmarken. Förslaget har lämnats till förvaltningen för service och teknik.

Privatperson 3

- Är i grunden emot förslaget att det ska genomföras byggnation vid Simmesgården och så nära vägen.
- Motsätter sig till två stora, höga och långa byggnader i planområdets södra del om dessa skulle byggas. Kan vara acceptabelt med enbostadshus med bygghöjd 4 meter. Längs med södra och västra delarna bör det vara enbostadshus med takhöjd 4 meter. Parhus/kedjehus med takhöjd 8,5 meter bör vara i områdets mittersta och östra del. Trevåningshus kan byggas i den östra delen. Högre skulle förstöra det allmänna intrycket av Varnhem.

- Västra delen av CB kan istället vara B med enbostadshus med takhöjd 4 meter.
- Önskemål om att byta plats på sydöstra infarten till området och GC-vägen, då det skulle innebära mindre trafik genom gamla Varnhem och mindre risk avseende trafiksäkerhet.
- Bra med parkering öster om banvallen. Det borde göras hål i banvallen för att underlätta passage och avstånd till boende. Infarten till parkeringen bör gå väster om transformatorstationen. Då måste man tänka om hur parkeringen utanför infopointen ska vara.

Kommentar:

Samrådsförslaget möjliggjorde endast enbostads- och/eller parhus i området som yttrandelämnaren lyfter. Eftersom illustrationen skiljer sig från plankartan i granskningsförslaget har illustrationen tagits bort från planbeskrivningen.

Då lokaliseringen av föreslagna flerbostadshus är förhållandevis långt bort från befintlig bebyggelse såväl som att användningsområdet omringas av höga träd och bullervallen vid väg 49 anses höjden motiverad sett till det allmänna intrycket.

CB innebär att det tillåts bostäder på användningsområdet och det finns således möjlighet att uppföra till exempel ett enbostadshus där. Däremot innebär C att även centrumverksamhet möjliggörs. Kommunen ser, utifrån dagens landskapsbild, befintlig bebyggelse och det geografiska läget i tätorten, att bebyggelse i två våningar är lämpligt och motiverat. Däremot anses detta kunna genomföras även med 8 meter nockhöjd. I granskningsförslaget föreslås därför 8 meter nockhöjd i stället för 8,5 meter.

Kommunen har tittat på olika alternativ för gatan och GC-vägen. Gatans infart från Axevallavägen är det mest lämpliga alternativet, bland annat utifrån dialog med Trafikverket då såväl Simmesgårdsvägen som Axevallavägen är statliga vägar. Planförslaget har reviderats och i granskningshandlingarna föreslås det att vägen in till parkeringen går längre västerut än vad som föreslogs i samrådshandlingarna. Denna ändring bedöms vara mer lämplig, bland annat sett till trafiksäkerhet. Parallellt med framtagandet av detaljplanen tittar kommunen på hur en del av Varnhem, vilket inkluderar parkeringen, torget samt anslutande gator, kan gestaltas. Gestaltningen kommer kunna genomföras på ett sätt som är trafiksäkert för närboende.

Kommunen ämnar inte skapa luckor i banvallen. Dels för att karaktären av vallen ska bevaras, dels då avståndet att gå runt banvallen bedöms vara kort.

Nockhöjden i planområdets norra del har sänkts från 16 meter till 12 meter, vilket innebär att tre våningar tillåts, i stället för fyra våningar, vilket var förslaget i samrådet.

Privatperson 4

- Motsäger sig husbygge nära deras tomt, bland annat på grund av redan hårt trafikerad väg med tung trafik framför huset och därmed vikten av deras baksida. Omgivningen varit orörd i snart 100 år och åkern är viktig för närmiljön.
- Föreslår att en grönyta anläggs mellan befintliga tomter längs med Simmesgårdsvägen och de nya planerade tomterna. Träd kan med fördel planteras för ljud- och insynsskydd.
- Önskemål om att vara delaktiga i processen. Undrar om möjligheten att köpa till extra mark.

