

Diarienummer
Planens beteckning
Påbörjad
Antagen av KF
Laga kraft
Genomförandetid

SKA-SAM 2022/3
XXX
2022-05-25
202X-XX-XX
202X-XX-XX
5 år (60 månader)



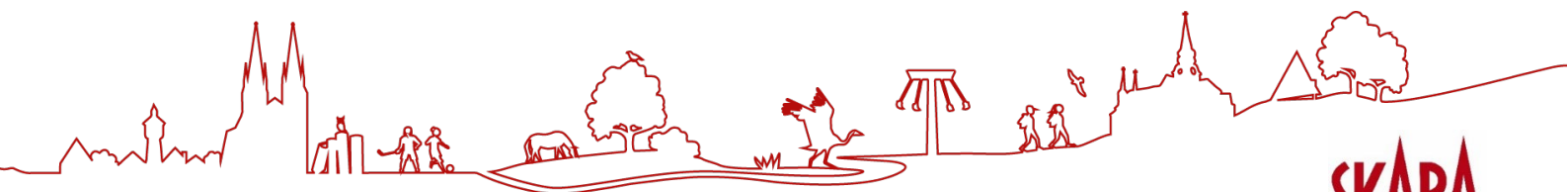
Detaljplan för del av Klostret 4:2 m.fl.

Ryttaregårdsvägen, Varnhem

Skara kommun, Västra Götalands län

GRANSKNINGSHANDLING

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2024-08-22



SKARA

Innehållsförteckning

1	DETALJPLANENS SYFTE	5
1.1	SYFTE	5
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	6
2.1	HELA DETALJPLANEN.....	6
2.2	GENOMFÖRANDETID	6
2.3	ALLMÄN PLATS	6
2.3.1	HUVUDMANNASKAP	6
2.4	KVARTERSMARK	7
2.5	BEFINTLIGT	7
2.6	ÄRENDEINFORMATION	9
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	11
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	11
	<i>ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS.....</i>	<i>11</i>
	<i>EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS.....</i>	<i>13</i>
	<i>ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK.....</i>	<i>14</i>
	<i>EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK.....</i>	<i>15</i>
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	21
4.1	KOMMUNALA.....	21
4.1.1	DETALJPLAN	21
4.1.2	OMRÅDESBESTÄMMELSER.....	21
4.1.3	FÖRHANDBESKED	21
4.1.4	PLANBESKED.....	21
4.1.5	PLANPROGRAM.....	21
4.1.6	ÖVERSIKTSPLAN.....	21
4.2	RIKSINTRESSEN.....	22
4.2.1	NATURVÅRD.....	22
4.2.2	FRILUFTSLIV.....	22
4.2.3	KULTURMILJÖVÅRD.....	22
4.2.4	TRAFIKKOMMUNIKATION	22
4.2.5	TOTALFÖRSVAR	22
4.2.6	NATURA 2000.....	22
4.3	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	22
4.3.1	JORDBRUKSMARK.....	22
4.3.2	SKOGSBRUK.....	22
4.3.3	OEXPLOATERADE OMRÅDEN.....	22
4.3.4	EKOLOGISKT SÄRSKILT KÄNSLIGA OMRÅDEN.....	22
4.4	MILJÖKVALITETSNORMER.....	23
4.4.1	LUFT.....	23
4.4.2	VATTEN.....	24
4.4.3	BULLER	24
4.5	MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	24
4.6	MILJÖ	25
4.6.1	DAGVATTEN	25
4.7	HÄLSA OCH SÄKERHET	25
4.7.1	OMGIVNINGSBULLER	25
4.7.2	RISK FÖR OLYCKOR	26
4.7.3	RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	26
4.7.4	RISK FÖR EROSION.....	28
4.7.5	RISK FÖR SKRED.....	28
4.7.6	RISK FÖR RAS.....	28

Detaljplan för del av Klostret 4:2 m.fl. i Varnhem

4.7.7 FÖRORENINGAR	29
4.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	30
4.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	31
4.10 KULTURMILJÖ.....	31
4.10.1 FORNLÄMNINGAR.....	32
4.10.2 KYRKLIGT KULTURARV.....	32
4.11 FYSISK MILJÖ	33
4.12 SOCIALA.....	34
4.13 TEKNIK.....	34
4.14 SERVICE	34
4.15 TRAFIK	34
5 PLANERINGSUNDERLAG	35
5.1 KOMMUNALA.....	35
5.1.1 DETALJPLAN	35
5.1.2 GRUNDKARTA.....	35
5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN.....	35
5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN (1998:808).....	35
5.1.5 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	36
5.1.6 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	36
5.1.7 ANNAT.....	36
5.2 UTREDNINGAR	36
5.2.1 GEOTEKNISK UTREDNING.....	36
5.2.2 MARKMILJÖUTREDNING	36
5.2.3 TRAFIKUTREDNING.....	37
6 KONSEKVENSER.....	38
6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	38
6.2 NATUR	38
6.2.1 GRÖNOMRÅDE.....	38
6.2.2 LANDSKAPSBILD	38
6.2.3 NATURRESERVAT.....	38
6.3 MILJÖ	38
6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	38
6.3.2 MILJÖBEDÖMNING.....	39
6.3.3 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	39
6.3.4 DAGVATTEN	39
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER.....	40
6.4.1 LUFT.....	40
6.4.2 VATTEN.....	40
6.4.3 BULLER	41
6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET	41
6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER.....	41
6.5.2 ÖVERSVÄMNING	41
6.5.3 OLYCKOR	42
6.5.4 EROSION.....	42
6.5.5 SKRED	43
6.5.6 RAS	43
6.5.7 FÖRORENINGAR	43
6.6 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	43
6.7 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	44
6.8 RIKSINTRESSEN.....	44
6.8.1 NATURVÅRD.....	44
6.8.2 FRILUFTSLIV.....	44
6.8.3 KULTURMILJÖVÅRD.....	44
6.8.4 TOTALFÖRSVAR	44

6.8.5 NATURA 2000.....	45
6.9 TRAFIK	45
7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	46
7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV.....	46
7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	46
7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER.....	46
7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING	46
7.2.3 RÄTTIGHETER	46
7.3 TEKNISKA FRÅGOR	46
7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER	46
7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS	47
7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP	48
7.4 EKONOMISKA FRÅGOR.....	48
7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING	48
7.4.2 PLANAVGIFT	48
7.4.3 ERSÄTTNINGANSÄKRA	48
7.4.4 INLÖSEN	48
7.4.5 DRIFT ALLMÄN PLATS.....	48
7.4.6 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP.....	49
7.4.7 GATUKOSTNADER.....	49
7.4.8 FASTIGHETSÄTTNING	49
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	50
7.5.1 EXPLOATERINGSÄVTAL.....	50
7.5.2 MARKÄNTVISNING	50
7.5.3 TIDPLAN.....	50
7.6 KULTURVÄRDEN	50
7.6.1 RIVNINGSFÖRBUD	50
7.6.2 BEVARANDEKRAV.....	50
7.7 UPPLYSNINGAR	50
7.8 ANNAT	50
7.8.1 MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....	50

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 Syfte

Detaljplanen syftar till att göra befintlig bostadsbebyggelse runt Ryttaregårdsvägen i Varnhem planerlig samt tillskapa kvartersmark för att möjliggöra en utökning av fastigheter för större trädgård. Planen syftar därtill att bevara och utveckla Ryttaregårdsvägens karaktär och värden för stadsbilden genom varsamhetsbestämmelser. Därutöver syftar planen till att skapa förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering i området.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 Hela detaljplanen

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Klostret 4:2 och 4:4 (kommunal mark) samt fastigheterna Klostret 4:64-4:84 (bostäder vid Ryttaresgårdsvägen) och fastigheterna Klostret 4:39-4:44 (bostäder vid Junkragårdsvägen) samt Klostret S:4 (samfällighet där staten genom Trafikverket är väghållare).

Gällande detaljplan för området (med intern aktbeteckning "G3") antogs 1976. I nordvästra delen av planområdet för G3 (kvarteret kring Ryttaresgårdsvägen) var det planlagt för bostäder i form av kedjehus, men i beviljade bygglov från 1979 och framåt har det endast uppförts fristående hus (villor). De befintliga byggnaderna är förutom hustyp även planstridiga gällande våningshöjd samt placering på prickmark och plusmark. På grund av de befintliga avvikelserna mot planen går det inte att bevilja några nya bygglov på befintliga fastigheter. Även trädgårdar på parkmark finns där nyttjanderättsavtal egentligen inte får beviljas. Syftet med detaljplanen är således att anpassa planbestämmelserna utifrån 1970-talets bebyggelse för att de inte längre ska vara planstridiga.

Planen syftar även till att bevara bebyggelsens karaktär på Ryttaresgårdsvägen. Mansardtaken på tre av fyra rader av hus ger en speciell karaktär till Ryttaresgårdsvägen och entrén till Varnhem västerifrån. Tillsammans med huvudbyggnadernas utformning med fasad i stående träpanel samt nockhöjd på runt 7,5–8 meter och takvinkel likt befintliga är därför något som bör regleras för varsamhet när det gäller både befintlig och tillkommande bebyggelse. Dessa planbestämmelser tillkommer således för att bevara och utveckla Varnhems karaktär som helhet.

2.2 Genomförandetid

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

2.3 Allmän plats

Planens allmänna platser utgörs av GATA (Ryttaresgårdsvägen), PARK, NATUR och VÄG (Axevallavägen). En del av tidigare planlagd parkmark görs genom detaljplanen om till kvartersmark för att göra befintliga trädgårdar planenliga och en utökning av fastigheterna.

Skillnaden mellan användningarna natur och park är att naturområden sköts mer extensivt och lämpar sig i dikeskanter och andra smala partier där funktionen inte primärt är park för längre vistelse och rekreation.

2.3.1 Huvudmannaskap

Skara kommun är huvudman för all allmän plats inom planområdet förutom Axevallavägen där staten genom Trafikverket är väghållare. Inget enskilt huvudmannaskap finns inom planområdet.

2.4 Kvartersmark

Med kvartersmark avses mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde. Kvartersmark inom planområdet betecknas B, E₁ och P.

B avser bostadsändamål med varaktig karaktär. E avser tekniska anläggningar, alltså områden för tekniskt ändamål. Det kan vara anläggningar för produktion, distribution, omvandling eller hantering av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten eller avlopp och avfall. P avser parkering för olika typer av fordon och kan exempelvis utformas som markparkering, parkeringshus eller garage.

Detaljplanens kvartersmark delas in i tre huvudsakliga kategorier:

1. Befintliga bostadskvarter med fristående enbostadshus i ett plan med nockhöjd på 7,5–8 meter. I planen utökas denna mark med kvartersmark som i nu gällande plan är parkmark (allmän plats) men som i verkligheten används som trädgård. Prickmark och plusmark justeras för att tillåta befintliga huvudbyggnader samt garage. Syftet är att göra befintlig bebyggelse planenlig och möjliggöra en fortsatt användning och utökning av fastigheterna i bostadsområdet.

Ny kvartersmark möjliggör för fastighetsägare vid Ryttaregårdsvägen och Junkragårdsvägen att köpa ut kommunens mark (tidigare parkmark).

2. Område för transformatorstation (E₁). E avser tekniska anläggningar och har i detta fall specificerats till transformatorstation för eldistribution.
3. Inom den östra delen av planområdet, dikt an Fogdegårdsvägen, finns det idag en parkeringsyta som är anlagd på parkmark och nyttjas av de boende på Fogdegårdsvägen. För att göra parkeringen planenlig planeras området som kvartersmark för markparkering (P₁). Markparkering bedöms som en fortsatt lämplig utformning av ytan med hänsyn till parkeringens något begränsade yta och placering i anslutning till ett större sammanhängande grönområde. Ett parkeringshus eller en garagebyggnad bedöms med andra ord inte vara lämpligt på den aktuella ytan.

2.5 Befintligt

Den befintliga bebyggelsen inom området är uppförd 1979 där vissa om- och tillbyggnationer genomförts under senare tid. Husen är gestaltade på ett enhetligt sätt med två typhus.

Typhus A:

Bilden nedan visar att typhus A är utformat med mansardtak (d.v.s. ett brutet tak med två olika vinklar). Taket har takvinklarna 23 grader (övre del) och 67 grader (nedre del). Fönster var ursprungligen spröjsade (men

många har idag ersatts med fönster utan spröjs), placerade främst på kortsidan i två fönsterband som ger intrycket av två våningar.

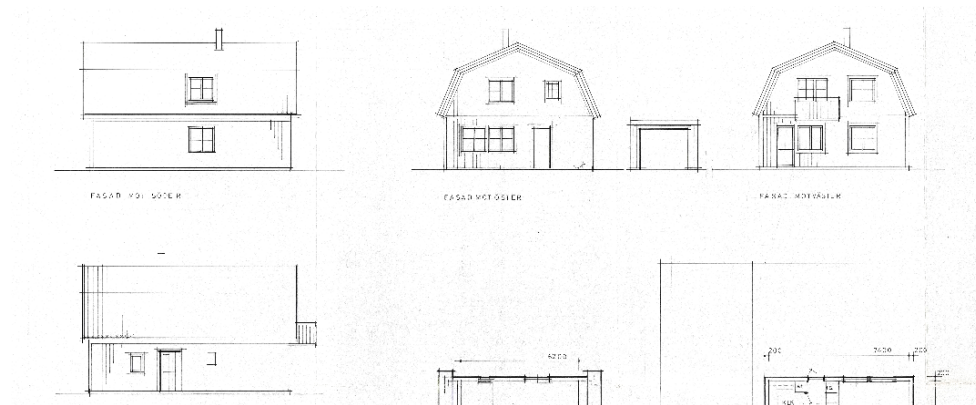


Bild 1 visar Typhus A: Bygglovsritning från 1979.

