

Samrådsredogörelse för

detaljplan för Ryttaregårdsvägen

Upprättad 2023-06-13

Reviderad 2024-08-12

Klostret 4:2 m.fl., Varnhem

Skara kommun, Västra Götalands län



SKARA

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanhang.....	4
Samrådsprocessen	4
Översiktlig beskrivning av ändringar efter samråd inför granskning	4
Inkomna synpunkter – Statliga myndigheter.....	6
Länsstyrelsen Västra Götaland.....	6
Lantmäteriet	9
Trafikverket.....	11
Västtrafik	12
Västergötlands museum	13
Inkomna synpunkter – Kommunala nämnder, råd och bolag	13
Plan- och byggenheten	13
Förvaltningen för Service och Teknik.....	14
Kultur- och fritidsnämnden.....	15
Lokalpolisområde västra Skaraborg.....	15
Skara energi AB	15
Omsorgsnämnden.....	15
Inkomna synpunkter – Företag, föreningar, organisationer m.fl.	15
Skanova.....	15
Inkomna synpunkter – Privatpersoner.....	16
Privatperson 1 och 2.....	16
Privatperson 3.....	16
Privatperson 4.....	16
Privatperson 5.....	16
Privatperson 6.....	17
Privatperson 7 och 8.....	18
Privatperson 9.....	19
Privatperson 10.....	19
Privatperson 11.....	20
Privatperson 12 och 13.....	21
Privatperson 14 och 15.....	24
Privatperson 16.....	24
Privatperson 17 och 18.....	26
Privatperson 19 och 20.....	26
Privatperson 21 och 22.....	27

Privatperson 23 m.fl. (gemensamt yttrande från flera boende på Ryttagårdsvägen)28

Inledning

Sammanhang

Nämnden har vid sammanträdet den 27 augusti 2024, § XX, beslutat att sända ut planförslaget på granskning enligt PBL 2010:900 5 kap. § 18 i rubricerat ärende.

Efter att planförslaget varit föremål för samråd publicerades ett första utkast till samrådsredogörelse. Ett dokument som traditionellt publiceras i samband med granskning för att tydliggöra kommunens ställningstaganden och bemötande av inkomna yttranden samt vilka eventuella ändringar som genomförts i planförslaget. När samrådsredogörelsen upprättades fanns det inga färdiga granskningshandlingar eftersom samrådsredogörelsen upprättades i nära anslutning till att samrådstiden var avslutad. Den första versionen av samrådsredogörelsen upprättades i syfte att synliggöra inkomna yttrande för att visa en transparens i dialogprocessen gentemot de som yttrat sig och ge underlag för politiker och tjänstemän inför kommande beslut som sker i framtagandet av granskningshandlingen.

Inför att planförslaget blir föremål för granskning och det nu finns ett reviderat planförslag revideras nu även samrådsredogörelsen i syfte att tydliggöra kommunens ställningstaganden och bemötande av inkomna yttranden. De synpunkter och frågor som redan besvarats i tidigare samrådsredogörelse besvaras inte igen i den reviderade versionen.

Samrådsprocessen

Beslut att skicka ut planförslaget för ny detaljplan för Ryttaregårdsvägen på samråd togs av samhällsbyggnadsnämnden den 28 februari 2023, § 31. Den formella samrådstiden pågick mellan den 23 mars 2023 till den 20 april 2023. Samrådsunderlaget remitterades till berörda sakägare (exempelvis fastighetsägare och boende), bolag, kommunala nämnder/förvaltningar samt berörda enheter och instanser (såsom bygglov, mark- och exploatering, miljö med flera), myndigheter samt organisationer och intresseföreningar.

Samrådet inkluderade även ett möte för information och frågor. Mötet ägde rum den 12 april i Varnhemskolan.

Samrådsförslaget var utställt i Stadshuset och samrådshandlingarna har varit tillgängliga på kommunens hemsida under samrådstiden.

Översiktlig beskrivning av ändringar efter samråd inför granskning

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

Plankartan

- Kvartsmark för nya bostäder och L₁ (koloniområde) har tagits bort och ersatts med natur- och parkmark.
- Befintlig parkeringsyta i anslutning till Fogdegårdsvägen planeras som kvartersmark för markparkering för att planen ska stämma överens med hur området används i verkligheten.
- Bestämmelse PARK₁ om odlingsområde i park har tagits bort och ersatts med bestämmelsen PARK som avser ”vanlig” parkmark.
- Planområdet har utökats genom att inkludera en del av Axevallavägen för att förbättra planmosaiken så att den stämmer överens med hur området används i verkligheten.

- Bestämmelsen skydd – *Säkerhetszon från väg för trafiksäkerhet – här får inga träd finnas som skymmer sikt*, har tagits bort då den ej bedöms nödvändig.
- Bestämmelserna damm₁, dike₁, höjdsättning, n₂ och n₃ som avsåg tidigare föreslagen dagvattenhantering har tagits bort. I stället föreslås bestämmelsen fördröjning₁ – *Fördröjningsyta för dagvatten* inom parkmarken i den södra delen av planområdet.
- Bestämmelsen ö₁ inom fastigheten Klostret 4:79 har tagits bort och ersatts med h₁ 5,0 som möjliggör en högsta nockhöjd om 5 meter på huvudbyggnad. Därtill har även korsmark tillförts den mark som kan köpas av kommunen för att utöka fastigheten. Korsmarken har tillförts för att göra befintlig bebyggelse planenlig.
- Bestämmelsen om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har tagits bort.
- Bestämmelserna e₁ och e₂ om utnyttjandegrad för nya bostäder har tagits bort.
- Utfartsförbud mot naturmark har tagits bort.
- Bestämmelsen om markreservat för gemensamhetsanläggning har tagits bort.
- Bestämmelserna b₁ – *Entréer ska placeras mot Ryttaregårdsvägen* och b₃ – *Minst 25 procent av marken ska vara genomsläpplig* reglerades för nya bostäder och har nu tagits bort då planen inte längre möjliggör nya bostäder.
- Bestämmelsen s₁ – *För bostäder som överstiger 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida*, har tagits bort då planen inte längre möjliggör nya bostäder.
- Bestämmelserna f₂ – *Fasader ska utformas i stående träpanel*, f₃ – *Byggnadsverket ska utformas med mansardtak* och f₄ – *Endast parhus eller radhus* har tagits bort. Bestämmelserna föreslogs tidigare inom de ytor som föreslogs för nya bostäder men som nu tagits bort.
- Plankartan har tillförts bestämmelsen f₂ – *Tak ska vara röda men inslag av solenergianläggningar kan medges*. Bestämmelsen kombineras med a₂ – *Bygglov krävs för solenergianläggningar*.
- Bestämmelsen n₁ om parkering har tagits bort då planen inte längre möjliggör nya bostäder.
- Prickmarken inom användningsområde E₁ – *Transformatorstation* har justerats.
- Bestämmelsen GCVÄG har tagits bort då bestämmelsen inte bedöms nödvändig eftersom gång- och cykelvägar är möjliga att uppföra genom användningarna park- och naturmark.
- Kvartersmark för bostäder har utökats vid fastigheten Klostret 4:43 och 4:44.
- Vilka bestämmelser som begränsas av sekundär egenskapsgräns har förtydligats.

Planbeskrivningen

- Inför granskning har planhandlingarna kompletterats med en geoteknisk utredning.
- Inför granskning har planhandlingarna kompletterats med en risk- och biotillgänglighetsanalys.
- Planbeskrivningen har justerats utifrån att planen inte längre möjliggör ny bostadsbebyggelse.
- Planbeskrivningen har justerats vad gäller dagvatten och skyfallshantering.
- Planbeskrivningen har tillförts en illustration som förtydligar befintlig och ny föreslagen fastighetsindelning.
- Fornlämningar benämns nu genom L-nummer och en upplysning om att den norra delen av planområdet kräver tillstånd till ingrepp i fornlämning.

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

Inkomna synpunkter – Statliga myndigheter

Yttrandena sammanfattas och kommenteras med kursiv stil.

Länsstyrelsen Västra Götaland

I sitt yttrande har Länsstyrelsen angett följande:

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i kap 11. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör människors hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen. Vidare så behöver ni utveckla planens konsekvenser på riksintresse för kulturmiljö.

1. Riksintresse för kulturmiljö

Aktuellt planområde ligger inom riksintresse för kulturmiljö, Kambrosiluområdet. Betydande uttryck för riksintresset är bland annat kyrko- och klostermiljön, landskapets speciella topografiska egenskaper och fornlämningsmiljöer.

I den fördjupade översiktsplanen för Varnhem pekas viktiga siktlinjer ut som är av betydande för bibehållandet av upplevelsen av kyrkomiljöns kulturvärden i landskapet. Inom aktuellt planarbete berörs de utpekade vyerna främst sett från väster utmed Axevallavägen.