Kommentar:

Kommunen instämmer i värdet som en grönyta mellan fastigheterna öster om Simmesgårdsvägen och ny bostadsbebyggelse skulle generera. Det har därför i granskningsförslaget lagts till naturmark längs med planområdesgränsen i väster. Ytan pekas ut som naturmark och utifrån dess bredd och den östra planbestämmelsen, *Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns*, kommer avståndet mellan befintliga hus väster om naturremsan och nya hus på Simmesgården vara som närmast 25 meter. Skulle någon fastighetsägare vilja bygga närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns krävs medgivande från berörd granne. Då naturremsan till stor del också placeras för att kunna användas som passage och att det ska kunna finnas plats för allmännyttiga underjordiska ledningar kommer träd inte att planteras.

Delaktighet i processen erbjuder kommunen framför allt genom samråd och granskning. Granskningen innebär ett nytt tillfälle att lämna synpunkter på förslaget innan planen antas.

Kvartersmarken i planområdet kommer att reserveras för och säljas till förmån för ny bebyggelse. Det kommer således inte vara aktuellt för angränsande fastighetsägare att köpa till tomtmark.

Privatperson 5

- Parkeringens placering är bra.
- Trafiken in i området bör ledas in från andra hållet och 30 km/h är mer lämpligt än dagens 50 km/h.
- De högsta husen bör placeras längst upp mot 49:an och kanske utmed banvallen. Undrar om det kan bli aktuellt att få någon typ av insynsskydd.
- Om det blir en butik eller liknande bakom infopointen önskas ingen lastbrygga söderut.

- Dagvatten som leds till bäcken är redan idag ett problem och ett nytt område kommer öka flödet ytterligare. Översämningsproblematik har funnits i området.

Kommentar:

Kommunen har tittat på olika alternativ för gatan och GC-vägen. Gatans infart från Axevallavägen är det mest lämpliga alternativet, bland annat utifrån dialog med Trafikverket då såväl Simmesgårdsvägen som Axevallavägen är statliga vägar. Vidare är det inte möjligt att i en detaljplan reglera hastigheter på en gata eller väg. Förslaget om en sänkning av hastighetsbegränsningen på Axevallavägen har därför framförts till förvaltningen för Service och Teknik för vidare hantering.

Det stämmer att bebyggelsen tillåts ha olika nockhöjd beroende på var i planområdet bebyggelsen lokaliseras. Den högsta bebyggelsen tillåts närmast väg 49.

Kommunen bekostar inte insynsskydd. Om fastighetsägaren önskar till exempel ett plank ansvarar och bekostar fastighetsägaren själv för detta på egen fastighet.

Om en lastbrygga är tänkt att byggas närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns eller om det söks bygglov för åtgärd (såsom lastbrygga) som avviker från detaljplanen så kommer ägare av angränsande fastigheter att höras.

Kommunen känner till att det idag finns flera lågpunkter, bland annat öster om banvallen, som kan översvämmas vid kraftigt regn. Frågan om dagvatten och hantering av vattnet har utretts och i plankartan finns planbestämmelser för att säkerställa att lämpliga åtgärder genomförs.

Privatperson 6

- Är emot hus på 8,5 meter nära sin tomt. Kolonistugor kan läggas där istället. Önskar kunna vara utan insyn i sin trädgård och kunna se kyrkan och grönt. Då det inte går att vistas på framsidan på grund av trafik på Simmesgårdsvägen behöver man kunna se ut på baksidan.
- Föreslår en gångväg längs med befintliga hus i väst.

Kommentar:

Kommunen har i såväl översiktsplanen från 2005, förslag till Översiktsplan 2040 som den fördjupade översiktsplanen för Varnhem och Ljungstorp från 2014 pekat ut området för nya bostäder. Området har således varit föremål för utvecklingen under många år.

Kommunen ser, utifrån dagens landskapsbild, befintlig bebyggelse och det geografiska läget i tätorten, att bebyggelse i två våningar är lämpligt och motiverat. Däremot anses detta kunna genomföras även med 8 meter nockhöjd. I granskningsförslaget föreslås därför 8 meter nockhöjd i stället för 8,5 meter.