Typhus A är uppfört på 16 av de 21 fastigheterna och är placerade på de första raderna från väster samt den östra raden närmast Fogdegårdsvägen. Husen har stående träpanel och rött tegeltak och varje rad har liknande färg på träpanel med undantag från enstaka byggnader. Garagen hade ursprungligen platt tak och samma färg som huvudbyggnad men många har idag sadeltak med 30 graders lutning på garagen.



Bild 2 visar gatuvy över typhus A (västra raden).

Typhus B:

Typhus B har rött sadeltak i suterräng med två våningar närmast Ryttaregårdsvägen och en våning mot trädgården i väster. Fönster är även här utformade med liknande spröjs och främst placerade på kortsidorna. Garaget är sammanbyggt med huvudbyggnad och har sadeltak vinkelrätt mot huvudbyggnaden. Stående träpanel finns på övre våningen medan nedre våningen är i vit puts.

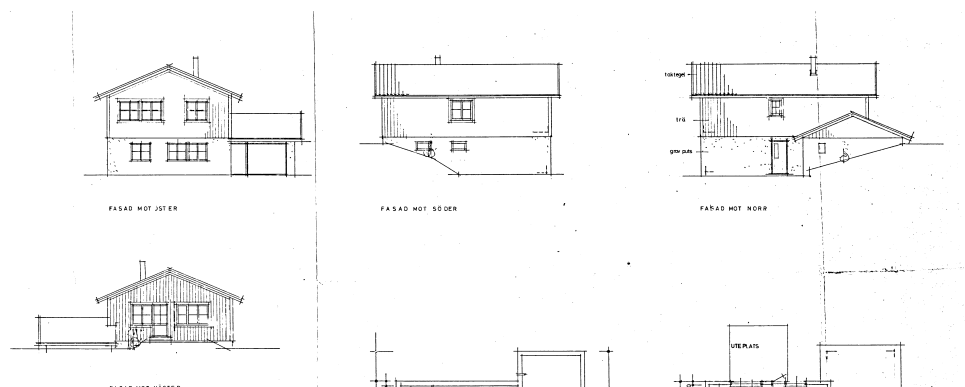


Bild 3 visar typhus B: Bygglövsritning från 1979.

Typhus B finns på en av fyra rader och fem av 21 bostadshus i området och placerades här sannolikt på grund av att topografin inte möjliggjorde typhus A.



Bild 4 visar gatuvy över typhus B.

Tidigare planbestämmelse om våningshöjd är något som ej längre används och därmed har husens nockhöjd och takvinkel varit utgångspunkten för nya planbestämmelser om höjd på byggnader för att se till att bebyggelsens enhetliga karaktär och värden för stadsbilden bevaras. I detta syfte finns även planbestämmelser om stående träpanel samt mansardtak för typhus A och stående träpanel på övre våning och vit puts på bottenvåningen för typhus B.

Flera av husen har byggt till inglasade verandor mot väst (ibland på husets sida mot gatan och ibland mot trädgården). Vissa har även större garage som fått plats tack vare att fastigheten är en hörntomt. För att inte göra dessa garage planstridiga har prickmarken runt byggnaderna justerats på merparten av fastigheterna.

2.6 Ärendelinformation

Den 25 maj 2022, § 128 gav kommunstyrelsen i uppdrag att ändra detaljplanen G3. Arbetet med detaljplanen påbörjades hösten 2022. Därefter bedömde kommunen att det i stället för en planändring skulle upprättas ett förslag till ny detaljplan för att möjliggöra nya byggrätter för bostäder. Beslutet togs i samband med ett informationsärende i samhällsbyggnadsnämnden den 24 januari 2023, § 11.

Detaljplan för del av Klostret 4:2 m.fl. i Varnhem

Samrådet pågick från den 23 mars 2023 till den 20 april 2023. Därefter har planen arbetats om utifrån inkomna synpunkter och ny kunskap om de geotekniska förutsättningarna i området.

På grund av de geotekniska förutsättningarna inom de två tidigare föreslagna byggrätterna för ny bostadsbebyggelse, beslutade samhällsbyggnadsnämnden den 19 mars 2024, § 38, att avbryta planläggningen av kvartersmark för nya bostäder och fortsätta planläggningen med att göra befintlig bebyggelse planenlig.

Planen genomförs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL).

Detaljplanen hade ursprungligen diarienummer KS 2021/224 men efter byte till samhällsbyggnadsnämnden vid årsskiftet 2022/2023 har ärendet nu diarienummer SKA-SAM 2022/3.

Detaljplanen bedöms vinna laga kraft under hösten 2024.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 Motiv till regleringar

Nedan redovisas de enskilda planbestämmelserna i plankartan och deras syfte och betydelse inom planområdet.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

Allmänna platser avser gator för fordonstrafik, kollektivtrafik, gående, cyklister och områden som är avsatta för gemensamt behov och är tillgängliga för allmänheten, exempelvis en park. Kommunen är huvudman för alla allmänna platser inom detaljplanen förutom vägområdet där staten genom Trafikverket är väghållare. Allmänna platser inom planområdet är GATA, NATUR, PARK och VÄG.



Bild 5 visar Axevallavägen inom planområdets norra del.

GATA – Gata

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

Användningen GATA syftar till att säkerställa framkomligheten inom, till och från planområdet.

Gatumarkens föreslagna avgränsning inom planområdet är densamma likt tidigare gällande detaljplan från 1979 och begränsas till Rytta-regårdsvägen. Gatan fyller en viktig funktion för att alla bostäder ska kunna nås av såväl bilar som gående och cyklister. Dessutom är gatan även den plats där merparten av områdets ledningar är dragna. Indelningen mellan gata och trottoar kan eventuellt behöva ses över. Det kan innebära att göra markeringar i gata för cykel eller tillskapa ny trottoar där det är lämpligt för att gående och cyklister ska känna sig säkra. Detta regleras dock inte i detaljplanen utan sker i dialog utifrån förslag från respektive berörd förvaltning.

NATUR – Natur

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

Föreslagen naturmark i detaljplanen var tidigare planlagd som park eller plantering och utgörs idag av gräsytor som slaghackas två gånger per år. Användningen NATUR föreslås i norr längs Axevallavägen och i väst mot infarten till Rytta-regårdsvägen i syfte att möjliggöra dränering/hantering av dagvatten från exempelvis vägen men även för att fungera som

säkerhetszon mot trafik och möjliggöra god sikt. Naturmarken har även en bullerreducerande funktion i området. Här finns det inte samma anledning till att hålla gräsytorna kortklippta utan de kan skötas mer extensivt likt de gör idag.

Placeringen av naturmarken i väst följer en naturlig tomtgräns i form av häckar tillhörande befintliga tomter (som dock idag ligger på kommunal mark som kommer kunna köpas ut av tomtägarna).

PARK – Park

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

Föreslagen parkmark i detaljplanen var tidigare planlagd som park eller plantering och används främst som park i form av klippta gräsmattor. Användningen PARK regleras i planområdets södra delar och syftar till att bevara och möjliggöra en utveckling av rekreationsområdet.

Parkområdet utgör idag en naturlig lågpunkt mellan flera bostadsområden dit vatten rinner vid större nederbörds mängder. Utöver att parkområdet ska vara ett rekreationsområde bedöms det utifrån ytans topografiska förutsättningar lämpligt att det även fortsatt ska få fungera som fördröjningsyta. Se planbestämmelse fördröjning₁ nedan.

Delar av parkområdet skulle dessutom kunna nyttjas för odling under förutsättning att allmänheten fortsatt har tillgång till området. Odling föreslås i första hand ske inom den sydvästra delen av parkområdet då ytan är en naturlig mötesplats mellan olika bostadskvarter av olika typer (både radhus och fristående hus) och befinner sig i en korsning av GC-vägen där den syns väl från olika riktningar. Det finns däremot ingen bestämmelse i planen som reglerar vart odling ska ske, utan lämplig plats avgörs vid eventuellt visat intresse. Kommunen har inte för avsikt att iordningställa odlingsytor utan tecknar endast avtal med en förening eller organisation och inte med enskilda personer. Läs mer om genomförandet av eventuell odling i avsnitt 7.3.2 *Utbyggnad allmän plats* och 7.4.5 *Drift allmän plats*.



Bild 6 visar den yta inom parkområdet som föreslås upplåtas för odling markerat med grön färg.

VÄG- Väg

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

Användningen VÄG används för områden som främst är avsedda för trafik till, från och genom en ort samt mellan olika områden inom en ort. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion, vilket kan vara planteringar, gräsytor, trafikanordningar med mera.

I detaljplanen har en del av Axevallavägen inkluderats för att rätta till planmosaiken för att harmoniera med vägområdets avgränsning.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

födröjning₁ – Födröjningsyta för dagvatten

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

Utöver att parkområdet är en knutpunkt för lek och rekreation, utgör området även idag en naturlig lågpunkt och viktig funktion som födröjningsyta mellan flera bostadsområden dit vatten rinner vid större nederbörds mängder. Eftersom födröjningsfunktionen redan existerar i området, krävs det inga ytterligare åtgärder till följd av bestämmelsen. Däremot syftar bestämmelsen till att vara en upplysning för att fortsatt säkerställa en god dagvatten- och skyfallshantering i området. Det innebär exempelvis att det inte bör tillskapas hårdgjorda ytor eller liknande som skulle kunna förhindra vatten från att infiltrera i marken. Läs mer under avsnitt 4.7.3 och 6.5.2 *Risk för översvämning*.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B – Bostäder

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

Kvartersmark för bostäder regleras för befintlig bostadsbebyggelse vid Ryttagårdsvägen men utökas även till skillnad från gällande plan för att möjliggöra en utökning av befintliga fastigheter då delar utav trädgårdarna idag ligger inom allmän platsmark. Det ger liknande fastigheter lika förutsättningar att köpa ut marken från kommunen. Förutom att omvandla allmän platsmark till kvartersmark justeras även prickmarken (mark som inte får förses med byggnad) för att göra befintliga byggnader planenliga.

Kvartersmark för bostäder utökas även vid sex fastigheter på Junkragårdsvägen där fastighetsägarna redan idag använder marken som trädgård. På så sätt harmonierar planen med hur området används i verkligheten och ger liknande fastigheter lika förutsättningar att köpa ut marken från kommunen.

E₁ – Transformatorstation

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

E avser tekniska anläggningar som exempelvis ett pumphus för vatten och avlopp eller en transformatorstation för eldistribution. I detta fall har användningen preciserats till transformatorstation då Vallebygdens energi avser uppföra en ny transformatorstation som ska ersätta två befintliga. Placering och avgränsning av användningsområdet har skett i dialog mellan kommunen och Vallebygdens energi med hänsyn till viktiga parametrar: Ytbehoven för den nya transformatorstationen är cirka 3x5 meter (beroende på tillverkare) plus två meter friyta runt för betjäning och minst fem meter till annan byggnad eller annat brandfarligt. Placering bör ske någonstans mitt emellan de två befintliga transformatorstationerna för att det ska fungera rent elektriskt.

Utifrån ovanstående krav motiveras placeringen av en byggrätt på totalt 13x5 meter som möjliggör flexibel placering. Prickmark om två meter har placerats i västra delen av användningsområdet för att säkerställa ett skyddsavstånd om minst fem meter till närmsta byggnad.

P₁ – Markparkering

4 kap. 13 § 1 och 3 p. plan- och bygglagen (2010:900)

I planområdet östra del möjliggör planen kvartersmark för markparkering, vilket är en precisering av användningen parkering. Bestämmelsen föreslås i syfte att göra befintlig parkering planenlig då den idag ligger på allmän platsmark men idag är av mer privat karaktär och nyttjas av boende på Fogdegårdsvägen.

Markparkering bedöms vara en fortsatt lämplig utformning i jämförelse med ett parkeringshus eller en garagebyggnad med hänsyn till att parkeringen utgör en begränsad och yta och ansluter till ett större sammanhängande grönområde.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

· · · · · – **Marken får inte förses med byggnad**

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

Mark som inte får förses med byggnad illustreras med prickar i plankartan, så kallad prickmark. Prickmarken avser att begränsa byggnation mot intilliggande gator, tomter, verksamheter, naturområden eller andra allmänna platser och har både praktiskt och estetisk betydelse för områdets utformning.

Prickmarken placeras på hela eller delar av den tidigare parkmarken som ändras till kvartersmark för bostäder och kan köpas ut av fastighetsägarna. Bestämmelsen syftar till att upprätthålla områdets karaktär och samtidigt hålla ett visst avstånd till vägar av buller- och säkerhetsskäl. Prickmarken justeras även något från gällande plan avseende befintliga bostadskvarter på Rytta-regårdsvägen främst för att göra befintliga byggnader planenliga. Vid fastigheten Klostret 4:74 går prickmarken något längre in än gällande plan för att linjera med hus och syftar till att bevara siktlinjer inom området och därmed också bevara områdets karaktär.

+ + + + + + + + + + – **Marken får endast förses med komplementbyggnad**

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

Mark som inte får förses med huvudbyggnad illustreras med korsprickar i plankartan, så kallad korsmark eller plusmark. Plusmarken syftar till att begränsa bygggrätten av estetiska och praktiska skäl då kvartersmarken av olika skäl (som buller och markens sluttning) ej lämpar sig för bostäder. Marken är därför enbart lämplig för komplementbyggnader.