Länsstyrelsen efterfrågar tydligare illustrationer för hur den maximalt utnyttjade byggrätten påverkar upplevelsen av landskapet och kyrkomiljön sett väster ifrån när man rör sig utmed Axevallavägen. Utifrån dessa illustrationer bör ni framföra tydliga motiv och ställningstaganden kring påverkan, hänsyn och tillgodoseende avseende riksintresse för kulturmiljö.

Kommentar: Efter samrådet har planförslaget justerats genom att ta bort kvartersmarken som möjliggjorde nya bostäder inom den norra och östra delen av planområdet. Det reviderade planförslaget syfte är att göra befintlig bebyggelse planerlig och föreslår inga omfattande förändringar i jämförelse med nuläget som inte bedöms påverka riksintresset påtagligt. Fler bestämmelser bedöms inte nödvändigt och nuvarande planförslag bedöms ta hänsyn till kulturmiljön och dess värden på ett fullgott sätt.

Delar av detaljplanen berör fornlämningsområdet för L1961:9782 och L1961:9202. Tillstånd till ingrepp i fornlämnning krävs inför markarbeten. Tillstånd kommer villkoras med arkeologiska åtgärder, vilket innebär att planerad bebyggelse inom planen kommer inte enbart kunna läggas på lämpliga skyddsavstånd utan arkeologiska åtgärder krävs. Medskick är även att fornlämningar nu benämns enligt L-nummer, inte ”Varnhem 41:3” etc.

Kommentar: Det bedöms med hänsyn till planförslaget syfte och genomförande inte nödvändigt med markarbeten inom fornlämningsområdet. I planbeskrivningen tillförs däremot en upplysning om fornlämningsområdet och att det krävs tillstånd till ingrepp vid markarbeten.

2. Hälsa & säkerhet – förorenade områden

Den miljötekniska markundersökningen visar på att området har förhöjda halter av arsenik och andra tungmetaller.

Utifrån en åtgärdsutredning behöver det tydliggöras vilka åtgärder som behövs för att reducera risken och en riskvärdering för att bestämma det bästa alternativet. Inför det finns det behov av kompletterande undersökningar och klargörande av riskerna. Lämpliga åtgärder med avseende på arsenik och tungmetaller inom området ska utredas och redovisas till granskningen. Utredningen och åtgärder ska även omfatta överskottsmassor som avses att återanvändas eller hanteras inom området. Mål och fokus för åtgärderna ska vara att förhindra exponering av tungmetaller för människor inom området. I planen behöver det mer detaljerat beskrivas vilka åtgärder som ska utföras kopplat till exponeringsrisken för människor, var massor avses att återanvändas och hur riskerna på dessa platser hanterats.

Eftersom utförd miljöteknisk markundersökning har gjorts på de övre jordlagren, ned till 0,5 meter, krävs det till granskning kompletterande undersökningar även på djupare jordlager för att utreda om arsenikhalterna varierar på djupet. Om det är högre halter i djupare mer ostörd markprofil behöver detta beaktas i riskbedömning och åtgärdsutredning.

Länsstyrelsen delar bedömningen att då arsenikhalterna som påträffats inom området bedöms vara av naturlig härkomst bedöms det inte vara motiverat med en omfattande saneringsåtgärd. Riskerna med planerad markanvändning, bostäder och koloniområde, måste dock utredas och andra åtgärder som förhindrar exponering för människor som ska bo och leva inom området måste utredas och genomföras. Den miljömedicinska riskbedömningen för Simmesgården baserades på arsenikhalter på 30 mg/kg. Vid Ryttaregården är halterna av arsenik i ytjorden dubbelt så hög. I rapporten från den miljötekniska markundersökningen för Ryttaregården anges att det behövs utökade analyser för att kunna säkerställa att exploatering ej medför att människors hälsa och miljö påverkas negativt samt minska de kostnader som kan tänkas uppstå vid exploatering. Då främst med avseende på biotillgänglighet i syfte att arbeta fram ett generellt förhållningssätt för hantering av massor med naturligt förekommande arsenik. Riktade åtgärder för att reducera risken rekommenderas. Utifrån ett riskbedömningsperspektiv anges att vissa riskreducerande åtgärder kan vara motiverade på ytor där exponering av förorenad jord är större med särskilda fokus på det övre jordlagret. Detta kan exempelvis röra sig om trädgårdar, planteringsytor och på och i anslutning till lekplatser eller platser där vuxna och barn har en ökad sannolikhet att komma i kontakt med ytliga jordmassor. Hänsyn bör tas till att barn är den mest känsliga gruppen, dels sett till tolerabelt intag dels då de har en större sannolikhet att få i sig förorenad jord än vuxna.

Länsstyrelsen bedömer att denna typ av åtgärder kan vara lämpliga men att en åtgärdsutredning behöver utföras för att närmare granska möjliga och lämpliga åtgärder. Riskbedömningen behöver uppdateras utifrån kompletterande undersökningar av djupare jordlager samt utökade analyser avseende biotillgänglighet som rekommenderas i rapporten från den miljötekniska markundersökningen och anges i planbeskrivningen. Inför åtgärdsutredningen behöver riskerna klargöras. Åtgärdsutredningen

ska utgå ifrån att risken för exponering ska reduceras och vara acceptabel. En riskvärdering behöver därefter utföras för att bestämma det bästa alternativet som kan innebära fler olika åtgärder. Detta behöver ha utförts till granskning. För att säkerställa att nödvändiga åtgärder enligt åtgärdsutredningen genomförs behöver dessa säkerställas med planbestämmelse.

Länsstyrelsen delar bedömningen att problematik med naturligt förhöjda halter av tungmetaller uppkommer i många exploateringsprojekt inom regionen och att det därför skulle finnas fördelar med att ha ett generellt förhållningssätt inom de påverkade kommunerna för att hantera frågan enhetligt och med grund i en områdesspecifik riskbedömning. De utredningar avseende biotillgänglighet och hälsorisker för arsenik som utförts vid Simmesgården bör kunna vara utgångspunkter i ett sådant arbete. Halterna har dock visat sig variera relativt mycket inom Varnhem. Detta behöver beaktas vid en områdesspecifik riskbedömning och ett generellt förhållningssätt.

Kommentar: Efter samrådet har den översiktliga miljötekniska markundersökningen kompletterats med två riskbedömningar, en för Varnhem som helhet och en riskbedömning specifikt för planområdet vid Ryttagårdsvägen. Riskbedömningen för planområdet baseras på djupare provtagning i mark och en biotillgänglighetsanalys för att utreda hur stor andel av arseniken som kan tas upp av kroppen. Se planbeskrivningen för vidare redogörelser och ställningstaganden.

3. Hälsa och säkerhet – buller

För att få en god ljudmiljö har det på plankartan reglerats att lägenheter större än 35 kvadratmeter ska ha minst hälften av bostadsrummen vända mot en ljuddämpad sida.

Av planbeskrivningen framgår det att maximala bullervärden för uteplatser riskerar att överskridas. Länsstyrelsen anser inte att det är tydligt om och vilka åtgärder som behövs för att klara riktvärdena för uteplats. Detta behöver förtydligas och vid behov säkerställas i plankartan. Observera även Trafikverkets yttrande som de begränsningar som kan finnas för att genomföra hastighetbegränsade åtgärder.

Kommentar: Planförslaget har reviderats och möjliggör inte längre för ny bostadsbebyggelse. Den befintliga bebyggelsen dikt an Axevallavägen bedöms ligga på tillräckligt avstånd från vägen så att gällande riktvärden inte överskrids.

Kommunen har tagit del av Trafikverkets yttrande, se kommentar till Trafikverkets yttrande nedan.

4. Råd enligt PBL och MB – Trafik

Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande (daterat 2023-04-17) i sin helhet. Det är viktigt att ni anpassar planområdesgränsen enligt deras önskemål så att planen inte inkräktar på vägområdet. Vidare behöver eventuella åtgärder på väg 2683 hanteras genom avtal med Trafikverket.

Kommentar: Kommunen har inför granskning fört vidare dialog med Trafikverket för att anpassa plangränserna utefter vägområdets avgränsning. Se även kommentar till Trafikverkets yttrande nedan.

5. Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommentar: Kommunen instämmer i att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan.

Lantmäteriet

I sitt yttrande har Lantmäteriet angett följande:

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Det gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun - [plankarta_samråd20211210.pdf \(dorotea.se\)](#) där kommunen skrivit texten "(begränsas av sekundär egenskapsgräns)" efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Kommentar: Plankartan uppdateras i enlighet med exemplet från Dorotea för att förtydliga vilka egenskapsbestämmelser som begränsas av sekundär egenskapsgräns.