Kommunen instämmer i värdet som en grönyta mellan fastigheterna öster om Simmesgårdsvägen och ny bostadsbebyggelse skulle generera. Det har därför i granskningsförslaget lagts till naturmark längs med planområdesgränsen i väster. Ytan pekas ut som naturmark och utifrån dess bredd och den östra planbestämmelsen, *Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns*, kommer avståndet mellan befintliga hus väster om naturremsan och nya hus på Simmesgården vara som närmast 25 meter. Skulle någon fastighetsägare vilja bygga närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns krävs medgivande från berörd granne.

Privatperson 7

- Generellt negativt till ny bebyggelse men det kan vara lämpligt med lägre bebyggelse.
- En lösning för boende längs med Simmesgårdsvägen behövs då de inte kan ta sig ut från sina fastigheter på ett tryggt sätt. Fastigheter där kommer att minska i ekonomiskt värde.
- Trevåningsbebyggelse önskas inte om det kommer skymma sikten mot besöksmålet. Två våningar kan vara lämpligt, men tre våningar är mest lämpligt närmast banvallen.
- Yttrar oro för att kulturvärden och genomförda investeringar i området kan komma att skadas.
- Lyfter risken med att byggnation av området sammanfaller med ombyggnation och omledning av trafik från väg 49.
- Undrar hur arkeologiska fynd hanteras.

Kommentar:

Genomförandet av detaljplanen kommer delvis att ske samtidigt som väg 49 byggs om. Detta inkluderar framför allt parkeringen i planområdets östra del, där det enligt beslutad budget ska börja byggas under 2026, samt förberedelser inför tomtförsäljning, vilket kan komma att påbörjas under 2027, innan ombyggnationen av väg 49 är färdig. Däremot kommer inte själva byggnationen av nya hus ske förrän efter väg 49 är ombyggd. Omledningen av trafiken i samband med väg 49:s ombyggnation är enligt Trafikverket planerad till 2026, vilket innebär att omledningen inte kommer att sammanfalla med detaljplanens genomförande, med ett eventuellt undantag för parkeringen i planområdets östra del.

Kommunen ser värdet som en grönyta mellan fastigheterna öster om Simmesgårdsvägen och ny bostadsbebyggelse skulle generera. Det har därför i granskningsförslaget lagts till naturmark längs med planområdesgränsen i väster. Denna yta möjliggör en glesare bebyggelse och en barriär mellan befintlig och ny bebyggelse såväl som en säker passage mot GC-väg och vidare till knutpunkter i Varnhem.

En arkeologisk utredning har tagits fram under planprocessen och området bedöms lämpligt att exploatera med avseende på fornlämningar. Om en fornlämning påträffas under grävning avbryts arbetet och anmälan till länsstyrelsen sker. Detta regleras i 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

Kommunen har inte möjlighet att bedöma eller förutspå hur det ekonomiska värdet för fastigheter längs med Simmesgårdsvägen kan påverkas eller inte till följd av detaljplanen.

Privatperson 8

- Yttrar positivitet kring att byggnation ska ske och att Varnhem växer och satsas på.
- Runt sin fastighet önskas inte bebyggelse i mer än två våningar.
- Önskar behålla servitut.
- Önskemål om att dungen i planområdets sydvästra del bevaras.

Kommentar:

Området närmast yttrande-lämnarens fastighet tillåter enligt granskningsförslaget bebyggelse om 8 meter nockhöjd, vilket kan likställas vid maximalt 2 våningar.

Det nämnda servitutet kommer att vara oförändrat och är inte en del av detaljplaneförslaget.

Den berörda dungen föreslås som naturmark i granskningsförslaget, till skillnad från tidigare då det föreslogs som parkmark. Då det där finns flera värdefulla träd kommer dessa även att skyddas genom bestämmelsen *träd - Sälgs får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Marklov krävs*.