Plusmark placeras på delar av den tidigare parkmarken som ändras till kvartersmark för bostäder vid Rytta-regårdsvägen (i väst och nordost) för att kunna köpas ut av tomtägarna. Syftet är att upprätthålla områdets karaktär då denna yta och de röda bostadshusen utgör en viktig del av Varnhems stadsbild i väst. Vissa komplementbyggnader exempelvis växthus som inte förvanskar områdets karaktär bedöms kunna tillåtas.

ö₁ – Marken får endast förses med komplementbyggnad/sammanbyggt garage (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

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

Likt plusmarken ovan får ö₁-mark endast förses med komplementbyggnader och/eller sammanbyggda garage. Syftet med bestämmelsen att göra befintliga sammanbyggda garage planenliga som inte är möjliga att uppföra på vanlig plusmark då ett sammanbyggt garage inte räknas som en komplementbyggnad.

h₁ 5,0 – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

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

Nockhöjden ska räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden till yttertakets högsta del (taknock). Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Med begreppet nock, eller taknock, menas ofta en horisontal skärning mellan två från varandra lutande takfall. Planbestämmelsen nockhöjd avser dock yttertakets högsta punkt eftersom det är den som har koppling till

byggnadens storlek och inverkan på platsen. Därmed kan nockhöjd användas även för att reglera till exempel högsta punkten på ett pulpettak.

Inom fastigheten Klostret 4:79 finns det en sammanbyggnadsdel innehållande boendefunktion till bostadshuset. I planen regleras därför en fem meters nockhöjd inom egenskapsområdet för att säkerställa att byggnaden fortsatt ska vara planelig. Fem meter bedöms lämpligt utan att bebyggelsens karaktär förändras märkvärt.

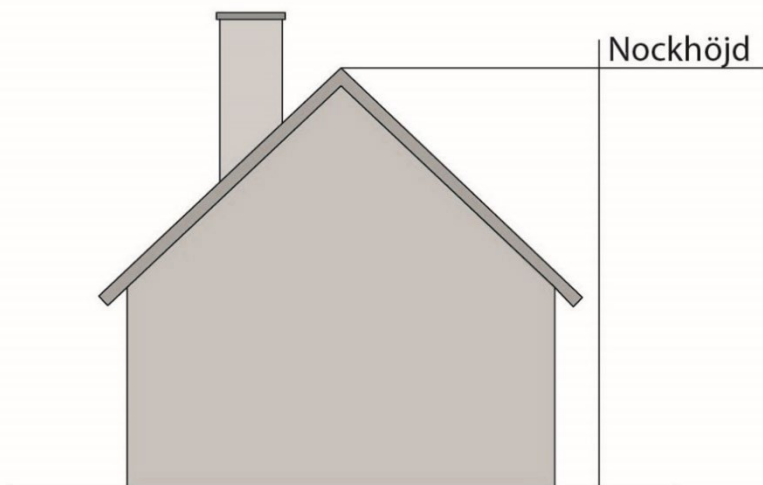


Bild 7 visar vad som räknas som nockhöjd.

h₂ 7,5 – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter
4 kap. 11 § 1 p. och 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Se bestämmelse h₁ för definition av nockhöjd.

Huvudbyggnaderna som i planen benämns typhus A har idag en nockhöjd mellan 7-7,4 meters nockhöjd. I planen regleras därför en högsta nockhöjd på huvudbyggnad om 7,5 meter, vilket möjliggör viss flexibilitet i planen. 7,5 meter bedöms lämpligt utan att bebyggelsens karaktär förändras märkvärt.

h₃ 8,0 – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter
4 kap. 11 § 1 p. och 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Se bestämmelse h₁ för definition av nockhöjd.

Huvudbyggnaderna som i planen benämns typhus B har idag en nockhöjd på 7,5-7,6 meter. I planen regleras därför en högsta nockhöjd på 8 meter för huvudbyggnad, vilket möjliggör viss flexibilitet i planen. 8 meter bedöms lämpligt utan att bebyggelsens karaktär förändras märkvärt.

h₄ 3,5 – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad/sammanbyggt garage är angivet värde i meter

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

Se bestämmelse h₁ för en definition av nockhöjd.

I planen regleras en högsta nockhöjd på 3,5 meter för komplementbyggnad/sammanbyggt garage. Nockhöjden syftar till att

möjliggöra viss flexibilitet i planen och samtidigt harmoniera med befintliga komplementbyggnader/sammanbyggda garage tillhörande typhus A. På typhus A har de ursprungliga platta garagetaken en 3 meters nockhöjd och garagen med brutet tak (30 graders takvinkel) har en nockhöjd på 3,5 meter.

Den föreslagna högsta nockhöjden bedöms lämplig utan att bebyggelsens karaktär förändras märkvärt.

h₅ 5,0 – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad/sammanbyggt garage är angivet värde i meter

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

Se bestämmelse h₁ för definition av högsta nockhöjd.

I planen regleras en högsta nockhöjd på 5 meter för komplementbyggnad/sammanbyggt garage. Nockhöjden syftar till att möjliggöra viss flexibilitet i planen och samtidigt harmoniera med befintliga komplementbyggnader/sammanbyggda garage tillhörande typhus B som idag har en nockhöjd mellan 4,5-5 meter. Bestämmelsen regleras även för ett av husen tillhörande hustyp A som har en befintlig nockhöjd mellan 4,5-5 meter.

Den föreslagna högsta nockhöjden bedöms lämplig utan att bebyggelsens karaktär förändras märkvärt.

o₁ 23,0 – Minsta takvinkel för huvudbyggnad är angivet värde i grader

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

Inom delar av planområdet regleras en minsta takvinkel om 23 grader på huvudbyggnad för att undvika platta tak och samtidigt möjliggöra mansardtak med liknande takvinklar som på befintlig kringliggande bebyggelse. Mansardtaken på typhus A har vinklarna 67 respektive 23 grader. Även taken på typhus B har en cirka 23 gradig takvinkel. Platta tak på huvudbyggnad är alltså inte möjligt men garage och komplementbyggnader kan förses med platta eller låglutande tak, se bestämmelse o₃ 45,0.

o₂ 67,0 – Största takvinkel för huvudbyggnad är angivet värde i grader

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

Inom delar av planområdet regleras en största takvinkel om 67 grader på huvudbyggnad för att uppmuntra mansardtak. Befintliga mansardtak på typhus A har vinklarna 67 respektive 23 grader och även taken på typhus B har en takvinkel om cirka 23 grader.

o₃ 45,0 – Största takvinkel för komplementbyggnader/sammanbyggt garage är angivet värde i grader

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

Inom delar av planområdet regleras en största takvinkel på komplementbyggnader för att möjliggöra platta tak eller lägra takvinklar med hänsyn till befintlig kringliggande bebyggelse. Bestämmelsen syftar till att bevara byggnadernas och områdets karaktär. Befintliga garage tillhörande typhus A har platta tak eller en 30-45 graders taklutning.

f₂ – Tak på huvudbyggnad ska vara röda, men inslag av solenergianläggningar kan medges

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

Bestämmelsen syftar till att bevara området karaktär genom att säkerställa den befintliga bostadsbebyggelsens enhetlighet avseende de röda taken. Bestämmelsen möjliggör viss flexibilitet avseende solenergianläggningar för att gynna nyttjande av klimatsmarta energilösningar under förutsättning att det föregås av en bedömning i bygglovsskedet, se även bestämmelse a₂.

k₁ – Fasader ska vara av stående träpanel

4 kap. 16 § 2 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Med hänsyn till planens syfte att bevara området karaktär ska befintliga bostäder vara utformade med stående träpanel i liknande stil som befintliga bostäder, se ritning och beskrivning för typhus A – under avsnitt 2.5 *Befintligt*. Färgsättning bör även vara i liknande kulör som ursprungligt för att bibehålla området karaktär, framför allt den första husraden mot väst med rödmålad fasad på Rytta-regårdsvägen 2, 4, 6, 8 och 10, vars karaktär är en viktig del av stadsbilden.

k₂ – Mansardtak ska finnas på huvudbyggnad och ska i utformning vara lika ursprungliga

4 kap. 16 § 2 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Med hänsyn till planens syfte att bevara området karaktär ska befintliga bostäder vara utformade med mansardtak i liknande vinklar och stil som ursprungliga bostäder, se ritningar och bilder för typhus A – under avsnitt 2.5 *Befintligt*. Även färg och material på takkupor bör bevaras för att uppnå varsamhetskravet och upprätthålla området karaktär enligt PBL 8 kap. 17 §.

k₃ – Fönster på huvudbyggnad ska till form, indelning och proportioner vara lika ursprungliga

4 kap. 16 § 2 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Då planen syftar till att bevara området karaktär ska befintliga huvudbyggnaders fönster till form, indelning och proportioner vara lika ursprungliga, se ritningar och bilder för typhus A – under avsnitt 2.5 *Befintligt*.

Bestämmelsen k₃ gäller inte för fastigheten Klostret 4:79 då huvudbyggnaden inte längre har kvar sin ursprungliga fönsterutformning.

k₄ – Sadeltak ska finnas på huvudbyggnad och ska i utformning, vara lika ursprungliga

4 kap. 16 § 2 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Med hänsyn till planens syfte att bevara området karaktär ska befintliga huvudbyggnader vara utformade med sadeltak i liknande vinklar och stil som ursprungliga, se ritningar och bilder för typhus B – under avsnitt 2.5 *Befintligt*. Även färg och material på takkupor bör bevaras för att uppnå varsamhetskravet och upprätthålla området karaktär enligt PBL 8 kap. 17 §.

a₁ – Marklov krävs även för hårdgjorda ytor

4 kap. 15 § 3 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bestämmelsen (b₂) om andelen av egenskapsområdet som ska vara genomsläpplig efterlevs. Detta för att tillgodose en dagvattenhantering som är i linje med behoven kring klimatanpassning.

a₂ – Bygglov krävs för solenergianläggningar

4 kap. 15 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Enhetligheten avseende huvudbyggnadernas röda tak utgör ett viktigt karaktärsdrag i området och bevaras till följd av planen genom planbestämmelsen f₂. Samtidigt ämnar kommunen att främja klimatsmarta energilösningar såsom solenergianläggningar i den mån det bedöms vara lämpligt med hänsyn till de röda taken. Uppförande av solenergianläggningar inom området ska därför föregås av en bedömning i bygglovsskedet. Röda eller tegelröda solenergianläggningar bör vara utgångspunkt vid bedömning.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planbeskrivningen innehåller en redovisning av planeringsförutsättningarna, det vill säga de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning.

4.1 Kommunala

4.1.1 Detaljplan

Planområdet omfattas idag av detaljplanen G3 som antogs 1976. I den nordvästra delen av Ryttaregårdsvägen föreslogs bostäder i form av kedjehus. Bygglovets från 1979 beviljade däremot friliggande villor och därmed den bostadstyp som finns i området idag. Förutom hustyp är även den befintliga bebyggelsen planstridig avseende våningshöjd och placering på prickmark och plusmark. På grund av bebyggelsens planstridighet är det inte längre möjligt att bygga eller utveckla fastigheterna ytterligare. Därutöver har även allmän platsmark tagits i anspråk som trädgård där nyttjanderättsavtal inte får beviljas idag.

Då planområdet inkluderar en del av Axevallavägen, omfattas planområdet även av gällande plan G6 som reglerar vägen som GATA och PARK strax norr om vägkanten. Därutöver regleras friliggande bostäder i en våning (fem meters byggnadshöjd vilket motsvarar 8–9,5 meters nockhöjd) och radhus i två våningar (sex meters byggnadshöjd vilket motsvarar 9–10 meters nockhöjd).

Den nya detaljplanen som arbetas fram för området kommer vid laga kraft att ersätta delar av detaljplanerna G3 och G6 inom aktuellt planområde, medan detaljplanerna G3 och G6 fortsätter att gälla utanför aktuellt planområde.

4.1.2 Områdesbestämmelser

Planområdet omfattas inte av några områdesbestämmelser.

4.1.3 Förhandsbesked

Det har inte lämnats något förhandsbesked inom planområdet.

4.1.4 Planbesked

Det har för planprocessen inte varit aktuellt med något planbesked.

4.1.5 Planprogram

Det finns idag inget planprogram där det aktuella detaljplaneområdet ingår.

4.1.6 Översiktsplan

Planförslaget bedöms vara i linje med översiktsplan 2040 som föreslår tätortsbebyggelse i området. Planförslaget följer även fördjupad översiktsplan 2014 (FÖP) för Varnhem och Ljungstorp som föreslår befintlig bostadsbebyggelse i området.

4.2 Riksintressen

4.2.1 Naturvård

Planområdet ligger inom riksintresse för naturvård - Valle.

4.2.2 Friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv - Platåbergslandskapet Billingen - delområdet Hornborgasjön.

4.2.3 Kulturmiljövård

Planområdet ligger i Kambrosiluområdet – ett riksintresse för kulturmiljövård som sträcker sig från Hornborgasjön upp till vattendragen kring Öglunda ängar.

4.2.4 Trafikkommunikation

Planområdet ligger en bra bit från vägområdet för väg 49 och därmed berörs inte planen av riksintresset kring väg 49.