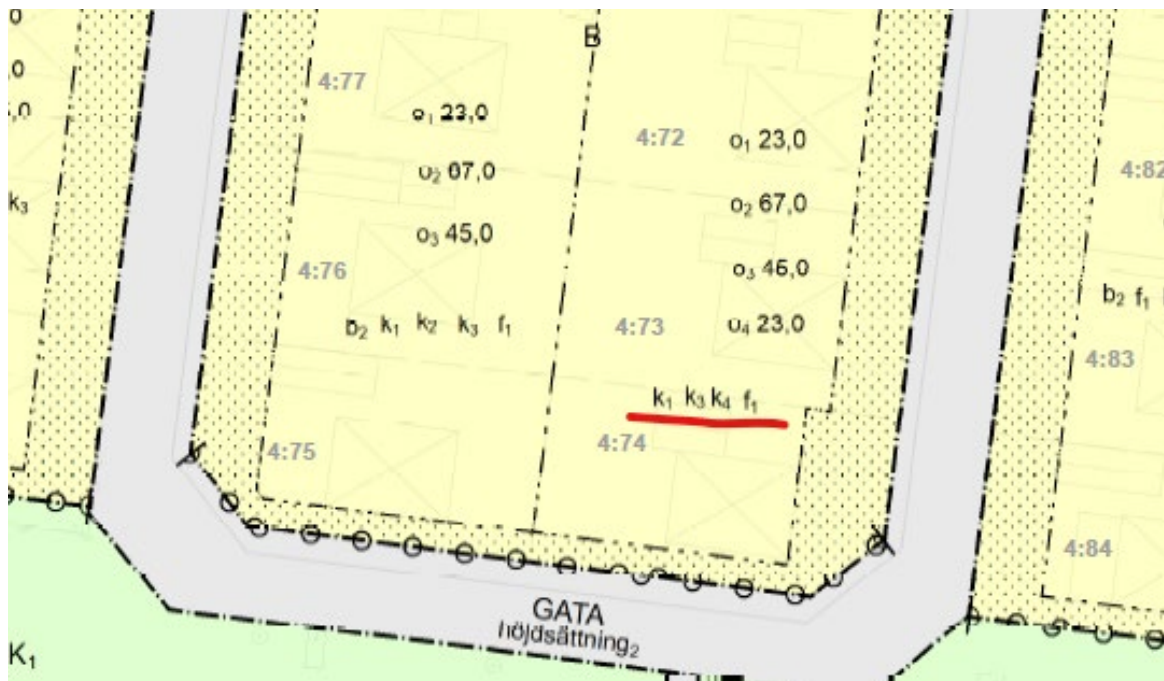
Planbestämmelsen "höjdsättning" är något otydlig hur marken ska höjdsättas. I planbeskrivningen nämner kommunen en lutning som är att föredra. Bestämmelsen lämnar mycket utrymme för tolkning. Kommunen bör specificera sig. Lantmäteriet noterar också att det i planbeskrivningen står att "gata och park" ska höjdsättas, men bestämmelsen finns endast inom område som är GATA. Texten har även blivit dubbel, kommunen bör se över skrivelserna för bestämmelserna.

Kommentar: Inför granskning har plankartan reviderats genom att bestämmelsen om höjdsättning tagits bort. Eftersom granskningsförslaget inte möjliggör ny bostadsbebyggelse i området bedöms inte planen medföra nämnvärda ökade dagvattenmängder sett till nuvarande förutsättningar. För att säkerställa att de vattenmängder som kan bli stående på gatan inom Ryttaregårdsvägens sydöstra del föreslås angränsande parkmark i söder att justeras för att kunna leda vattnet vidare till lågpunkten i parkområdet mellan bostadskvarteren. Åtgärden detaljstyrts inte i planen då det finns flera tillvägagångssätt, vilket redogörs för i planbeskrivningen.

Kommunen nämner Axevallavägen i planbeskrivningen och refererar till i planbestämmelser. Det vore tydligt för planen om vägnamnet fanns med i kartan.

Kommentar: Kommunen instämmer i att vägnamnet bör framgå på plankartan. Plankartan har uppdaterats inför granskning.

I planbeskrivningen beskriver kommunen att bestämmelsen b_2 finns för att området är högriskområde för radon och att källare därför inte får finnas. Lantmäteriet har noterat att den saknas i ett av kvartersområdena med byggrätt.



Kommentar: Bestämmelsen om förbud mot källare regleras inte inom det aktuella egenskapsområdet med hänsyn till att inte försvåra för befintliga suterrängbus och riskera att de blir planstridiga. Kommunen bedömer i detta fall att hänsyn till radon kan hanteras vidare i bygglövskedet.

Användningen av indexsiffra vid användningsbestämmelserna $PARK_1$ och $PARK_2$ kan minimeras till att endast vara $PARK$ och $PARK_1$. Lantmäteriet noterar att kommunens syfte med $PARK_1$ är den "vanliga park-marken". Indexsiffra behövs när användningen ska preciseras.

Kommentar: Plankartan har justerats genom att ta bort $PARK_2$ och numera enbart reglera "vanlig parkmark", vilket i planen benämns $PARK$ utan indexsiffra.

I planen finns utfartsförbud på flera ställen. Inom naturmark får det inte anordnas vägar och därmed är den bestämmelsen inte nödvändig mot användningsområden med bestämmelsen $NATUR$.

Kommentar: Plankartan har uppdaterats genom att utfartsförbudet mot naturmarken nu är borttaget.

Fastighetsgränserna i grundkartan syns igenom dåligt i planområdet. Eftersom planens syfte är att bostadsfastigheter ska ha möjlighet att utökas vore det lämpligt om grundkartan var något tydligare framträdande.

Kommentar: Det har i detta fall inte varit möjligt att justera synligheten av fastighetsgränserna i plankartan. Däremot har det i planbeskrivningen tillförts en illustration som visar befintlig och ny föreslagen fastighetsindelning.

Trafikverket

I sitt yttrande har Trafikverket angett följande:

Trafikverket har haft tidig dialog med kommunen gällande avstånd mellan tänkt planområde och väg 2683.

Trafikverket ser positivt på att kommunen väljer en typ av förtätning, kallad ”infill”, som möjliggör bostadsbebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse inom tätorten. Samhället kan bli mer transporteffektivt genom en ökad andel av persontransporterna sker med yt- och energieffektiva färdmedel såsom cykel, gång och kollektivtrafik. Trafikverket bedömer att planområdets närhet till kollektivtrafik, samhällsservice och rekreatiomsområden skapar goda förutsättningar för att bidra till ett transporteffektivt samhälle.

Trafikverket noterar att planområdesgränsen i norr verkar gå i samma linje som fastighetsgränsen och att marken är planlagd som allmän plats natur. Det är viktigt att vägområdet för väg 2683 inte planläggs som allmän plats natur. Vägområde är den mark som tagits i anspråk för en väganordning, och som väganordning räknas anordningar som stadigvarande behövs för vägens bestånd, drift eller brukande. Dialog behöver föras mellan kommunen och Trafikverket för att säkerställa att planområdesgränsen i norr är korrekt utifrån befintligt vägområde för väg 2683, vilket på sträckan bedöms variera. Bredden på vägområdet bedöms vara mellan 2,2 meter till 3,4 från vägkant.

Kommentar: Inför granskning har planförslaget reviderats och föreslår därför ingen ny bostadsbebyggelse inom den norra och östra delen av planområdet.

Kommunen uppskattar att Trafikverket uppmärksammat plangränsen i förhållande till vägområdet. I dialog med Trafikverket har nu plangränserna justerats för att överensstämja med vägområdets avgränsning.

Området närmast väg 2683 är planlagt som allmän plats natur. Trafikverket ser positivt på att en remsa om cirka 4 meter är tänkt som en säkerhetszon mellan kvartersmark och vägen. Dock bedömer Trafikverket ovan att planområdesgränsen går in i vägområdet och behöver justeras och Trafikverket förespråkar att 4 meter från vägområdet fortsatt blir allmän platsmark natur.

Trafikverket ser positivt på att bostadsbebyggelsen som närmast kan komma 10 meter från vägkant på väg 2683.

Kommentar: Planförslaget föreslår inte längre ny bostadsbebyggelse dikt an väg 2683 (Axevallavägen). I stället regleras området mellan denna väg fram till Ryttaregårdsvägen som allmän plats natur. Se vidare kommentar ovan om plangränsens dragning i förhållande till vägområdet.

Trafikverket noterar att bullerbedömningen är gjord utifrån ett framtidsscenario för trafikmängd år 2040. Trafikverket bedömer att utredningen är tillräcklig och har inga synpunkter.

I bullerbedömningen står det att hastigheten kan sänkas på väg 2683 genom t.ex. vägbulor eller så kallade chikaner och det inte i så fall krävs dialog mellan kommunen och Trafikverket.