Privatperson 9

- Är sammanfattningsvis positiva till förslaget, bland annat då parkeringssituationen kommer förbättras. Det vore även positivt med tydligare regler och att det är vackert och välskött.
- Ser ett problem med trafiksäkerhet, inte minst för barn, om trafik ska ledas in enligt samrådsförslaget. Anser att den ökade trafiken kommer innebära betydlig belastning med potentiellt 120 bilar som kör ut varje morgon. Ett bättre alternativ skulle vara att flytta infarten till mitten av nuvarande grusplan eller intill pizzerian. Infarten till parkeringen önskas flytta mer västerut.

- Infart till området hade varit mer naturlig om den lades mot Simmesgårdsvägen. Då blir sträckan till väg 49 kortare och risken för farliga trafiksituationer minskar för turister som ska gå från parkeringen till kyrkan.
- Uttrycker bekymmer för förslaget om en damm. Bäckens svämmas över redan idag och det finns risk för översvämning runt torget, pizzerian och närliggande bebyggelse om dagvatten ska ledas till dammen. Önskar en försäkran om att denna risk inte föreligger. Undrar även hur dammen ska utformas, om det finns risk för kraftig ökning av mygg och om det finns tankar kring barnsäkerhet om det blir en djup damm.
- Är positivt inställda till att det finns regler i syfte att nya fastigheter ska harmonisera med den kulturhistoriskt värdefulla miljön och tidigare bebyggelse på platsen.

Kommentar:

Kommunen har tittat på olika alternativ för gatan och GC-vägen. Gatans infart från Axevallavägen är det mest lämpliga alternativet, bland annat utifrån dialog med Trafikverket då såväl Simmesgårdsvägen som Axevallavägen är statliga vägar. Planförslaget har reviderats och i granskningshandlingarna föreslås det att vägen in till parkeringen går längre västerut än vad som föreslogs i samrådshandlingarna. Denna ändring bedöms vara mer lämplig, bland annat sett till trafiksäkerhet. Parallellt med framtagandet av detaljplanen tittar kommunen på hur en del av Varnhem, vilket inkluderar parkeringen, torget samt anslutande gator, kan gestaltas. Gestaltningen kommer kunna genomföras på ett sätt som är trafiksäkert för närboende.

Tack vare en större parkering i planområdets norra del anser kommunen att parkeringssituationen i Varnhem kommer att förbättras. Genom omgestaltning och en tydligare gata i samband med detaljplan, men även parkeringens gestaltning som kommunen arbetar med parallellt med detaljplanen, kommer ändringarna att underlätta för trafikanter i såväl bil som gång och cykel.

Kommunen känner till att det idag finns flera lågpunkter, bland annat öster om banvallen, som kan översvämmas vid kraftigt regn. Frågan om dagvatten och hantering av vattnet har utretts och i plankartan finns planbestämmelser för att säkerställa att lämpliga åtgärder genomförs.

Själva plankartan specificerar inte vilken sorts damm som ska anläggas, men utifrån dagvattenutredningen är en torrdamm att föredra. Dammen är en viktig åtgärd för att det garanterat ska finnas en plats för vatten att samlas på för fördröjning vid skyfall för att undvika översvämning eller försvårad framkomlighet. Torrdammar har generellt en mycket låg risk för mygg eftersom det inte finns ständigt stillastående vatten, men kortvariga vattenfyllningar efter regn skulle kunna ge tillfälliga uppblomningar.

Privatperson 10

- Förslaget är mycket grundligt och väl genomarbetat. Är positiva till förslaget i sin helhet.
- Viktigt att inte öka antalet bostäder/byggnader i förhållande till förslaget för att värna öppenhet och de gröna värdena.
- En lång byggnad i sydost i närheten av pizzerian/infopointen anses inte harmonisera med dagens bebyggelse eller övrig bebyggelse som föreslås.
- Vit färg gör sig mycket väl i den föreslagna bebyggelsen.

Kommentar:

Samrådsförslaget möjliggjorde endast enbostads- och/eller parhus i området som yttrandelämnaren lyfter. Eftersom illustrationen skiljer sig från plankartan i granskningsförslaget har illustrationen tagits bort från planbeskrivningen.

Kommunen noterar synpunkten om kulör. Yttrandet har inte lett till några ändringar i planförslaget.