4.2.5 Totalförsvaret

Planområdet ligger inom totalförsvarets MSA-områden såsom påverkansområdet för Råda övningsflygplats och Väderradar Vara.

4.2.6 Natura 2000

Planområdet ligger en bit ifrån två Natura 2000 områden från habitatdirektivet – Ökull samt Höjentorp-Drottningkullen.

Läs vidare om planförslagets konsekvenser under avsnitt 6.8 *Riksintressen*.

4.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

4.3.1 Jordbruksmark

Planområdet omfattar ingen jordbruksmark och tar således ingen jordbruksmark i anspråk.

4.3.2 Skogsbruk

Planområdet omfattar ingen mark som rör skogsbruk.

4.3.3 Oexploaterade områden

Planområdet omfattar ett redan bebyggt bostadsområde samt parkmark som inte ses som ett oexploaterat område.

4.3.4 Ekologiskt särskilt känsliga områden

Planområdet omfattas inte av några ekologiskt särskilt känsliga områden.

4.4 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av kapitel 5 i miljöbalken. Det övergripande syftet med normerna är att skydda naturmiljön och människors hälsa.

4.4.1 Luft

Det finns för närvarande miljökvalitetsnormer för utomhusluft för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), bly, svaveldioxid, ozon, arsenik, bensen, kolmonoxid, kadmium, bens(a)pyren och nickel. Miljökvalitetsnormerna får inte överskridas och har fastställts inom svensk lagstiftning.

Skara kommun är medlem i luftvårdsförbundet Luft i Väst som ombesörjer att luftmätningar sker för organisationens medlemmar.

Mätningar av luftkvaliteten har genomförts under lång tid på Skaraborgsgatan eftersom luftföroreningshalterna i Skara tätort bedöms vara som högst där. Partiklar (PM10), kvävedioxid och bensen ligger alla under miljökvalitetsnormernas gränsvärden i dagsläget. Källan till dessa luftföroreningar är främst den lokala biltrafiken. Största källan till luftföroreningar för Ryttaregårdsvägen och planområdet är väg 49. Planområdet ligger minst 500 meter från den vägen. Luftkvaliteten bedöms vara mycket bättre kring Ryttaregårdsvägen i jämförelse med Skaraborgsgatan i Skara. Mätningar av luftkvaliteten inom planområdet har inte genomförts men bedömningen är att halterna av luftföroreningar inte utgör något problem idag.

Trafikverket har tagit fram en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) till vägplanen för ombyggnationen av väg 49. I MKB:n anges att "trafikmängden och det öppna vägrummet gör att halterna av luftföroreningar kommer att underskrida gällande miljökvalitetsnormer för luft med god marginal" och även i framtiden väntas utsläppen minska snarare än öka i takt med "bränslesnåla fordon, ökad eldrift m.m". Avståndet från väg 49 bidrar även till att luftföroreningar antas vara låga inom planområdet.

Den närmsta vägen, Axevallavägen, har mycket lägre trafik och trots närheten bedöms luftkvaliteten hålla sig under gränsvärdena. Axevallavägen har idag en betydligt lägre årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på runt 866 fordon/år (75 tung trafik) i jämförelse med väg 49 med närmare 10 000 fordon/år. Även med en prognos (utifrån aktuella uppräkningsdata) på runt 1000 fordon/år blir det runt en tiondel så mycket trafik. Trafikverket uttrycker det i ett svar i samrådsredogörelsen i samband med ny vägplan för väg 49: *"Att ta vägen via Varnhem mellan Axvall och Skövdehålet ger mycket marginella tidsvinster (om några) efter att väg 49 byggs om. Trafiksäkerheten blir avsevärt mycket högre på väg 49 efter ombyggnation i jämförelse med Axevallavägen. Därmed ifrågasätter Trafikverket starkt att Axevallavägen kommer att nyttjas i någon större omfattning."* (Trafikverket, 2017: s. 2)

Utifrån detta bedömer kommunen att luftföroreningshalter från Axevallavägen kommer vara väldigt låga och ligga en bra bit under gränsvärdena även i framtiden.

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring avseende luftkvaliteten i området med hänsyn till planens syfte och föreslagna markanvändningar.

4.4.2 Vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten omfattar både ytvatten och grundvatten. Miljö kvalitetsnormerna uttrycker den lägsta godtagbara miljö kvaliteten, både ekologisk- och kemisk status samt kvantitativ- och kemisk status, som en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt.

Ytvatten

Från planområdet leds vatten via ledningsnätet söderut och mynnar ut i Munkabäcken. Via Munkabäcken rinner vattnet vidare till Spånnsjön och Vingsjön och därefter Hornborgasjön. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) har Munkabäcken idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Den kemiska statusens påverkan är orsakad av bromerade difenyleter (PBDE) och kvicksilver. Gränsvärdena för PBDE och kvicksilver överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster, sjöar, vattendrag och kustvatten. För PBDE och kvicksilver finns ett undantag i form av ett mindre strängt krav då det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna till nivåer som motsvarar god kemisk status. Den ekologiska statusen är till följd av att dammar hindrar vattenlevande djur från att kunna röra sig upp- och nedströms i vattendraget men även flödet av näringsämnen, sediment och organiskt material.

Grundvatten

Planområdet ligger ovan grundvattenförekomsterna Rösjön-Hornborga-Valle-Timmersdala och Falköping-Skövde. Båda grundvattenförekomsterna är klassade till både god kvantitativ och kemisk status.

4.4.3 Buller

Normen för omgivningsbuller utgår från de krav på miljöns kvalitet som följer av Sveriges medlemskap i EU. Vid detaljplanering tillämpas Naturvårdsverkets riktlinjer för buller. Då Skara kommuns befolkning är färre än 100 000 krävs det ingen bullerkartering eller åtgärdsprogram, däremot vill kommunen sträva efter att begränsa bullerpåverkan.

Läs mer om bullersituationen inom planområdet i kapitel 4.7.1 *Omgivningsbuller*.

4.5 Mellankommunala intressen

Varnhem ligger strategiskt mellan större tätorter såsom Skövde, Skara och Lidköping och är därmed en bra pendlingsort. Väg 49 ligger dock så långt från planområdet att det inte berörs i eller av planarbetet. Varnhem ligger även nära området för Hornborgasjön som är ett viktigt område för turism och friluftsliv både regionalt och nationellt. Närheten till Hornborgasjön bedöms bidra till ortens attraktivitet. Avståndet till Hornborgasjön gör dock att det inte bedöms ge några direkta konsekvenser för planförslaget eller tvärtom.

4.6 Miljö

Befintliga naturvärden finns främst i form av ekosystemtjänster kopplat till park och naturområden. Platserna har inga större ekologiska värden utan mer vardagliga funktioner som dagvattenhantering och även sociala ekosystemtjänster som rekreationsplatser.

4.6.1 Dagvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för VA. Ledningarna sträcker sig i Ryttaregårdsvägen och genom parkområdet i söder med fortsatt sträckning i Borregårdsvägen. Kapaciteten på ledningsnätet i Ryttaregårdsvägen är i dagsläget dimensionerat för 21 liter/sekund samt 31 liter/sekund, totalt 52 liter/sekund. Ett 10-årsregn skulle kräva 87 l/s respektive 68 l/s (totalt 155 l/s) och alltså ytterligare totalt 103 liter/sekund. Detta innebär att befintliga ledningar endast täcker en tredjedel av flödet från ett 10-årsregn.

Från planområdet leds dagvatten via kommunens ledningssystem som avvattnas i Munkabäcken söder om planområdet. Munkabäcken mynnar ut i Spånnsjön för att sedan ledas vidare till Vingsjön och därefter Hornborgasjön.

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs jordlagret av isälvsediment som bedöms ha hög genomsläpplighet. Dagvatten kan således infiltreras antingen i omkringliggande grönytor, avdunsta eller tas upp i kommunens dagvattennät. Större nederbördsmängder som inte kan hanteras i ledningssystemet rinner i huvudsak utifrån områdets topografiska förutsättningar söderut mot parkområdet som utgör en lågpunkt mellan bostadsområdena. Läs mer under avsnitt 4.7.3 *Risk för översvämning*.

4.7 Hälsa och säkerhet

4.7.1 Omgivningsbuller

Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från vägar inte överskrida följande värden:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats (om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden).
- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostäder om högst 35 kvadratmeter.

Bullernivåer från väg 49 bedöms låga men Axevallavägen bedöms vara den primära bullerkällan i området. Inför samrådet genomförde kommunen en trafikmätning som komplement till Trafikverkets data. Trafikmätningen genomfördes med anledning av att samrådsförslaget föreslog ny bostadsbebyggelse närmast Axevallavägen men som inför granskning är borttaget.

Axevallavägen har idag en skyltad hastighet på 50 km/h och en årsmedeldygns trafik (ÅDT) på 866 varav 7 procent utgörs av tung trafik. Trafiktalen har räknats upp till år 2040 där totalt ÅDT är 1 072 varav andelen tung trafik utgör 8,4 procent.

Vid 2040 års ÅDT, en hastighet på 50 km/h och ett avstånd på tio meter från vägmitt, blir den ekvivalenta ljudnivån 56 dBA. Även ett ÅDT på 1 800 fordon visar att den ekvivalenta ljudnivån blir 58 dBA tio meter från vägmitt. Den maximala ljudnivån bedöms vara 82 dBA. Därutöver har ett avstånd på 20 meter från vägmitt undersökts som visar att den ekvivalenta ljudnivån hamnar under 50 dBA.

Närmsta avstånd till befintlig bostadsbyggnads fasad är idag cirka 24,5 meter. Resterande befintliga bostäder ligger betydligt längre ifrån vägen där det näst närmsta avståndet till bostadsbyggnads fasad är cirka 46 meter.

Utifrån redovisade bullernivåer samt att de befintliga bostäderna ligger på längre avstånd från Axevallavägen bedöms det inte nödvändigt att vidta bullerdämpande åtgärder inom planområdet. Området mellan befintliga bostäder och Axevallavägen utgörs även idag av grönytor och växtlighet som bidrar till att förbättra ljudnivån i området.

De framräknade bullernivåerna inom planområdet har tagits fram med hjälp av Boverkets och SKR:s vägledning "Hur mycket bullrar trafiken" (2016) och appen "Nordic Road Noise". Appen är baserad på den nordiska beräkningsmodellen för vägtrafikbuller utifrån Naturvårdsverkets rapport "Vägtrafikbuller" och har utvecklats av akustikavdelningen på Tyréns.

4.7.2 Risk för olyckor

Idag bedöms det finnas viss olycksrisk kopplat till Axevallavägen där hastigheten överskrids. Risken är störst för oskyddade trafikanter. Denna risk bedöms delvis bero på att ytan i den norra delen av planområdet närmast vägen ger en känsla av att man kan öka farten. Läs även om planförslagets konsekvenser i avsnitt 6.5.3 *Olyckor*.

4.7.3 Risk för översvämning

Vid skyfall, ett så kallat 100-årsregn går ledningssystemet fullt då dess dimensioner inte är anpassade att hantera sådana vattenmängder. I stället rinner vatten på markytan och ansamlas i låglänta områden. Inom planområdet finns det en lågpunkt i parkområdet dit vatten rinner från omgivande bostadsområden. Vatten kan även bli stående längs Ryttaregårdsvägens sydöstra del på grund av att gatumarken ligger cirka 40 centimeter lägre än angränsande parkmark, se bilderna åtta och nio nedan. Höjden på angränsande parkmark bedöms med fördel kunna ses över för att säkerställa att vatten från Ryttaregårdsvägen kan ledas vidare till lågpunkten inom parkområdet.

Under förutsättning att den eventuella vattenansamlingen på Ryttaregårdsvägen hanteras, bedöms en eventuell översvämning i området inte utgöra någon risk för människors hälsa och säkerhet då vattenmängderna samlas inom parkområdet där det inte finns risk för skada på fast egendom. Likaså bedöms tillgängligheten till och från planområdet vara god.

Detaljplan för del av Klostret 4:2 m.fl. i Varnhem

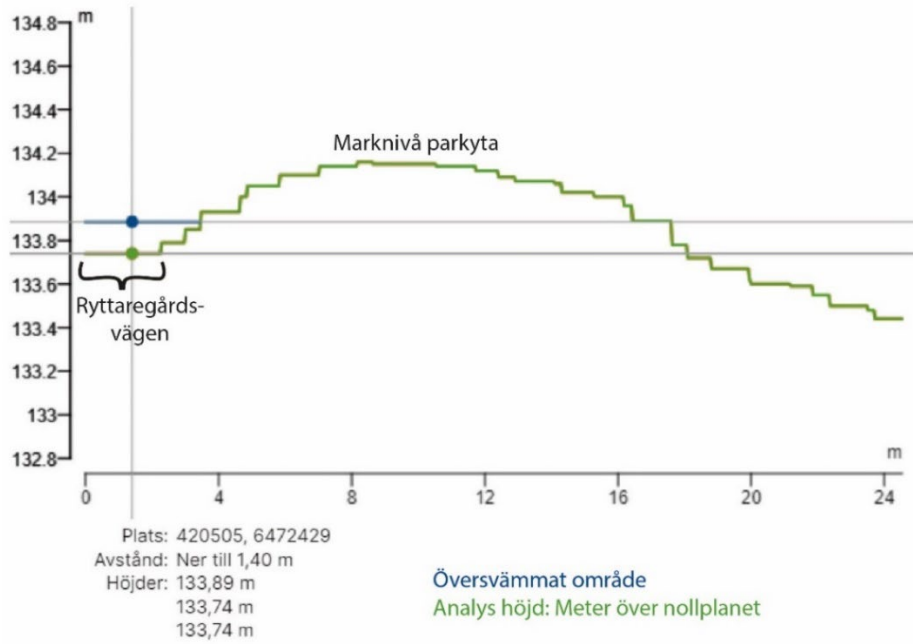


Bild 8 är framtagen med hjälp av programvaran Scalgo Live och visar vattennivån (blå linje) inom Ryttaregårdsvägens sydöstra del i anslutning till parkytan samt höjdskillnaden (grön linje) i antal meter över nollplanet mellan gatan och parkytan. Bilden utgår från ett 100-års regn.