Trafikverket bekräftar att detta stämmer då Trafikverket är väghållare för väg 2683 och eventuella åtgärder till följd av en exploatering bekostas till fullo av kommunen och regleras i ett avtal. För information fungerar väg 2683 som omledningsväg för väg 49 vilket gör att Trafikverket kan vara mer restriktiva till åtgärder som t.ex. vägbulor.

Kommentar: Åtgärder på väg 2683 (Axevallavägen) kommer givetvis att ske i samråd med Trafikverket. Avtal kring genomförande och finansiering sker i den takt det blir aktuellt att genomföra ett sådant projekt.

Trafikverket ser positivt på att kommunen har beskrivit att befintligt dike längs Axevallavägen inte ska belastas av de nya bostädernas dagvatten utan att detta i stället leds enligt förslag till parken i södra delen av planområdet. Vägdikeyn är enbart till för vägens avvattning. Diken, trummor och andra anläggningar för hantering av dagvatten är dimensionerade för vägens behov och inte för exploatering i dess närhet. Trafikverket förutsätter att planområdet höjdsätts så att vattenflöden inte leds mot väg 2683.

Kommentar: Inför granskning har planförslaget reviderats då kommunen beslutat att inte möjliggöra nya bostäder inom det aktuella området. I stället planeras ytan mellan Ryttagårdsvägen och Axevallavägen som naturmark, vilket möjliggör fortsatt infiltration av dagvatten i marken. Föreslagen ändring bedöms således inte påverka vägens avvattning och diken.

Västtrafik

I sitt yttrande har Västtrafik angett följande:

Planområdet ligger i närheten till kollektivtrafikhållplats Pickagårdsvägen som trafikeras främst av linje 200, som har ett utbud som möjliggör för både pendlings- och fritidsresor utan byten på sträcka Lidköping-Skara-Skövde. Det innebär att det finns resmöjligheter till både kommunala och regionala målpunkter, exempelvis byte till tåg.

Kommunen skriver att eftersom planen innebär fler bostäder i ett kollektivtrafikhållningsläge och ökar tätheten i centrala Varnhem antas utvecklingen underlätta för hållbart resande via kollektivtrafik, gång och cykel. Västtrafik ställer sig bakom denna bedömning. Även att befintliga gång- och cykelvägar säkras i detaljplan är mycket positivt.

Skola och förskola ligger inom gång- och cykelavstånd. Eftersom säkra skolvägar för gång och cykel är viktiga för barns självständiga mobilitet efterfrågar Västtrafik en bedömning av hela resa mellan planområdet och skola.

Kommentar: Inför granskning har planförslaget reviderats då kommunen beslutat att inte planera ny bostadsbebyggelse i området med hänsyn till rådande markförhållanden. Planförslaget revideras därtill genom att inte detaljstyra gång- och cykelvägarnas sträckning eftersom funktionen redan ingår som komplement till användningarna park och natur. Planförslaget föreslår ingen förändring av nuvarande sträckningar utan möjliggör flexibilitet med hänsyn till ändringar vid eventuella framtida behov.

Säkerheten längs skolvägarna är en viktig fråga och behöver hanteras i ett helhetsperspektiv. Det är med andra ord inte möjligt att i detaljplanen vidta eventuella åtgärder utanför planområdet. De barn som bor inom planområdet idag och går på bland annat Varnhemskolan bedöms kunna ta sig till skolan gåendes eller med cykel genom parkområdet i söder och vidare till tunneln under Axevallavägen i höjd med Abbotvägen.

Västtrafik vill uppmärksamma om att åtgärder såsom vägbulor kan påverka framkomligheten för kollektivtrafiken. Därför efterfrågar Västtrafik en inbjudan till dessa diskussioner för att säkerställa kollektivtrafikens behov. Detta gäller även eventuella åtgärder i Axvall.

Kommentar: Västtrafiks synpunkter avseende Axevallavägens utformning noteras. När dialog med Trafikverket kring potentiella hastighetsdämpande åtgärder i Varnhem och Axvall påbörjas kommer kommunen bjuda in Västtrafik för att säkerställa kollektivtrafikens behov.

Västergötlands museum

I sitt yttrande har Västergötlands museum angett följande:

Museet bedömer att exploatering av aktuellt planområde inte påverkar riksintresset i negativ riktning. Bostadsutveckling i landsbygdsnära område ska ses som positivt, men bör ske med anpassning till platsens lokala förutsättningar. Trots att befintlig bebyggelse inte är särskilt utpekad i bevarandeprogrammet för Varnhem har den ändå karaktärsdrag som bör harmoniera med de nya tilläggen. Den föreslagna detaljplanen utgör här ett väl utarbetat underlag med såväl utformningsbestämmelser som syftar till att reglerar nybyggnation samt varsamhetsbestämmelser som reglerar befintlig bebyggelse. Generellt råder en bra balans mellan att reglera viss utformning för att bevara de bärande karaktärsdragen i området, utan att detaljstyra de nya tilläggen. Museet ser emellertid att de röda taken är mycket bärande för karaktären i bostadskvarteret och tillägg genom exempelvis svarta takpannor hade här varit direkt olämpligt. Även om varsamhetskravet alltid prövas i varje enskilt lov ser museet en fördel med att ha en utformningsbestämmelse i gällande plan som reglerar kulör på tak, då detta är en mycket framträdande detalj för hela området och där en enhetlighet är viktig att bibehålla.

Kommentar: Kommunen instämmer med Västergötlands museum i att de röda taken är viktiga för områdets karaktär. Plan- och byggenheten har fört dialog kring hur en sådan bestämmelse skulle kunna formuleras för att inte försvåra möjligheten att nyttja solenergianläggningar, men även för att inte göra befintlig bebyggelse planstridig som redan idag har solceller på taket.

Inför granskning har plankartan tillförts bestämmelsen f_2 – Tak på huvudbyggnad ska vara röda, men inslag av solenergianläggningar kan medges. Eftersom det finns garage med svarta tak inom planområdet har bestämmelsen specificerats till att omfatta huvudbyggnaderna och inte samtliga byggnader inom kvarteret. I kombination med denna bestämmelse regleras även bestämmelsen a_2 – Bygglov krävs för solenergianläggningar. Syftet med den utökade lovplikten är att solenergianläggningar föregås av en bygglovsanmälan för att säkerställa att anläggningen till omfattning, utformning och utbredning är lämplig med hänsyn till de röda taken. Därutöver rekommenderas i planbeskrivningen att röda eller tegelröda solenergianläggningar bör vara utgångspunkt vid bedömning.

Inkomna synpunkter – Kommunala nämnder, råd och bolag

Yttrandena sammanfattas och kommenteras med kursiv stil.

Plan- och byggenheten

Från plan- och byggenheten inkom yttrande från bygglovssidan och i sitt yttrande har de angett följande:

1. Planen bör inte vara mer detaljerad än nödvändigt.
2. Räcker nockhöjds 3,5 meter för komplementbyggnader?
3. Nya tomten – prickmark eller bestämmelse om placering av huvudbyggnad/er för att reglera 4 meter avstånd från tomtgräns (om flera byggnader).
4. h_1/h_2 – förvirrande måttangivelse i planbeskrivningen när andra mått finns på plankartan.

5. s_1 – ”hälften av rummen” är svårtolkat vid t.ex. tre RoK. Kanske kräva sovrum eller minst ett rum mot tyst sida?
6. Nödvändigt med bestämmelse om stående träpanel?
7. Knepigt med varsamhetskraven ”lika ursprungliga”. Ursprungliga enligt beviljat bygglov eller ursprungliga enligt hur det ser ut idag.

Kommentar: 1. Vi har efter era synpunkter gått igenom vissa utfartsförbud som tas bort då det inte behövs mot natur, exempel där det per automatik inte blir några utfarter.

2. Då ursprungliga garage var platta och alla befintliga byggnader idag har max 30 graders vinkel görs bedömning att 3,5 meters nockhöjd ska räcka för garage med en takvinkel på 30 grader. Denna takvinkel är önskvärd som högsta vinkel för att bevara områdets karaktär.

3. Då de tidigare föreslagna byggrätterna i norra och östra delen av planområdet tagits bort ur planförslaget bedöms en sådan bestämmelse inte längre vara aktuell att införa i planen. En sådan bestämmelse skulle även göra befintlig bebyggelse planstridig och kräva flera bestämmelser med olika avstånd eftersom avstånden mellan bebyggelsen inte är konsekvent utan varierar från fastighet till fastighet.

4. Plankartans teckenförklaring justeras till b_1 0,0 och b_2 0,0 då måtten i plankartan varierar.

5. Eftersom kvartersmark för nya bostäder inte längre planeras inom området bedöms bestämmelsen inte vara aktuell för detaljplanen. Hade förslaget om ny bostadsbebyggelse kvarstått hade det i planbeskrivningen kunnat tydliggöras att 3 RoK respektive 5 RoK innebär att 2 respektive 3 rum ska vara vända mot tyst sida.

6. Varsamhetsbestämmelserna bedöms nödvändiga, särskilt den om stående träpanel. Detta då plätimitationer kan förvanska byggnaders samt områdets karaktär.

7. Planarbeten har efter dialog med byggenheten kommit överens om att formuleringen ”lika ursprungliga” bibehålls som formulering i enlighet med Boverkets vägledning. Definitionen förtydligas i planbeskrivningen.

Förvaltningen för Service och Teknik

I sitt yttrande har Service och Teknik angett följande:

Vi ser svårigheter att upprätthålla en acceptabel skötsel på området då det är oklart vem som väljer vad som ska odlas och när. Vem avgör vad som passar in? Vem får odla? Vem ska sköta? Hur ska driften skötas från kommunens sida? Hur ska det avskiljas mot privat tomtmark? Vi behöver dessutom ha fritt område längs med gång- och cykelvägen på minst en meter för att kunna ploga och sköta vägen, hur säkerställer man detta? Vem ansvarar för återställning av marken om det inte sköts? Vem avgör om odlingen sköts på rätt sätt?

Utifrån ovanstående oklarheter föreslår vi att Park₂-området tas bort ur planen och ersätts med Park₁. I planen finns dessutom möjligheter till att odla under mer ordnade former.

Kommentar: Planförslaget justeras genom att Park₂-området tas bort ur planen och ersätts med ”vanlig” parkmark. I planbeskrivningen föreslås att kommunen skulle kunna upplåta en del av parkytan för odling vid visat intresse. Avtal tecknas i sådana fall enbart med en förening eller en organisation och inte enskilda personer. Det föreslås även att ansvar- och skötsel fördelning tydliggörs i avtalet. Om och vilken del av markområdet som ska upplåtas är i slutändan upp till kommunen att avgöra.

Om odling skulle bli aktuellt upplyser även planbeskrivningen om att eventuella odlingsytor ska anordnas minst en meter från GC-väg för att inte påverka skötsel och snöröjning av området.

Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden har inget att erinra.

Kommentar: Kommunen noterar.

Lokalpolisområde västra Skaraborg

Lokalpolisområde västra Skaraborg har inget att erinra.

Kommentar: Kommunen noterar.

Skara energi AB

I sitt yttrande har Skara energi AB angett följande:

Om vattenledningen, som går genom planområdet, behöver flyttas ser Skara energi det som flytt av förbindelsepunkt. Detta blir en kostnad för projektet/kommunen. Om det blir aktuellt ser Skara energi över möjligheten att lägga om ledningen från Ödesgårdsvägen i norr.

Kommentar: Eftersom planförslaget reviderats och inte längre påverkar vattenledningen, bedöms det inte nödvändigt att vidta åtgärder i form av att flytta förbindelsepunkt. Ledningen bedöms kunna ligga kvar enligt nuvarande placering.

Omsorgsnämnden

Omsorgsnämnden har inget att erinra.

Kommentar: Kommunen noterar.

Inkomna synpunkter – Företag, föreningar, organisationer m.fl.

Yttrandena sammanfattas och kommenteras med kursiv stil.

Skanova

I sitt yttrande har Skanova angett följande:

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet och önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Det bedöms inte krävas någon flytt av Skanovas ledningar till följd av planen.

Inkomna synpunkter – Privatpersoner

Yttrandena sammanfattas och kommenteras med kursiv stil.

Privatperson 1 och 2

I yttrandet anges följande:

Vi vill främst påpeka negativ inställning till bebyggelse på gräsplätten av norra Ryttaresgårdsvägen. Detta på grund av att detta kommer upplevas som ”trångt” bland bostäderna i kvarteret.

Kommentar: Kommunen har beslutat att revidera planförslaget genom att inte längre möjliggöra bostäder inom planområdet. Norr om Ryttaresgårdsvägen föreslås i stället markanvändningen natur, vilket möjliggör att området kan bevaras som grönyta.

Privatperson 3

I yttrandet anges följande:

Det som kommunen tagit fram tycker vi är en bra idé och det kommer utveckla Varnhem på ett positivt sätt. Vad gäller bebyggelse mot Fogdegårdsvägen har vi dock svårare att ha konkreta åsikter då vi inte bor på den sidan och kommer inte i kontakt med området på samma sätt.

Grönområdet utmed Axevallavägen anser vi att det i dagsläget inte uppfyller något som är av betydande för vår personliga del utan bebyggelse kommer dock göra det på ett positivt sätt. Området kommer att bli mer attraktivt i våra ögon. De finns stora ytor vid lekplatsen och pulkabacken för de som efterfrågar grönområde. Grönområde mellan Ryttaresgårdsvägen och Borregårdsvägen är också ett grönområde som finns om man vill nyttja grönområde som boende runt Ryttaresgårdsvägen.

Sammanfattningsvis är vi positivt inställda till kommunens förslag.

Kommentar: Kommunen har beslutat att revidera planförslaget genom att inte längre möjliggöra bostäder inom planområdet. I stället möjliggörs för att grönytorna kan bevaras.

Privatperson 4

I yttrandet anges följande:

Det är jättebra att försöka utöka antalet bostäder i Varnhem. Närheten till Skövde gör orten till ett bra alternativ till exempelvis Trädgårdsstaden. Det är bra kollektivtrafik. Ytterligare åtgärder att utveckla Varnhem är välkommet och bör prioriteras i Skara kommuns utveckling.

Kommentar: Kommunen har beslutat att revidera planförslaget genom att inte längre möjliggöra bostäder inom planområdet. I stället möjliggörs för att grönytorna kan bevaras.

Privatperson 5

I yttrandet anges följande:

Grönyta mellan Axevallavägen och Ryttaresgårdsvägen ska förbli obebyggd till förmån för ett mer efterhållet grönområde. Det kommer dels att öka attraktionen till samhället, dels förstärka den fina vyn som man får när man åker i Varnhem via Axevallavägen.

En naturlig ”utökning” av samhället är i mitt tycke längs vägen i södergående riktning (mot Broddetorpshållet)

Att skapa en dagvattendamm i grönområdet mellan Ryttagårdsvägen och Junkragårdsvägen skulle locka till sig sjöfåglar (som till viss del redan finns i anslutning till klostर्सjön). Jag hade inte uppskattat ljudet/oljudet av måsar och deras avskräde. Dessutom ser jag att det kan bli en föröknings- och tillhållsplats för mygg. Denna damm ska hållas efter på ett smakfullt sätt vilket jag inte tror kommer att ske med hänsyn till den bristfälliga gräsklippning och trädbeskrning som sker i övrigt till denna gräsyta. Gräsytan är en stor del till att vi flyttade till Varnhem.

Kommentar: Kommunen har beslutat att inte möjliggöra ny bostadsbebyggelse inom planområdet, varför planförslaget nu reviderats och i stället möjliggör för att grönytorna kan bevaras.

Den tidigare föreslagna bestämmelsen om damm innebär inte per automatik en damm med permanent vattenspegel utan kan även vara en torrdamm som tillfälligt vattenfylls vid större nederbörds mängder. Inför granskning har bestämmelsen tagits bort och ersatts med bestämmelsen fördröjning, då grönområdet redan idag fungerar som fördröjningsyta. Det innebär att vatten kan ansamlas i området vid större nederbörds mängder utan att riskera att skada fast egendom samtidigt som vatten kan infiltreras i marken och successivt upptas i dagvattennätet. Bestämmelsen kräver ingen förändring av områdets utformning.

Privatperson 6

I yttrandet anges följande:

Med ny bebyggelse på grönområdena i Varnhem minskar man de få kvadratmeter som idag är grönområde. Detta strider mot Boverkets riktlinjer i grönplanering. Det finns riktlinjer om tillgång och nåbarhet till kvartersparker/grönområde inom 200–300 meter från bostaden.

Grönområdets bredd mellan Ryttagårdsvägen och Fogdegårdsvägen är drygt 20 meter och är 30 meter långt, där bebyggelse av parhus föreslås. Ytterligare tre ”armar” av grönområde med gångvägar finns mellan bostadsområdena i denna del av Varnhem.

Med bebyggelse försvinner grönområdet mellan Ryttagårdsvägen och Fogdegårdsvägen. Rent visuellt och estetiskt måste det också finnas ”luft” mellan husen och områdena så att vyn inte bara blir hustak. Just grönområdets ”armar” (smala öppna ytor), framhäver 70- och 80-talsområdena på ett fint sätt. Vid bebyggelse påverkar det större delen av grönområdet på denna del av Varnhem, med trafik, rörelse till bostäder och byggnader.

I detaljplanen skrivs det att grönområdena inte används så mycket, mer än att någon rastar hunden. Inte undra på då grönområdena sköts dåligt med ibland halvmeterhögt gräs. På grönområdena har vi kunnat leka med barnen och att det har utövats spontanidrott, när grönområdet sköttes på ett bra sätt. Detta har varit viktigt med grönområdet, då vi har små tomter som inte är lämpade för mer än stillsam lek. Det kommer generationer med barnfamiljer efter oss som bott här i över 40 år.