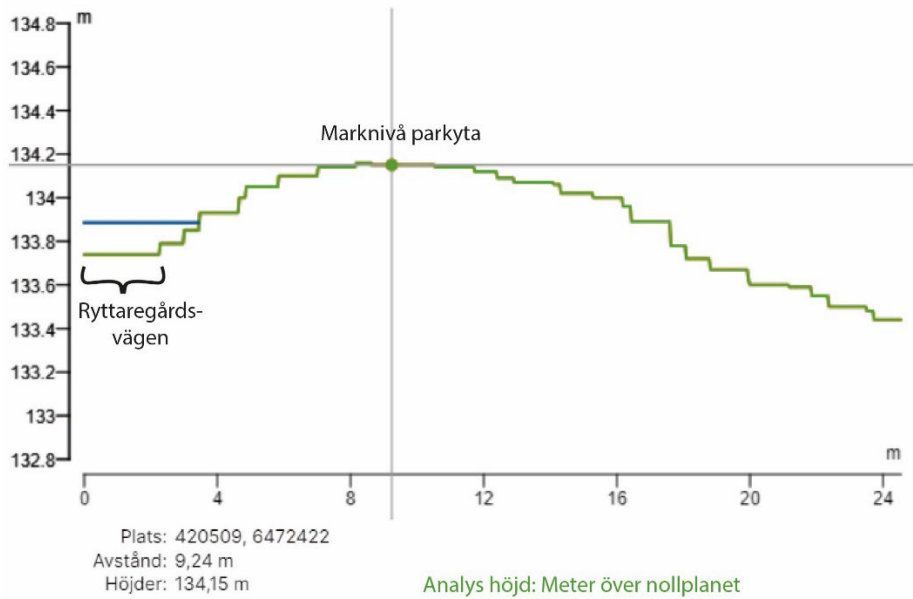


Bild 9 är framtagen med hjälp av programvaran Scalgo Live och visar parkytans högsta marknivå i antal meter över nollplanet.



Bild 10 visar översvämningssituationen och vattnets rinnriktning i området med hjälp av programvaran Scalgo Live. Bilden tar inte hänsyn till befintligt ledningsnät eller eventuella infiltrationsmöjligheter, men ger en uppfattning om vart vatten samlas och varifrån det rinner.

4.7.4 Risk för erosion

Planområdet ligger långt ifrån närmsta område med risk för erosion enligt SGI:s kartor för ras, skred och erosion. I den geotekniska undersökningen för området framgår att det finns risk för erosion och bottenuppluckring vid schaktning under grundvattenytan. Vid fältarbete påträffades inget grundvatten och grundvattennivån bedöms därför ligga djupare än cirka 7–8 meter under markytan. Däremot kan grundvattenytan variera under året. Utifrån detaljplanens syfte och genomförande bedöms schaktning under grundvattennivån inte vara aktuellt i området.

4.7.5 Risk för skred

Området ligger långt ifrån närmsta område med risk för skred (enligt SGI:s kartor för ras, skred och erosion) och bedömningen är att ingen sådan risk finns i eller i nära anslutning till planområdet.

4.7.6 Risk för ras

Området ligger långt ifrån närmaste område med risk för ras (enligt SGI:s kartor för ras, skred och erosion) och bedömningen är att ingen sådan risk finns i eller i nära anslutning till planområdet.

4.7.7 Föroreningar

Översiktlig miljöteknisk markundersökning:

Enligt EBH-kartan finns det inga registrerade potentiellt förorenade områden i planområdets närhet som bedöms ha orsakat spridning av föroreningar inom planområdet. Längre tillbaka har planområdet däremot brukats som jordbruksmark, vilket innebär att det kan förekomma föroreningar från bekämpningsmedel inom planområdet. På grund av bergarten alunskiffer som finns i området finns det även risk för förekomst av höga halter arsenik.

Ensucon genomförde under januari och februari 2023 en översiktlig miljöteknisk markundersökning för att utreda förekomst av potentiella föroreningar inom planområdet. Provtagning genomfördes i 15 provpunkter ned till 0,5 meter under markytan. I samtliga provpunkter påträffades halter av arsenik över riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) samt halter av kadmium, kobolt, koppar, nickel och vanadin över riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Därutöver påträffades bekämpningsmedlet hexaklorbensen i ett prov som marginellt överskrider känslig markanvändning och underskrider gränsvärdet för vad som anses vara mindre allvarliga halter enligt Naturvårdsverkets publikation, Metodik för inventering av förorenade områden (1999).

Utifrån planerad markanvändning och påvisade metallhalter gör Ensucon bedömningen att det troligen föreligger en något förhöjd risk för hälsoeffekter jämfört med landet i stort. Exponeringen och hälsoeffekterna för denna plats antas ligga i nivå med den som finns för stora delar av Skara- och Götenetrakten till följd av naturligt förhöjda halter av främst arsenik i berggrunden. Eftersom metallerna förekommer naturligt i området bedöms det således inte vara motiverat med saneringsåtgärder. Däremot kan riskreducerande åtgärder vara motiverande för att förhindra människor från att exponeras genom intag av odlade grönsaker/frukt, upptag via direktkontakt mot hud, inandning av damm, intag av jord samt intag av dricksvatten.

Riskbedömning – biotillgänglighetsanalys

Inför granskningskedet har Ensucon genomfört två riskbedömningar, en för Varnhem som helhet samt en riskbedömning specifikt för planområdet vid Rytta-regårdsvägen. Riskbedömning för planområdet baseras på djupare provtagning i mark och en biotillgänglighetsanalys. Totalt genomfördes sex provpunkter varav en biotillgänglighetsanalys i två av provpunkterna. Riskbedömningen visar att totalhalten arsenik överskred Naturvårdsverkets generella riktvärde MKM i samtliga provpunkter varav 1,75 procent och 2,58 procent av totalhalten arsenik är biotillgänglig (andel som tas upp av kroppen).

Eftersom det endast är en mindre del av arseniken som är biotillgänglig har det i samband med riskbedömningen genomförts en justering av riktvärdet med hjälp av Naturvårdsverkets beräkningsverktyg (som i normala fall utgår från att föroreningarna är 100 procent biotillgängliga). Det justerade riktvärdet för KM avseende intag av jord varierar mellan 180 mg/kg TS som lägst till 270 mg/kg TS som högst. Totalhalten arsenik som uppmätts inom planområdet ligger på 79,1 mg/kg TS och 55,6 mg/kg TS, vilket är under det justerade riktvärdet för KM. De uppmätta arsenikhalterna bedöms således enligt riskbedömningarna inte utgöra någon betydande hälsorisk genom oralt intag av jord eller medföra risker för akuttoxiska effekter.

Resultatet från biotillgänglighetsanalysen är däremot endast tillämpbar på exponeringsvägen intag av jord. Resterande exponeringsvägar såsom intag av dricksvatten, hudkontakt av jord och damm samt intag av växter behöver även tas i beaktande. Riskbedömningen visar att uppmätta arsenikhalter inom planområdet överskrider riktvärdena för samtliga av dessa tre exponeringsvägar. Det krävs därför riskreducerande åtgärder avseende intag av dricksvatten, intag av växter samt hudkontakt med jord och damm.

4.8 Geotekniska förhållanden

Tidigare geotekniska undersökningar har genomförts för Klostret 22:51 norr om planområdet samt Fogdegårdsvägen öster om planområdet. I undersökningen på Fogdegårdsvägen fastställs att jorden överst består av ett 20 centimeter mullhaltigt ytskikt (matjord) och under detta ett cirka 1–7 meter "mäktigt sedimentlager bestående av sandig, grusig silt och inom vissa delar, siltigt, sandig alunskiffer". Utredningen visar även att "schaktning för byggnader och ledningar kan utföras till erforderliga djup utan speciella åtgärder", men att silten är "känslig för mekanisk bearbetning vid tillgång till vatten" till exempel högt grundvattenstånd.

Även i den geotekniska undersökningen för Pickagårdsvägen (Klostret 22:51) bedöms friktionsjorden bestå av alunskiffer. Översta skiffern var söndervittrad. Genom viktsondering gick det att tränga ned 2,6–5,5 meter under markytan.

Efter samrådet av planförslaget genomfördes en översiktlig geoteknisk utredning i syfte att redogöra för de geotekniska förutsättningarna inom den norra och östra delen av planområdet. Utredningen visar utifrån SGU:s kartmaterial att den ytliga jorden inom hela planområdet utgörs av isälvsediment och ett jorddjup mellan cirka 10–20 meter.

Inom det norra området utgörs marken av ett mörkt fyllnadsmaterial bestående av grusig, sandig och siltig mulljord med en hög andel alunskiffer ner till minst 2–4 meter under markytan. Fyllningen bedöms vara fast lagrad och faller inom tjälfarlighetsklass 3. Underliggande material bedöms vara friktionsjord som är fast lagrad. Det maximala undersökningsdjupen var mellan 11–12,8 meter och fast botten påträffades inte.

Inom det östra området utgörs marken av ett mörkt fyllnadsmaterial bestående av grusig, sandig och siltig mulljord med en hög andel alunskiffer ner till cirka 2–3 meter under markytan. Fyllningen bedöms vara lös till mellanfast lagrad och faller inom tjälfarlighetsklass 3. Under fyllnadsmaterialet påträffades mulljord med varierande inslag av grus, sand, silt och lera ner till minst 5 meter under markytan. Mulljorden bedöms vara lös till mellanfast lagrad och faller inom tjälfarlighetsklass 3. Underliggande material bedöms vara friktionsjord som är fastlagrad. I en provpunkt påträffades fast botten på cirka 6,1 meters djup under markytan som troligtvis bedöms vara fastlagrad jord eller block.

Utifrån områdets topografi och markens förutsättningar bedöms det inte föreligga någon risk för totalstabilitetsproblem i området. Däremot har det påträffats variationer av fyllning med hög andel organiskt innehåll, vilket kan medföra en risk för differenssättningar vid belastning. Fyllningen med organiskt halt samt den organiska jorden kan vara sättningsbenägen.

Därutöver klassas marken inom området som högriskområde för markradon då radonmätningen visar på mätvärden som uppgår till 318 och 777 kBq/m³. Radonskydd krävs således vid nybyggnation.

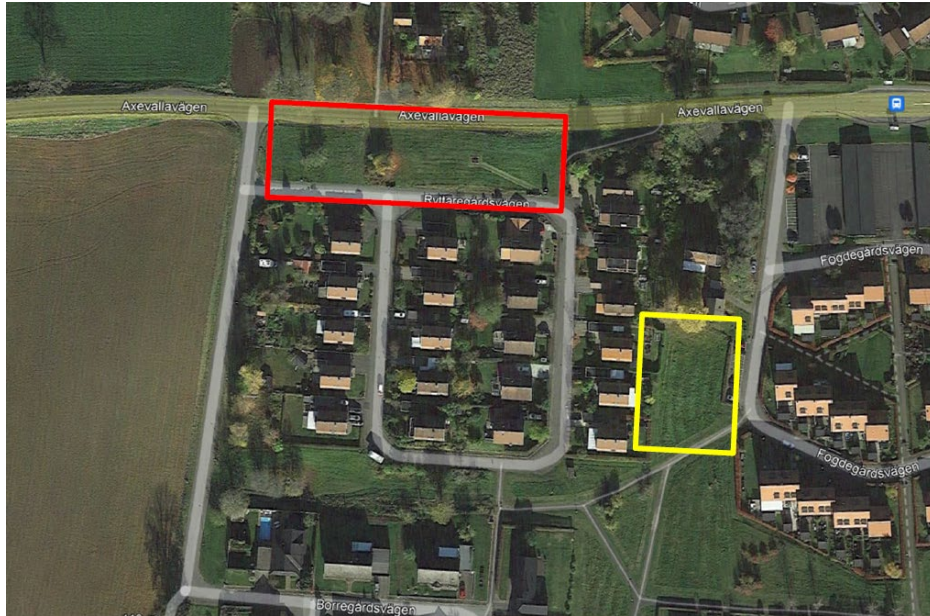


Bild 11 visar indelningen av undersökningsområdet i norr (röd markering) och område öst (gul markering). Bilden är tagen från den geotekniska utredningen utförd av MITTA 2023.

4.9 Hydrologiska förhållanden

Den geotekniska utredningen för området visar att det inte påträffades något grundvatten vid utredningstillfället. Grundvattennivån bedöms således utifrån provrörens djup ligga djupare än 7–8 meter under markytan. I utredningen beskrivs däremot generellt för grundvatten att nivåerna kan variera under olika tider på året.

Enligt tidigare geotekniska utredningar för Fogdegården och Pickagården påträffades inte något grundvatten. I utredningen för Fogdegården beskrivs däremot att grundvattenströmmar tidvis kan passera området i öst-västlig riktning på grund av en hydrofor i Fogdegården samt en vattenhåla omedelbart utanför Fogdegårdens sydvästra gräns. Om detta stämmer kan det även vara så att grundvatten passerar genom planområdet och kvarteren kring Ryttaregårdsvägen.