Detta grönområde (”armar” mellan Ryttagårdsvägen, Fogdegårdsvägen, Borregårdsvägen och Junkragårdsvägen) är det enda som finns i hela Varnhem. Övriga öppna ytor är lekplatser, fotbollsplan och hundrastgård. Det finns ingenstans att ta vägen för aktiviteter då allt är tomter med hus på, gator och några parkeringsplatser. Utanför detta finns jordbruksmark och landsvägar.

Tänk om och tänk rätt! Förtätningen har inget positivt med sig. Man sparar ingen jordbruksmark, då planerna som finns om byggnation utanför park- och grönområden i Varnhem inte innefattar traditionell jordbruksskötsel.

Kommunen har redan mark man kan bygga på: Ödegårdsvägen, stort fält bakom gamla affären/pizzerian som kommunen äger. Sedan tänkt mark i söder och väster som idag i huvudsak är gräsmark.

Kommentar: Inför granskning har planförslaget reviderats genom att inte längre möjliggöra nya bostäder i området. I stället möjliggör granskningsförslaget att grönområdena kan bevaras.

Privatperson 7 och 8

I yttrandet anges följande:

Ifrågasätter starkt översiktsplanen 2040 där TB 07 inte omfattar området Ryttaregårdsvägen och Fogdegårdsvägen. Det har inte varit tydligt att översiktsplanen 2040 inte är fastlagd än, denna information fick vi på mötet.

På grund av våra små tomter är grönområdena mycket värda för oss som bor här, såsom lek och fritidsutnyttjande. Även för kommande generationer. Finns det ev. någon lag/rekommendation om mängden grönytor i ett bostadsområde? Grönområdena har använts flitigt av våra barn, och används fortfarande av andra barn, vilket har känts tryggt att barnen kunnat leka utan inverkan av trafik.

En del av tryggheten i Varnhem utgörs av att det inte finns bebyggelse i direkt anslutning till Axevallavägen. De byggplaner som presenterats går tvärt emot detta. Vem vill bo så?

Det höjdsnitt som presenterades på informationsmötet för området Ryttaregårdsvägen/Fogdegårdsvägen stämmer inte. Vårt hus ligger cirka 1,5–2 meter lägre än visat på snittet. Vi motsätter oss starkt byggnation där då vi troligen förlorar utsikt mot Billingen med mer. Vi kommer även förlora nyttjandefriheten på nämnda grönområde.

Vi känner också en viss oro beträffande punkt 6.1 fastigheter och rättigheter. Finns det tankar om att omvandla parkmark till säljbara bostadstomter för att möjliggöra nya fastighetsindelningar? Om så är fallet, försvinner återigen för oss värdefulla grönområden.

För oss som valt att bo i Varnhem och för de som vill bo i Varnhem är den lantliga och trygga boendemiljön oerhört viktig. Att då prata om en förtätning av bebyggelsen enligt förslaget, är inget vi kan ställa oss bakom.

Bevara de små grönytor som finns likt de är för oss och kommande generationer.

Kommentar: TB 07 utpekats i översiktsplan 2040 för ny tätortsbebyggelse och omfattar markområdet mellan Axevallavägen och Ryttaregårdsvägen som i samrådshandlingarna föreslogs möjliggöra ny bostadsbebyggelse. En översiktsplan är vägledande och inte juridiskt bindande, vilket innebär att den översiktligt ska visa kommunens vision om vart exempelvis nya bostadsområden skulle kunna utvecklas. Den slutliga bedömningen om markområdet är lämpligt eller inte för byggnation avgörs i slutändan vid framtagandet av en detaljplan som blir juridiskt bindande om den vinner laga kraft. Att det specifika markområdet i anslutning till Fogdegårdsvägen inte finns utpekad i översiktsplanen hindrar nödvändigtvis inte kommunen från att pröva frågan om byggnation i en detaljplan ifall kommunen bedömer det lämpligt med hänsyn

till översiktsplanens intentioner för området och dess nuvarande förutsättningar. Inför granskning har kommunen beslutat att inte möjliggöra ny bostadsbebyggelse inom planområdet, varför planförslaget nu reviderats och i stället möjliggör för att grönyrtorna och tillgången till dessa kan bevaras.

Beslutet att anta översiktsplan 2040 togs i kommunfullmäktige den 14 juni 2023. Beslutet om antagande har överklagats och det är därför ovisst när översiktsplan 2040 kommer vinna laga kraft.

Den mark som genom planen kan köpas eller arrenderas är i dagsläget redan ianspråktagen mark som nyttjas till trädgårdar av privatpersoner, med andra ord i dagsläget inga tillgängliga markområden för allmänbeten. I gällande detaljplan är marken dock planlagd som allmän plats park och innebär egentligen att det är mark som ska vara tillgänglig för allmänbeten. Eftersom marken redan är ianspråktagen som trädgård möjliggör den nya detaljplanen för fastighetsägare att kunna köpa eller arrendera marken då den inte längre planläggs som parkmark utan i stället som bostadsmark. På så sätt säkerställs även att detaljplanen stämmer överens med hur området används i verkligheten. De öppna och tillgängliga grönområden som redan finns i området idag kan fortsatt kvarstå genom den nya detaljplanen.

Privatperson 9

I yttrandet anges följande:

Ser fram emot ny byggnation. Däremot borde den extra marken som många nyttjat i många år antingen avskrivnas eller ritas in i nuvarande tomter. Om inte till mycket rabatterat pris.

Kommentar: Detaljplanen möjliggör för fastighetsägare att köpa eller arrendera marken om detaljplanen vinner laga kraft. Berörda fastighetsägare kommer att bli informerade när det blir aktuellt. Se även kapitel 7.4.8 "Fastighetsbildning" i planbeskrivningen.

Privatperson 10

I yttrandet anges följande:

Angående planerad byggnation på Ryttaregårdsvägen i norr vill jag upplysa om att högst troligt är den aktuella gräsyntans djupare skikt gammal sjöbotten.

Under mitt hus var man tvungen att gräva ur 4,5 meter jord för att sedan fylla upp med sand som givetvis packades. Detta gäller samtliga hus i samma rad där jag bor.

Hur har ni tänkt gällande såväl nivåskillnaderna mellan byggnaderna samt nivåskillnaderna gentemot husen – Ryttaregårdsvägen där det måste bli trångt med hänsyn tagen till framkomlighet/säkerhet med tanke på rollatorer, barnvagnar, rullstolar, snöröjning med mera.

Problemet blir inte bättre utav att det knappast blir någon yta kvar när man betänker att från Axevallavägen räknat ska huskroppen mot denna väg stå 12 meter bort, husets bredd har bantats till 12 meter – sammanlagd bredd mellan Axevallavägen och Ryttaregårdsvägen är cirka 22 meter, hur ska detta kunna lösas?

Ett ytterligare skäl till att jag inte kan tänka mig att den aktuella parkytan på något sätt är lämpad för bebyggelse är att vi som idag är boende på Ryttaregårdsvägen redan har ett skriande behov av extra parkeringsmöjligheter/gästparkeringar. Många av oss på gatan behöver ha två fordon då de

flesta av oss arbetspendlar. Dessutom är det så att ju fler boenden på denna tätbebyggda gata ju större olycksrisk uppstår självfallet.

Hoppas ni tänker efter före så den trånga gräsytan inte blir bebyggd!

Kommentar: Kommunen tackar för er upplysning om markförhållandena inom området och har efter samrådet genomfört en geoteknisk utredning. I och med den nya kunskapen om rådande markförhållanden har kommunen beslutat att inte längre möjliggöra nya bostäder inom planområdet och i stället bevara grönytorna inom området.

Privatperson 11

I yttrandet anges följande:

På detaljplanen anges ö₁ men det finns ingen komplementbyggnad på fastigheten Klostret 4:79. Det har gjorts flera tillbyggnader till bostadshuset: mot norr med ny bostadsdel och tvåbilsgarage samt sammanbyggnadsdel, mot väster ny möblerbar del till kök och vinterträdgård på bottenvåningen, inv. balkong på plan två.

Fastighetsbeteckningen saknas på detaljplanen.

8–16 nya bostäder i anslutning till Axevallavägen, Borregårdsvägen och Ryttaregårdsvägen. Bostäderna mot väster är dessutom belägna mitt emot de boendes parkeringsplats. De här bostäderna planeras att byggas i princip i en trafikplats. Hur lämpligt nu det är med tanke på barn och äldre.

Var ska besökande till Ryttaregårdsvägen parkera, på gatan eftersom inga parkeringsplatser för besökande framgår av planen.