Se även avsnitt 4.4.2 *Vatten* och 4.6.1 *Dagvatten*.

4.10 Kulturmiljö

Varnhem är en tätort med ett rikt kulturarv och en värdefull kulturmiljö. Planförslaget ämnar att både bevara områdets karaktär samt möjliggöra en vidareutveckling av befintliga bostäder. Områdets speciella karaktär utgörs av takvinklar, takens utformning i form av mansardtak, färgsättning, fönstersättning och husens placering på fastigheten. Se även avsnitt 2.5 *Befintligt*.

Den första husraden mot väst med rödmålad fasad och mansardtak (typhus A) – på Ryttagårdsvägen 2,4,6,8 och 10 har en karaktär som utgör en viktig del av stadsbilden och landskapsbilden när man möter Varnhem. Det är därför önskvärt att befintliga hus bevaras med ursprunglig takutformning, stående träpanel och kulör samt fönstersättning, material och proportioner. Med hänsyn till planens syfte att bevara områdets karaktär ska varsamhet tas kring befintliga bostäders fönstersättning. Det innebär att om husen renoveras är det önskvärt utifrån områdets karaktär och stadsbild att fönster till form, indelning och proportioner ska vara lika ursprungliga fönster som återfinns i de befintliga bygglövsritningarna – såväl som takutformning, fasaden i form av stående träpanel och färgsättning. Detta regleras bland annat med k-bestämmelse i plankartan. Fönstersättning, proportioner, färgsättning och materialval är dock inte skyddat med varsamhetsbestämmelser i plankartan men åtgärder bör bedömas från fall till fall med hänsyn till att bevara områdets kulturvärden och byggnadernas karaktär enligt varsamhetskravet (BBR avsnitt 1:2211, PBL 8 kap. 17 §).

4.10.1 Fornlämningar

Det finns flera fornlämningar registrerade i planområdets närhet, både strax norr om Axevallavägen och i öst intill fastighetsgränsen vid Fogdegårdsvägen. Fornlämningarna innefattar tre stensättningar (L1961:9126, L1961:9782 och L1961:9127) och tre högar (L1961:9202, L1961:9125 och L1961:9838) norr om planområdet samt en grav där uppgift om typ saknas (L1961:9800) öster om planområdet i kanten vid befintliga radhus.

Planområdets norra del berörs av fornlämningsområde för L1961:9782 OCH L1961:9202. Det krävs således tillstånd till ingrepp i fornlämning av länsstyrelsen inför markarbeten inom detta område.

Eftersom det till följd av planförslaget inte tillkommer några nya byggrätter inom fornlämningsområdet har en arkeologisk undersökning som underlag till planen inte genomförts.

4.10.2 Kyrkligt kulturarv

Klosterkyrkan och området kring Klostersjön är ett viktigt kulturarv av allmänt intresse både lokalt och nationellt. Planområdet ligger en bit utanför det område som direkt berörs av detta kyrkliga kulturarv men siktlinjer till Klosterkyrkans kyrktorn är viktigt att bevara. Det är även en viktig parameter att ta hänsyn till vid planläggning och exploatering. Enligt FÖP Varnhem Ljungstorp (2014) har en karta tagits fram där några av de viktigaste siktlinjerna mot kyrkan syns i rosa färg, se bild 12 nedan.

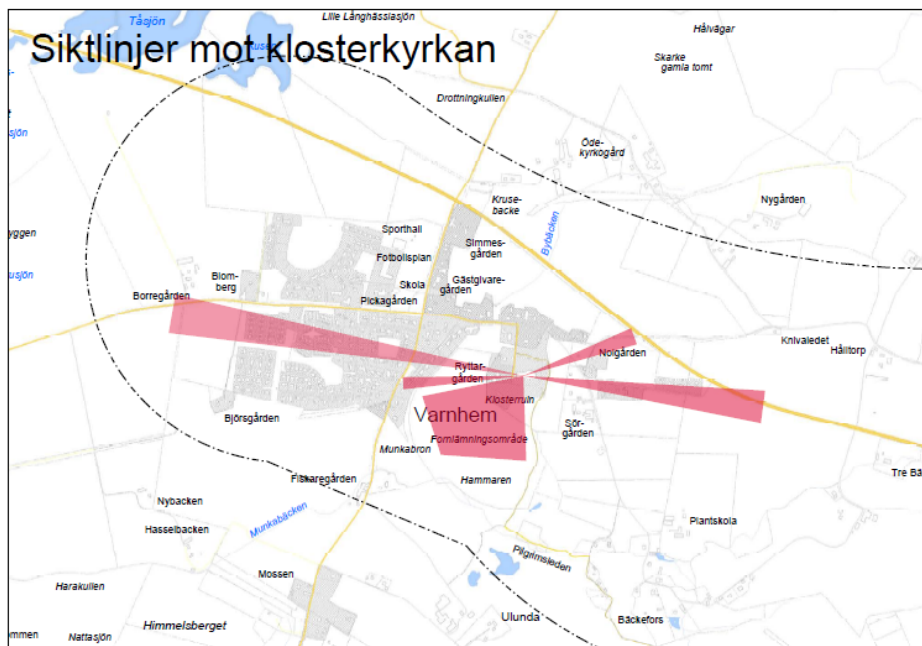


Bild 12 visar siktlinjer som är extra värdefulla och viktiga att bevara enligt FÖP Varnhem Ljungstorp 2014.

Tack vare Ryttaregårdsvägens bostäders befintliga nockhöjd syns kyrktornet från Borregården strax utanför Varnhems tätort på vägen in från Axvall. Denna siktlinje bedöms inte påverkas till följd av planen vars syfte är att göra befintlig bostadsbebyggelse planemlig.



Bild 13 visar bostadsbebyggelsen inom planområdet till höger i bild och den värdefulla siktlinjen mot Klosterkyrkans torn som inte påverkas av planen.

4.11 Fysisk miljö

Inom och i nära anslutning till planområdet i söder och öster finns en större sammanhängande parkyta med diverse platser för lek och rekreation. Det finns en lekplats samt en linbana vid Junkragårdsvägens bostadsområde i kanten av parkstråket. Längs parkstråkets GC-väg bredvid lekplatsen finns även en basketplan och en kulle med gräs för bland annat pulkaåkning under vintern. Parkstråket har ett fåtal buskar och ett par parkbänkar men är mestadels en öppen grasmatta. Det finns även tekniska anläggningar av olika slag.

4.12 Sociala

Varnhem är en mycket omtyckt boendeort. Det finns cirka 700 invånare i centrala delen av tätorten och av dessa är cirka 350 vuxna mellan 18–65 år och 170 barn under 18 år samt 170 över 65 år. De flesta som är 65 år och äldre bor inom eller nära planområdet kring Ryttaregårdsvägen, Fogdegårdsvägen och omgivande bostadskvarter. Fogdegårdsvägen är även det område som har högst täthet av barn och ungdomar. Utifrån detta bedöms bostadsområdet ha en god demografisk blandning redan idag.

Inom planområdet samt i dess direkt angränsande bostadskvarter är demografin en annan där färre unga och fler äldre över 65 år bor.

Planförslaget bedöms inte påverka de sociala förutsättningarna i området nämnvärt då planens huvudsakliga syfte är att göra befintlig bostadsbebyggelse planenlig.

4.13 Teknik

Planområdets förutsättningar för anslutning till befintliga VA-ledningar samt el- och fiberledningar är alla mycket goda.

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Vallebygdens energi planerar att flytta en befintlig transformatorstation inom planområdet till en ny plats längre söderut inom planområdet. I samråd med Vallebygdens energi har kommunen hittat en lämplig placering inom planområdets södra del som uppfyller tekniska krav och friyta runt omkring. Kommunen bedömer att transformatorstationen kan placeras på ett sätt som gör att byggnadsvolymen inte är i vägen eller skuggar potentiella odlingar och gemensamhetsytor som sittplatser och mötesplatser inom användningsytan.

4.14 Service

Planområdets tillgång till service i form av skolor, vård och omsorg bedöms goda. Varnhemskolan (F-6) ligger cirka 400-450 meter från planområdet och förskolan Lindängen ligger på cirka 300-400 meter avstånd. Närmsta matbutik ligger i Axvall, cirka fem kilometer med cykel eller sju minuter med buss från planområdet. Äldreboendet Vallehemmet ligger cirka tre kilometer och cirka åtta minuter med buss från planområdet.

4.15 Trafik

De bedöms utifrån dagens trafikförhållanden finnas goda förbindelser med bil till och från andra tätorter och städer såsom Skövde, Skara och Lidköping. Avståndet till väg 49 är cirka 600 meter via Axevallavägen. Närheten gör kommunikationerna goda med avståndet bedöms stort nog för att buller och farligt gods inte ska utgöra ett problem. Axevallavägen har en del hastighetsöverträdelser, vilket kan påverka både bullervärden och trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter inom planområdet och Varnhem som helhet. Läs avsnitt 4.4.3 samt 4.7.1 för mer information om buller samt risken för olyckor i trafiken i avsnitt 4.7.2.

På grund av trafiksituationen på Axevallavägen bör en zon på tio meter från vägkanten vara fri från byggnader. Utifrån Trafikverkets perspektiv är det viktigt för att kunna snöröja vägen, klara bullervärden samt eventuell breddning av vägen på sikt med exempelvis GC-väg och busshållplats.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger även nära busshållplatser med goda anslutningar till Skara, Skövde och Lidköping. Det är även enkelt att ta sig till Axvall på mindre än tio minuter inklusive gång till närmaste hållplats. Bussarna som går hela vägen till Trollhättan stannar vid väg 49 och från planområdet till den närmsta hållplatsen är det cirka 1,5 kilometer och 16 minuters promenad.

5 PLANERINGSUNDERLAG

- Planbeskrivning, Skara kommun, 2024-08-22
- Plankarta, Skara kommun, 2024-08-14
- Fastighetsförteckning, Skara kommun, 2024-08-13

5.1 Kommunala

5.1.1 Detaljplan

- Detaljplan G3, Skara kommun, 1976-07-09, digitalt arkiv (inskannad från fysiskt arkiv)
- Detaljplan G6, Skara kommun, 1982-10-14, digitalt arkiv (inskannad från fysiskt arkiv)

Genomförandetiden för båda detaljplanerna har gått ut. Om föreslagen ny detaljplan för Ryttaregårdsvägen vinner laga kraft upphör detaljplanerna G3 och G6 att gälla inom planområdet men fortsätter att gälla likt tidigare utanför planområdet.

5.1.2 Grundkarta

Grundkartan är ajourhållen och fastighetsgränser är utredda av kommunens mätingenjörer. Gränser i grundkartan stämmer överens med registerkartan och verkligheten enligt reviderat datum på plankartan.

5.1.3 Översiktsplan

Detaljplanens syfte följer fördjupad översiktsplan för Varnhem och Ljungstorp och översiktsplan 2040.

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

Kommunen har gjort en bedömning av och begärt undersökningssamråd med länsstyrelsen om föreslagen detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i sitt yttrande daterat 15 februari 2023. En miljökonsekvensbeskrivning bedöms därmed inte behöva upprättas. Den begränsade miljöpåverkan som kan uppstå hanteras inom ramen för

detaljplanearbetet. Se kapitel 5.1.4 *Undersökning enligt 6 kap. 6§ MB* för dessa underlag.

- *Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan – Ryttaresgårdsvägen, 2023-01-23, upprättad av Skara kommun: Jonathan Naraine, digitalt arkiv*
- *Yttrande över undersökning om betydande miljöpåverkan, 2023-02-15, upprättad av Länsstyrelsen Västra Götaland: Torun Signer, digitalt arkiv*

5.1.5 Miljökonsekvensbeskrivning

Eftersom planen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan, har det vid tiden för samråd inte upprättats en miljökonsekvensbeskrivning. Se bilaga "Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan – Ryttaresgårdsvägen".

5.1.6 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade i samband med godkännande av samrådshandlingarna den 28 februari 2023, § 31, att planen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning inte upprättats.

5.1.7 Annat

- *Ledningskarta - VA- och fjärrvärme-ledningar (dwg-format), Skara Energi AB: Hanna Ökvist, 2023-02-24*
- *Ledningskarta - El och fiber-ledningar (dwg-format), Vallebygdens Energi ek. för, 2023-02-20*
- *Ledningskarta - Gatubelysning (pdf-format), Skara kommun, Förvaltningen för Service och Teknik: Linus Landergren, 2023-02-20*

5.2 Utredningar

5.2.1 Geoteknisk utredning

- *Pickagården Klostret 22:51 - Varnhem, Skara, Geoteknisk undersökning, 1988-04-29, upprättad/genomförd av BGA Bygg och geokonsult AB: Peter Nilsson, digitalt arkiv.*
- *Geoteknisk undersökning för planerade småhus inom fastigheten Fogdegården, Varnhem, Skara kommun, 1977-07-20, upprättad/genomförd av HSB Geotekniska sektionen: Leif Kilnes, digitalt arkiv.*
- *Geoteknisk utredning - Ryttaresgårdsvägen, 2023-11-09, upprätta/genomförd av Mitta AB: Patrick Zens, Anna Nosenko, Håkan Rosén, Oskar Lindgren, digitalt arkiv.*

5.2.2 Markmiljöutredning

- *Rapport – Översiktlig miljöteknisk markundersökning avseende del av Klostret 4:2 i Skara kommun, 2023-02-10, upprättad/genomförd av Ensucon AB: Niclas Eneberg, digitalt arkiv.*
- *PM – Riskbedömning oral biotillgänglighet, Arsenik, Varnhem, 2024-03-13, upprättad/genomförd av Ensucon AB: Rebecka Gustafsson, digitalt arkiv*

- *PM – Riskbedömning oral biotillgänglighet, Ryttaregårdsvägen, Skara kommun, 2024-03-08, upprättad/genomförd av Ensucon AB: Rebecka Gustafsson, digitalt arkiv*

5.2.3 Trafikutredning

Som en del av bedömningen av trafiksituationen på Axevallavägen och väg 49 har kommunen använt sig av underlag i form av Trafikverkets vägplan och deras samrådsredogörelse där de lämnar svar på frågor om hur Axevallavägen påverkas.