Hur ska trafiksituationen på Axevallavägen åtgärdas för att minska olycksrisker till följd av betydande hastighetsöverträdelser och vägsvacka i kombination med utfarter för bil och cykeltrafik.

Eventuella uteplatser mot Axevallavägen och mot parkeringsplatsen är väl inte lämpligt.

Dagens gång- och cykelväg är för smal, cirka två meter, ska vara minst tre meter.

Hur ska dagvattensystemets kapacitet förbättras för att komma till rätta med vattensamlingar sedan 41 år i SO.

Hur ska terrängen med parkmark och kvartersmark konkret åtgärdas för att klara avrinning till föreslagna diken och dammar för att möjliggöra infiltration.

Hur ska tillrinning av dagvatten och smältvatten från Axevallavägen klaras utan att det som nu uppstår vattensamlingar i NO över mark och GC-vägen som har anlagts med lutning från inte till utförd infiltrationsanläggning med terrängbrunn. Det tidigare diket försvann när GC-vägen anlades. Vid minusgrader orsakas isbildning och halka på GC-vägen.

Kommentar: ö₁ – Plankartan har reviderats genom att bestämmelsen ö₁ tagits bort och har i stället anpassats för att byggnaden inte ska bli planstridig.

Fastighetsbeteckning – Plankartan har uppdaterats för att göra fastighetsbeteckningen synlig.

Nya bostäder – Kommunen har inför granskning beslutat att inte möjliggöra nya bostäder inom planområdet och möjliggör i stället för att grönområdena fortsatt kan få finnas kvar.

Besöksparkering – I enlighet med kommunens parkeringsstrategi ska parkering i första hand anordnas inom den egna fastigheten, detsamma gäller även för besöksparkering till boende. På Ryttagårdsvägen har alla fastigheter plats för minst 2 fordon inkluderat garage. En del har plats för fler fordon på grund av att de anlagt en större uppfart. Villaområdet på Ryttagårdsvägen bedöms inte ha färre parkeringsplatser inom fastigheterna i jämförelse med andra villaområden.

Trafiksäkerhet på Axevallavägen - Frågan ligger utanför detaljplanens möjlighet att påverka men kommunen tar givetvis med era synpunkter i fortsatt dialog med Trafikverket.

Smal GC-väg – Kommunen instämmer i att det kan vara lämpligt att bredda befintlig GC-väg mellan Ryttagårdsvägen och Axevallavägen med tanke på snöröjning. Kommunen ämnar däremot inte detaljstyra exakta mått av GC-vägen i detaljplanen, dels då den inte i dagsläget har en naturlig fortsättning, dels att det behöver ses över hur GC-vägens koppling till bussbållplats med mera ska utformas i första hand. Inför samrådet gjorde kommunen även bedömningen att det inte är nödvändigt att föreslå en bredare GC-väg i detaljplanen då detta redan är möjligt med användningarna park- och naturmark. Troligtvis kan en breddning av GC-vägen komma att ske först på längre sikt, då det vore fördelaktigt att se över alla kopplingar längs med Axevallavägen till bussbållplatsen (Pickagårdsvägen) i samarbete med Trafikverket.

Dagvatten – Eftersom planförslaget inte längre möjliggör ny bostadsbebyggelse har förslagen kring dagvattenhanteringen i området reviderats eftersom det inte medför nämnvärd påverkan på de vattenmängder som hanteras i området idag. Parkområdet i söder är idag en naturlig lågpunkt mellan bostadsområdena där dagvatten ansamlas för att kunna infiltreras i marken eller succesivt tas upp i dagvattennätet. Parkområdet föreslås i planen fortsatt fungera som fördröjningsyta och föreslår inga förändringar av området. Därutöver föreslår planen att grönytan i anslutning till Ryttagårdsvägens sydöstra del justeras för att inte vattenmängder ska bli stående på gatan och riskera att tränga in på intilliggande bostadsfastigheter. Avvattning av Axevallavägen ska hanteras i vägens tillhörande diken.

Privatperson 12 och 13

I yttrandet anges följande:

Vi är många berörda som är angelägna att medverka med relevanta synpunkter på planförslaget. Det föreligger ett starkt behov från oss att få förtydliganden av planförslaget som vi tagit del av samt svar på uppkomna frågor. Vi efterfrågar härmed ett uppföljningsmöte – liknande det som ni bjöd in till före jul, som var klargörande och uppskattat.

Kommentar: Kommunen anordnade ett samrådsmöte den 12 april 2023 i Varnhemskolan för att informera och besvara frågor om planförslaget.

Vi motsätter oss byggnation på de två parktytor norr och öster om Ryttagårdsvägen. Grönytorna har alltsedan Ryttagårdsvägen med omnejd bebyggdes i slutet av 1970-talet/tidigt 1980-tal varit undantagna från bebyggelse i enlighet med nu gällande detaljplan från 1976. Grunden till att vi valt att förbli Varnhem trogna över så lång tid grundar sig i en stark trivselkänsla, som är betingad av såväl Varnhems tradition, natur, historia som av den vackra omgivning som just omger vår bostad och bostadsområde. Inte minst har det spelat roll att vårt bostadsområde har omgetts av viss rymd och smärre grönområden som, förutom påtagliga

estetiska inslag i vår nära boendemiljö, har givit möjlighet till lekytor/umgängelseytor/odlingslotter/blomsteräng med mera. Vi är flera fastighetsägare som under många år sommartid valt att med egna gräsklippare försköna gräsytor. Kommunens egen omsorg och skötsel av dessa parkytor har haft övrigt att önska.

Villabebyggelsen på Ryttaresgårdsvägen med omnejd är synnerligen tät med ytterst små gröna ytor inom respektive villatomter – därför har flera fastighetsägare av kommunen fått rätt att förfoga över större grönytor än tomten i sig har möjliggjort. Av detta torde framgå att tillgång till gröna ytor i dagsläget är en påtaglig bristvara för oss boende – givetvis en utmaning för trivsel såväl för barn, tonåringar och vuxna som äldre.

Planförslaget skulle riskera att förändra detta idylliska boende landskap på ett sätt som inte kan beskrivas annorlunda än som ingripande, drastiskt och klart oöverlagt. Vår känsla av kärlek och trivsel till vår direkta boendemiljö på Ryttaresgårdsvägen om till vårt grannskap är i dagsläget mycket stark – vilket torde ha samband med att minst hälften av familjerna har bott kvar här alltsedan nybyggnation 1980/-81, således dryga 40 år. Vår oro är påtaglig och välgrundad anser vi, att den föreslagna exploateringen med därtill hörande kraftfull förminskning av de idag fria ytorna i en redan mycket tät bebyggelse skulle beröva oss ”våra lungor” – bildligt talat. Den föreslagna bebyggelsen norr om Ryttaresgårdsvägen riskerar att på ett påtagligt sätt förfula inte bara bostadsområdet, sett isolerat, utan även själva ”porten” till Varnhem som helhet. Varnhems signum förutom ett vackert och levande kulturlandskap med starka historiska rötter inte minst det faktum att byn hyser en av landets mest igenkända och omtyckta byggnader – Varnhems klosterkyrka. Denna klenod kan inte nog betonas både när det gäller byns igenkänning som dess attraktionskraft både för turister, näringslivet på bygden och för de varaktigt bosatta i byn med omnejd. Det bör därför särskilt anmärkas att de föreslagna huskropparna, i strid med vad kommunen anför på sidan 37 i underlaget för ny detaljplan, riskerar att undanröja – i vart fall kraftigt förfula den vackra oomstridda vackra ”skyline” som möter trafikanter i infart västerifrån in mot Varnhem. Denna skyline är inte vilken vilken som helst, utan rymmer den vackra klosterkyrkan i horisonten inklusive kyrktornet. Denna entré måste inte ses bara i ljuset från en specifik vinkel, utan bör ses i sin helhet. Att genom en bebyggelse av det slag riskerar att undanröja denna vy/entré på ett oåterkalleligt sätt vore klart osmart inte minst med hänsyn till de stora värden som står på spel. Även en mindre påverkan bör ses som en högst påtaglig faktor i sammanhanget när kommunen bedömer ändamålsenligheten med den föreslagna planen.

En strävan och syfte att göra Varnhem mera stadslig (husväggar nära väg) lika som strävan mot förtätning är båda ingen bra idé.

Kommunens beslut kommer att få en rad såväl direkt som indirekta konsekvenser. Kort och gott många parametrar som ska vägas in för att komma fram till: var finns lämpliga ytor som svara upp mot bebyggelsen blir en god livsmiljö för människor att leva och trivas i närtid. Detta slutliga val av exploatering ska också vara hållbart, estetiskt tilltalande och ett klokt beslut som får bäring inte bara för aktuella boende utan också för många framtida generationer.