- *Sammanställning av svar på yttranden efter möten på orten – Planförslag 2016, Väg 49 delen Axvall-Varnhem), 2017-06-15, upprättad/genomförd av ÅF-Infrastructure: Gustav Silverin. [Trafikverkets webbplats](#).*
- *Vägplan Granskningshandling - Väg 49 Skara-Skövde, delen Axvall-Varnhem - Samrådsredogörelse, 2019-11-04, upprättad/genomförd av ÅF-Infrastructure AB åt Trafikverket: Johan Larsson. [Trafikverkets webbplats](#).*

6 KONSEKVENSER

6.1 Fastigheter och rättigheter

De fastighetsrättsliga konsekvenserna av detaljplanen är att nuvarande parkmark omvandlas till kvartersmark vilket ger fastighetsägare på Ryttaregårdsvägen och Junkragårdsvägen möjlighet att köpa kommunens mark och därmed ändra fastighetsindelningen. De fastigheter som till följd av planen kan erbjudas köpa mark är Klostret 4:39, 4:40, 4:41, 4:42, 4:43, 4:44, 4:64, 4:65, 4:66, 4:67, 4:68, 4:79, 4:80, 4:81, 4:82, 4:83 och 4:84. Läs mer under kapitel 7.4.9 *Fastighetsbildning*.

6.2 Natur

Sammantaget bedöms planförslagets påverkan på grönområden, landskapsbild och naturreservat vara antingen begränsad eller obefintlig. Bedömningen är att ingen större påverkan sker för området som helhet.

6.2.1 Grönområde

Till följd av planen får delar av tidigare planlagd parkmark ändrad användning till kvartersmark för bostäder. Förändringen bedöms inte medföra nämnvärd påverkan då ytorna idag redan utgörs av trädgårdsmark till befintliga bostäder på Ryttaregårdsvägen och Junkragårdsvägen.

Större delen av befintliga parkområden föreslås bevaras. Delar av parkområdet i söder fungerar även som fördröjningsyta för dagvattenhantering och föreslås fortsatt göra så för att inte belasta ledningsnätet eller öka risken för översvämning i området ytterligare. Därutöver är det möjligt att nyttja området för odling vid visat intresse från förening/organisation förutsatt att odlingsytan är tillgänglig för allmänheten.

6.2.2 Landskapsbild

Med hänsyn till detaljplanens syfte bedöms landskapsbilden, stadsbilden och områdets karaktär bevaras. Även viktiga siktlinjer mot Klosterkyrkan bevaras.

6.2.3 Naturreservat

Planområdet ligger cirka 600 respektive 900 meter från närmsta naturreservat – Ökull- Borregården samt Höjentorp-Drottningkullen. Naturreservaten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

6.3 Miljö

6.3.1 Miljökonsekvensbeskrivning

Vid tiden för samråd har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats då bedömningen är att planen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan. Se bilaga "Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan - Ryttaregårdsvägen".

6.3.2 Miljöbedömning

Bedömningen, utifrån bilagan "*Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan - Ryttaåregårdsvägen*", är att ett genomförande av planen inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte upprättats. Den begränsade miljöpåverkan som kan uppstå hanteras inom ramen för detaljplanearbetet.

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

Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. En miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte behöva upprättas. Den begränsade miljöpåverkan som kan uppstå hanteras inom ramen för detaljplanearbetet. Läs mer i underlaget "*Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan - Ryttaåregårdsvägen*" samt Länsstyrelsens yttrande. Fler uppgifter om underlagen finns i kapitel 5.1-*Planeringsunderlag*.

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan på varken kultur- och naturvärden samt de sociala eller materiella värdena. Därtill bedöms planen inte medföra betydande risker för människors hälsa eller miljön.

Planen antas inte påverka ovan beskrivna kulturvärden kopplade till arkitektoniskt värdefulla kulturmiljöer och byggnader, arkeologiska kulturmiljöer och lämningar och immateriella företeelser eller kulturvärden som uppmärksammas av brukare eller allmänhet.

Planen antas inte påverka Axvalls vattenskyddsområde, riksintressena för naturvård, friluftsliv, kulturmiljövård, kommunikationer och totalförsvarets riksintressen. Miljökvalitetsnormerna för luft, vatten och buller bedöms likaså inte påverkas negativt. Läs mer under respektive rubrik.

6.3.4 Dagvatten

Till följd av planen görs befintlig bostadsbebyggelse på Ryttaåregårdsvägen planenlig genom en uppdatering av planbestämmelser. Därtill utökas kvartersmarken för bostäder för att möjliggöra en utökning av fastigheter med större trädgårdar som idag är anlagda på allmän platsmark. Inom den västra och nordöstra delen av området möjliggörs även för komplementbyggnader (plusmark/korsmark) och därmed eventuellt mer hårdgjord yta. För att säkerställa att dagvattennätet inte belastas ytterligare tillförs planbestämmelsen (b₂) om att minst 60 procent av marken ska vara genomsläpplig för omhändertagande av dagvatten. För att säkerställa att planbestämmelsen efterlevs regleras den i kombination med att det krävs marklov för att hårdgöra ytor.



Bild 16 visar var inom planområdet som bestämmelse b₂ om minsta andel genomsläpplig yta regleras markerat med gul färg.

Planerade markanvändningar bedöms inte medföra nämnvärda föroreningshalter eller innebära en försämring i jämförelse med dagens situation. De miljötekniska markundersökningarna visar att påträffade metallhalter förekommer naturligt i området till följd av berggrunden och att en sanering av området inte är motiverat med hänsyn till de ekonomiska och klimatrelaterade aspekter det innebär.

Sammantaget bedöms planen och föreslagna åtgärder inte försämma dagvattensituationen i området. Kommunen gör samtidigt bedömningen att det framöver behöver tas ett större helhetsgrepp om dagvatten- och skyfallshanteringen för södra Varnhem, vilket inte enbart kan hanteras inom ramen för den aktuella detaljplanen. Läs även avsnitt 6.5.2 *Översvämning*.

6.4 Miljökvalitetsnormer

6.4.1 Luft

Planen bedöms inte medföra påverkan på miljökvalitetsnormerna för utomhusluft, då trafikmängden inte bedöms öka till följd av planen. Läs mer i avsnitt 4.4 *Miljökvalitetsnormer*.

6.4.2 Vatten

Ett genomförande av planen bedöms inte medföra en försämring av miljökvalitetsnormerna för grund- och ytvatten med hänsyn till planens syfte att göra befintlig bebyggelse planenlig.

Befintliga bostäder kommer även fortsatt vara anslutna till det kommunala VA-nätet.

6.4.3 Buller

Planen bedöms inte medföra någon risk för omgivningen kopplat till buller avseende bostäder, skolor eller förskolor i närområdet då trafikmängden i sin helhet inte bedöms öka. Läs mer i avsnitt 4.4.3 *Buller* och 4.7.1 *Omgivningsbuller*.

6.5 Hälsa och säkerhet

6.5.1 Beräkning av omgivningsbuller

Utifrån redovisade bullernivåer samt att de befintliga bostäderna ligger på avstånd från Axevallavägen bedöms det inte nödvändigt att vidta bullerdämpande åtgärder inom planområdet. Området mellan befintliga bostäder och Axevallavägen utgörs även idag av grönytor och växtlighet som har en bullerreducerande funktion i området.

6.5.2 Översvämning

För att säkerställa att vatten inte blir instängt vid Ryttagårdsvägens sydöstra del, behöver markens höjd inom den angränsade gräsytan ses över genom att schakta bort cirka 40 centimeter (se bilderna 8 och 9 under avsnitt 4.7.3 *Risk för översvämning*) av de ytliga jordlagren och skapa en mindre fåra/passage för att vattnet ska kunna ledas vidare till lågpunkten inom parkområdet. Åtgärden föreslås genomföras samtidigt som Vallebygdens energi har för avsikt att ersätta den närliggande transformatorstation med en ny anläggning inom planområdets södra del, se bild 17 nedan.

Vid lågpunkten (fördröjningsytan) inom parkområdet kan vattnet infiltreras i mark och upptas i anslutande dagvattenbrunn som leder vattnet vidare i ledningsnätet via Borregårdsvägen.



Bild 17 visar hur översvämningsrisken minskar på Ryttaregårdsvägen efter föreslagen åtgärd inom parkytan (markerat med röd cirkel) samt transformatorstationen som ska ersättas. Bilden är framtagen med hjälp av programvaran Scalgo Live.

Sammantaget bedöms föreslagen åtgärd minimera risken för översvämning och skada på fast egendom och möjliggöra en förbättring i jämförelse med dagens förutsättningar på Ryttaregårdsvägen. Planen bedöms således även säkerställa människors hälsa och säkerhet och tillgängligheten till och från planområdet på ett fullgott sätt. Samtidigt gör kommunen bedömningen att det framöver behöver tas ett större helhetsgrepp om dagvatten- och skyfallshantering för södra Varnhem, vilket inte enbart kan hanteras inom ramen för den aktuella detaljplanen.

6.5.3 Olyckor

Planförslaget bedöms inte medföra någon ökad risk för olyckor. Åtgärder för att minska risken för olyckor på Axevallavägen bedöms ligga utanför den aktuella detaljplanens ramar och behöver således ses över i samverkan mellan kommunen och Trafikverket.

6.5.4 Erosion

Av den geotekniska utredningen framgår att eventuella släntytor ska skyddas mot erosion och nederbörd och därför rekommenderas att alla eventuella markarbeten inom planområdet utförs vid torra väderförhållanden.

6.5.5 Skred

Planförslaget bedöms inte medföra risk för skred.

6.5.6 Ras

Planförslaget bedöms inte medföra risk för ras.

6.5.7 Föroreningar

Utifrån resultatet av genomförda utredningar bedöms det utifrån ett ekonomiskt och miljömässigt perspektiv inte motiverat att vidta saneringsåtgärder i området då påträffade metallhalter bedöms förekomma naturligt till följd av berggrunden.

Genomförda biotillgänglighetsanalyser visar att endast en mindre del av arseniken är biotillgänglig (andel som tas upp i kroppen) och bedöms därmed inte utgöra någon hälsorisk genom direkt intag av jord. Däremot kvarstår att hantera eventuella risker avseende intag av dricksvatten, intag av växter samt hudkontakt med jord och damm.

Planområdet är idag anslutet till det kommunala VA-nätet och risk för påverkan från dricksvatten bedöms utifrån dagens förutsättningar inte medföra någon risk för människors hälsa. Med hänsyn till de metallhalter som påträffats inom planområdet bedöms det inte lämpligt att uppföra enskilda brunnar.

Med hänsyn till risken att exponeras för metaller genom jordkontakt och intag av växter rekommenderar kommunen att odling sker i upphöjda markbäddar, såsom pallkragar, fyllda med ren jord. För att arsenikhaltig jord ej ska riskera att spridas in i markbädden föreslås avskiljande markduk användas, alternativt att bäddens botten är hårdgjord. Genom hårdgjorda ytor, byggnader och gräsmattor minskar även risken för exponering genom jordkontakt. Åtgärder för att minimera damning och direktkontakt mot hud vid markarbeten rekommenderas och är således en arbetsmiljörelaterad fråga.

Planens syfte och planerade markanvändningar bedöms inte medföra nämnvärd föroreningspåverkan.

Då det har påträffats halter över mindre än ringa risk (MRR) i området är det viktigt att eventuella massor hanteras på ett korrekt sätt. Enligt 28 § förordningen (SFS:1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd är schakt i förorenad mark en anmälningspliktig verksamhet. Det innebär att eventuell bortförel av jordmassor från området ska föregås av en anmälan till tillsynsmyndigheten, det vill säga miljöenheten på Skara kommun.

Enligt miljöbalkens 10 kap. 11 § ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området ansetts vara förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

6.6 Geotekniska förhållanden

Till följd av detaljplanen uppdateras planbestämmelser i syfte att göra befintlig bebyggelse på Ryttaresgårdsvägen planenlig. Därutöver utökas kvartersmark för bostäder inom de områden där privata trädgårdar idag

ligger på kommunal mark. De geotekniska förutsättningarna i området bedöms inte utgöra någon problematik för befintliga bostäder då eventuella jordmassor med sämre bärförmåga sedan tidigare utskiftats.

Med hänsyn till att planområdet klassas som högriskområde för markradon regleras planbestämmelsen b_1 om att källare inte får finnas.

Alla eventuella schakt- och packningsarbeten inom området ska utföras i enlighet med den vid tillfället gällande AMA Anläggning. Därutöver ska schaktarbeten genomföras med hänsyn till förekommande jordarter i området och rådande grundvattenyta samt rådande väderförhållanden. Schakt ska utföras på så sätt att uppluckring, bottenuppretryckning, tjällyftning, uppmjukning och flytproblem inte sker.

6.7 Hydrologiska förhållanden

Enligt den geotekniska utredningen för planområdet ska schakt länshållas vid eventuella grundläggningsarbeten om grundvatten påträffas. Länshållningen är viktig för att motverka erosion och uppmjukning av schaktslänter och schaktbotten.

Planförslaget bedöms inte påverka de hydrologiska förutsättningarna i området då planens syfte är att göra befintlig bebyggelse planenlig.

6.8 Riksintressen

6.8.1 Naturvård

Planen bedöms inte påverka några skyddade biotopområden, då inga identifierats i närområdet. Riksintresset för naturvård bedöms inte påverkas negativt. Läs mer under avsnitt 6.2. *Natur*.

6.8.2 Friluftsliv

Planen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

6.8.3 Kulturmiljövård

Planen bedöms inte påverka riksintresset negativt. Planens varsamhetsbestämmelser bedöms möjliggöra för att de befintliga byggnadernas karaktär ska bevaras.

Genom placering av kvartersmark och byggrätter på ett varsamt sätt och planbestämmelser som reglerar nockhöjd, takvinkel och takutformning samt fasader utformade med stående träpanel kan kulturvärden kring områdets karaktär, stadsbild och landskapsbild bevaras. Läs mer under avsnitt 4.10 *Kulturmiljö*.

6.8.4 Totalförsvaret

Planen bedöms inte påverka riksintressen för totalförsvaret. Se del 4.3.5. *Totalförsvaret i avsnitt 4. Planeringsförutsättningar*.

6.8.5 Natura 2000

Närmaste Natura-2000 område är beläget 600–800 meter från planområdets gräns (Höjentorp-Drottningkullen och Ökull) men dessa områden bedöms inte påverkas negativt.

6.9 Trafik

Planförslaget bedöms inte medföra någon ökning av persontransporter med hänsyn till planens syfte att göra befintlig bebyggelse planenlig. Områdets placering i nära anslutning till GC-vägnät och kollektivtrafik bedöms uppmuntra till resor med gång, cykel och kollektivtrafik.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

I planbeskrivningen redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Här framgår vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

7.1 Mark- och utrymmesförvärv

Inga markinköp behöver genomföras då Skara kommun redan äger all den mark som regleras som allmän plats inom planområdet. I stället möjliggörs för att delar av kommunens mark kan säljas till privata markägare då den omvandlas till kvartersmark.

7.2 Fastighetsrättsliga frågor

7.2.1 Fastighetsindelingsbestämmelser

Detaljplanen omfattar inga fastighetsindelingsbestämmelser.

7.2.2 Förändrad fastighetsindelning

Genom detaljplanen utökas delar av kvartersmarken för bostäder över mark som idag ägs av Skara kommun men som nyttjas av fastighetsägarna vid Ryttaregårdsvägen och Junkragårdsvägen. Vid planens genomförande kommer befintliga nyttjanderättsavtal att sägas upp och marken kan säljas till respektive privatperson genom markköp. Det innebär att befintlig fastighetsindelning kan förändras. Ny fastighetsindelning är inte specificerad i detaljplan utan sker i samband med exploatering och genomförande.

7.2.3 Rättigheter

Inom planområdet finns ett officialservitut (akt 16-VBH-339) för vatten och avlopp som är till förmån för fastigheten Klostret 4:14. Servitutet kan kvarstå oförändrat.

Det finns även en ledningsrätt (akt 1495-334.1) för vatten och avlopp som är till förmån för Skara energi AB. Ledningsrätten kan kvarstå oförändrad.

7.3 Tekniska frågor

7.3.1 Tekniska åtgärder

Dagvatten

Planområdet kommer fortsatt vid planens genomförande att vara anslutet till det kommunala dagvattennätet. För kvartersmark som utökas och möjliggör komplementbyggnader regleras att minst 60 procent av marken ska vara genomsläpplig för att fortsatt säkerställa att dagvatten kan infiltreras lokalt i området. Likaså möjliggör fördröjningsytan inom parkområdet att dagvatten kan fördröjas för att därefter ledas vidare via det allmänna ledningsnätet.

För att säkerställa att vatten inte blir stående inom Ryttaregårdsvägens sydöstra del behöver marken inom angränsande parkyta schaktas ur inom ett lämpligt brett område och cirka 40 centimeter ner under markytan för

att kunna avleda vattnet mot fördröjningsytan i söder. Åtgärden föreslås genomföras samtidigt som Vallebygden energi planerar att ersätta befintlig transformatorstation med en ny anläggning. Läs mer under avsnitt 4.7.3 och 6.5.2 *Risk för översvämning* samt under rubriken *Transformatorstation* nedan.

Fiber

Planområdet kan anslutas till Vallebygden energis fiberledningar.

Ei

Befintliga bostäder är redan anslutna till elnätet.

Längs GC-vägens södra del strax norr om fastigheterna Klostret 4:39-4:43 finns det idag tre belysningsstolpar som vid planens genomförande behöver flyttas. Belysningsstolparnas nya placering föreslås ske norr om GC-vägen. Ansvarig för flytt av belysningsstolparna är kommunen.



Bild 18 visar belysningsstolparnas nuvarande placering inom trädgårdsmark. Ny placering föreslås ske norr om GC-vägen markerat med vit streckad linje.

Transformatorstation

Vallebygden energi planerar att ersätta den befintliga transformatorstationen sydöst om Ryttaresgårdsvägen med en ny anläggning. Under planarbetet har kommunen och Vallebygden energi därför fört en dialog om var en ny placering kan vara lämplig både praktiskt, tekniskt och utifrån övrig användning av omgivande park.

Åtgärden med transformatorstationen föreslås samköras ihop med justeringen av markens höjd för att säkerställa att Ryttaresgårdsvägen inte riskerar att översvämmas vid ett skyfall, se även andra stycket under rubriken *Dagvatten* ovan. Fortsatt dialog i frågan bör därför ske mellan kommunen och Vallebygden energi framöver.

7.3.2 Utbyggnad allmän plats

Det krävs ingen utbyggnad av allmän plats till följd av planen. De åtgärder som behöver vidtas är att flytta belysningsstolparna strax norr om fastigheterna Klostret 4:39-4:43, se avsnitt 7.3.1 *Tekniska åtgärder* ovan. Därutöver ska parkytan som angränsar till Ryttaresgårdsvägens sydöstra

hörn korrigeras enligt föreslagna åtgärder för att säkerställa att gatan kan avleda vatten vidare till fördröjningsytan inom parkområdet. Ansvarig för att åtgärderna genomförs är Skara kommun som är huvudman för allmän plats inom planområdet med undantag för Axevallavägen.

Kommunen har inte för avsikt att iordningställa odlingsytor inom parkområdet utan tecknar enbart avtal vid visat intresse med en förening eller en organisation och inte med enskilda personer. Om det skulle bli aktuellt med odling inom parkområdet är det viktigt att ytor för odling placeras minst 1 meter från GC-vägarna för att inte försvåra för snöröjningen i området. Eftersom det även förekommer förhöjda halter av arsenik i området rekommenderar Skara kommun att odling sker i upphöjda markbäddar med markduk eller hårdgjord botten som innehåller ren och kontrollerad jord. Riktlinjer och ansvarsfördelning avseende odling och skötsel regleras i avtal mellan kommunen och föreningen/organisationen. Om den allmänna platsmarken ska upplåtas för odling eller inte är i slutändan upp till kommunen att avgöra.

7.3.3 Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ligger redan inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

7.4 Ekonomiska frågor

7.4.1 Planekonomisk bedömning

Skara kommun finansierar framtagandet av detaljplanen, tillhörande utredningar samt de kostnader som genomförandet innebär i form av iordningsställande av allmän plats.

7.4.2 Planavgift

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

7.4.3 Ersättningsanspråk

Det föranleds inget ersättningsanspråk genom detaljplanen.

7.4.4 Inlösen

Frågor om inlösen är inte aktuellt då kommunen redan idag äger och förvaltar all allmän plats inom planområdet.

7.4.5 Drift allmän plats

Skara kommun är huvudman och ansvarar för drift på allmän plats med undantag för Axevallavägen där staten genom Trafikverket är väghållare. Ansvarsfördelningen avseende drift och skötsel inom eventuella odlingsytor på allmän plats föreslås tydliggöras i avtal som tecknas mellan kommunen och föreningen/organisationen.

Skara kommun ansvarar även för att vidta åtgärder för att vatten från Ryttaregårdsvägen ska kunna avledas till fördröjningsytan inom planområdet.

7.4.6 Drift vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. VA-ledningar driftas av Skara energi AB (SEAB). Vid anslutning för vatten, spillvatten och dagvatten betalar fastighetsägaren en anslutningsavgift i enlighet med den vid tiden gällande taxan.

7.4.7 Gatukostnader

Detaljplanen föreslår inga direkta förändringar avseende gata eller GC-väg.

7.4.8 Fastighetsbildning

Förrättningar såsom fastighetsbildningar ska i första hand bekostas av den som ska köpa eller nyttja marken.

Då flera markägare till befintliga bostäder sannolikt kommer att köpa ut mark från kommunen samtidigt kommer kostnaden för lantmäteriförrättningen kunna delas av alla som ingår i samma förrättning. Det är alltså kostnadseffektivt för den enskilde privata markägaren att köpa marken samtidigt som sina grannar. Det är även därför planen möjliggör för 16 olika fastigheter att köpa ut marken då ny kvartersmark tillskapas på den tomtmark som i nuläget ligger på allmän platsmark enligt gällande detaljplan.

De fastigheter som erbjuds köpa ut eller arrendera mark är Klostret 4:39, 4:40, 4:41, 4:42, 4:43, 4:44 (Junkragårdsvägen 20, 18, 16, 14, 12, 10), 4:64, 4:65, 4:66, 4:67, 4:68 (Ryttaregårdsvägen 2, 4, 6, 8, 10), 4:79, 4:80, 4:81, 4:82, 4:83 och 4:84 (Ryttaregårdsvägen 22, 18, 16, 14, 12). Se bild 18 nedan.

De markägare som inte köper eller arrenderar marken behöver ta bort sina befintliga anläggningar och återställa markområdet till befintlig fastighetsgräns.



Bild 19 visar vilka fastigheter inom planområdet som kan utökas genom markköp eller arrende inom gulmarkerade områden. Befintliga fastighetsgränser är markerat med vit heldragen linje och ny föreslagen fastighetsindelning visas med vit streckad linje.

7.5 Organisatoriska frågor

7.5.1 Exploateringsavtal

Det bedöms för detaljplanens genomförande inte aktuellt att upprätta något exploateringsavtal.

7.5.2 Markanvisning

Det bedöms för detaljplanens genomförande inte aktuellt att upprätta något markanvisningsavtal.

7.5.3 Tidplan

Planprocessen beräknas pågå under 2022–2024 och detaljplanen beräknas vinna laga kraft under fjärde kvartalet 2024. Genomförandet kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

7.6 Kulturvärden

Planen innehåller varsamhets-, höjd- och utformningsbestämmelser i kombination med rekommendationer och underlag som underlättar bygglovsprövning utifrån varsamhetskravet. Kraven och riktlinjerna bör ligga till grund vid en bygglovsprövning.

7.6.1 Rivningsförbud

Inom planområdet finns inga byggnader som skyddas genom rivningsförbud.

7.6.2 Bevarandekrav

PBL 8 kap. § 17 om varsamhetskravet ställer krav på att bevara områdets karaktär och påverkan på stads- och landskapsbilden. I planen finns därför bestämmelser som reglerar nockhöjd, takvinkel och takutformning i form av exempelvis mansardtak samt fasader i stående träpanel. Bestämmelserna påverkar befintliga bostäder. Läs mer under kapitel 2.5 *Befintligt* och 4.10 *Kulturmiljö*.

7.7 Upplysningar

Delar av planområdets norra del berörs av fornlämningsområde för L1961:9782 och L1961:9202. Det krävs således tillstånd till ingrepp i fornlämnning av länsstyrelsen inför markarbeten inom detta område.

7.8 Annat

7.8.1 Medverkande tjänstepersoner

Hanna Janzon, planarkitekt
Jonathan Naraine, planarkitekt
Åsa Wirgonsson, plan- och byggchef
Mona Nilsson, planchef

Vid framtagandet av detaljplanen har även följande tjänstemän medverkat:

Axel Demker (plan- och byggstrateg), Anders Aubry (planarkitekt), Lina Kedner (GIS-ingenjör), Mikael Petterson (bygglovsingenjör), Kim Olsson (mark- och tillväxtsstrateg), Anton Grönqvist (mark- och exploateringsstrateg), Abbe Sahli (miljöstrateg), Christina Marmolin (miljöchef), Mattias Ellström (trafikingenjör), Pär Almén (gatuingenjör).

SAMHÄLLBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Samhällsbyggnadsförvaltningen, Plan- och byggenheten, 532 88 SKARA

BESÖKSADRESS Södra Kyrkogatan 2, 532 88 SKARA

TELEFON 0511-320 00

E-POST skara.kommun@skara.se

WEBBPLATS skara.se

The logo consists of the word "SKARA" in a bold, white, sans-serif font. The letters are stylized, with the 'S' and 'A's having a unique, slightly irregular shape. The 'K' is also stylized, with a sharp point at the top. The entire logo is centered at the bottom of the page.