Ytornas beskaffenhet och belägenhet i fråga om nybyggnation bör tydligt framhållas att det i enlighet med gällande översiktsplan i Varnhem finns åtskilliga andra mer ändamålsenliga alternativ. Särskilt kan nämnas att mark TB03 Simmesgården erbjuder goda möjligheter för ny bebyggelse. Här föreligger hög lämplighet för exploatering.

Den tänkta ytans storlek och form är uppenbart alldeles för liten för husbebyggelse. Varken vid kommunens initiala planläggning av vårt bostadsområde eller senare har frågan om att ens

överväga bebyggelse av den aktuella ytan varit för handen. Detta kan inte ses på annat sätt än som att ytan ej har ansetts som ändamålsenlig för någon typ av bebyggelse. Att denna fråga nu har kommit att bli föremål för övervägande om markexploatering kan sett i ljuset av ovanstående framstå som inte annat än högst oöverlagt och anmärkningsvärt.

Bostadshusen belägenhet inklämda mellan två vägar med ytterligt små/minimala grönytor erbjuder ej erforderliga platser eller ytor för potentiella hyresgäster att trivas på. Vi pratar här om många tilltänkta människor i olika åldrar. 6–12 lägenheter kan betyda 10-30 människor. Vem vill bo här mitt i en supertrång ”trafikplats” på landet – vi befinner oss ej i en storstad eller på en liten ö – med minimala möjligheter att finna en boplats.

Föreslagen bebyggelse med nockhöjd 10 meter kommer påtagligt att skymma den idag livskapande fria sikten för många av oss som idag potentiellt närmaste grannar. Husens volym skulle likaså på valda platsen kraftfullt skymma Klosterkyrkan. Det bör även noteras att huskropparna förutom dess höjd och storlek föreslås placeras på en höjd, vilket ytterligare förstärker konsekvenserna för oss omkringliggande boende.

Många familjer kommer sannolikt även i framtiden behöva en till två bilar för olika behov – pendling till arbetsplatser i länet samt fritidsaktiviteter för familjerna. I Varnhems by finns ingen tilltro till en mångfald av arbetsplatser. Att på denna minimala byggyta få plats med parkering för bilar både för de varaktigt boende, gäster, hemtjänst med flera ser ytterst problematiskt ut.

Dessutom har vi som idag redan bor på Ryttagårdsvägen akut brist på gästparkering, vilket betyder att bilar, husbilar, husvagnar blir stående på olämpligt sätt på gatan. Vi boende har därför på eget bevåg ofta – trots att det är förbjudet – tagit saken i egna händer och låtit gäster parkera på de närliggande gräsytorerna. Vi förväntar oss en åtgärd i föreliggande detaljplan! Konsekvensen av denna brist på organiserat tillhandahållande av gästparkering betyder särskilt sommartid är det förenat med ökad olycksrisk att förflytta sig och vistas på Ryttagårdsvägen, i synnerhet för barn och ungdom. Här avses såväl boende, gäster, genomfartstrafik. Otryggheten är påtaglig – lösning av beskrivet problem är trängande/akut!

Många av de sakargument som vi påtalat mot den norra byggrätten gäller även för den östra. Vi vill ändå särskilt understryka värdet av fri sikt för de berörda fastigheterna på alla sidor om den föreslagna husbyggnationen. De som idag på i husen byggda på 1970- och 1980-tal har som närmaste utsikt i tre väderstreck huskroppar/ gavlar med mera. Därav följer att idag, ett väderstreck återstår med hyggligt fri sikt, med därtill hörande gräsyta. Alla förstår nog att behov av förtätning ej föreligger hos några berörda. Tvärtom är behovet att tillgodose sociala, mänskliga, estetiska behov och i mening i detta fall bevara den karaktär som gör att de redan boendes trivsel ej besudlas.

Sammanfattning

Mot bakgrund av vad som anförts ovan måste kommunens nu aktuella planer på nybebyggelse på de avsedda ytorna kring Ryttagårdsvägen på en rad grunder anses som högst oöverlagda och påtagligt olämpliga.

Bevara de aktuella gräsytorerna såsom gräs- /parkytor även framöver och som kommun ödsla lite kärlek och upprustning till glädje för växter, djur och människor. Här finns en hemläxa att göra med potential för framgång.

Låt i Varnhem bygga hyresfastigheter av olika karaktär på lämplig plats då flera gynnsamma alternativt föreligger. Vi avvisar bestämt att bygga hus/lägenheter norr och öster om

Ryttaregårdsvägen med bärande motiv att föreslagna ytor för ändamålet ej uppfyller krav för lämplighet.

Iordningställ ny gästparkering för Ryttaregårdsvägens 21 permanent boende familjer så att också olycksrisker för lekande barn, gående, cyklister med flera minimeras.

Låt stad vara stad, låt landsbygd få vara landsbygd och därmed behålla sin charm och karaktär som nuvarande landsbygd, med respekt för dess särart. Det är absolut bra att mäta avstånd, buller och takvinklar – det behövs. Men mänskliga behov, livskvalitet, trivsel, estetik, skönhet låter sig ej lätt kvantifieras i siffror.

Kommentar: Kommunen har inför granskning beslutat att inte planlägga den norra och östra delen av planområdet för nya bostäder. I stället möjliggörs för att grönområdena kan bevaras.

Se kommentar till yttrande "Privatperson 11" om parkeringar på Ryttaregårdsvägen.

Privatperson 14 och 15

I yttrandet anges följande:

Förslaget till detaljplan ser bra ut och borde kunna innebära bra utveckling av området. Den tomtindelning som gjordes för våra tomter inför byggandet 1978 blev ganska märklig. Vår tomtgräns går egentligen mitt i en slänt mot grönområdet i öst. Eftersom vi inte insåg/märkte att kommunen tog ansvar för "sin del" av slänten (den övre delen), planterade vi en rosenhäck längst upp för att markera lite distans till grönområdet.

När planeringen för angränsande områden aktualiseras och fastighetsägare kan "köpa till" lite mark som ibland har ianspråktagits av en del, så undrar även vi om det kan vara aktuellt för oss?

Kommentar: Kommunen har varit i kontakt med berörd fastighetsägare och har utifrån den aktuella fastighetens förutsättningar gjort bedömningen att en utökning är möjlig. Plankartan har därför reviderats för att gå fastighetsägarens önskemål tillmötes. Möjligheten att köpa eller arrendera marken kan genomföras om detaljplanen vinner laga kraft. Berörda fastighetsägare blir då informerade. För mer information se även kapitel 7.4.8 "Fastighetsbildning" i planbeskrivningen.

Privatperson 16

I yttrandet anges följande:

Jag delar inte uppfattningen att hyresrätter vore positivt för Varnhem (detta delgavs som en grundfakta – jag anser att det är ett ställningstagande och inte fakta). Incitament att hålla god ordning i sitt närområde när man äger sitt boende är för mig oerhört påtaglig. Det är just det incitament som gör att Varnhem har den charmen det har. Jag har tidigare bott områden där det är blandat huruvida man äger sitt boende eller inte. Det har i min mening fått effekten att området generellt sköts sämre. Om hyresrätter ska in i Varnhem anser jag att kommunen bör styra detta till 55+ (om det ens är möjligt med gällande regelverk). Detta för att möjliggöra att äldre Varnhems bor som inte längre orkar med hus fortfarande kan få bo kvar. Normala hyresrätter hade förvandlat Varnhem till ett mindre och sämre Axvall i och med att Axvall har service/handel som inte finns i Varnhem.

Den norra byggrätten anser jag inverkar menligt på intrycket man får av Varnhem när man anländer från väst. Om planförslaget genomförs kommer det att ta bort småhuscharmen som jag tycker att bebyggelsen på Ryttaregårdsvägen uppvisar. Utöver detta är det ett väldigt litet område.

Jag har mycket svårt att se en lösning som på ett bra sätt tillgodoser ett lämpligt hus, balkonger/uteplatser samt parkeringsplatser. I Varnhem finns ganska få jobb och jag tror att man måste räkna med två bilar per boende. Annars blir det nästan naivt, det är ju bara att titta hur många bilar som finns på adresserna runt omkring. Jag hade helst av allt sett att byggrätten användes till ett anläggande av kolonilotter, jag hade personligen kunnat tänka mig att ha en kolonilott där.

Förhöjda halter av arsenik i jorden i Varnhem angavs som ett argument mot kolonilotter. Jag har en nära anhörig som arbetar med analyser av bland annat jord. Hen har varit involverad i Trafikverkets provtagningar runt väg 49. Jag har därför frågat lite om hur det förhåller sig till tungmetaller i jorden. Om halterna är så höga att de gör det olämpligt att odla i marken så borde detta medföra restriktioner i jordbruket runt om Varnhem. Särskilt kopplat till köttproduktion, eftersom tungmetaller koncentreras uppåt i näringskedjan. Mig veterligen finns inga sådana restriktioner. Således ställer jag mig frågan – är detta verkligen ett problem eller är det ett argument för att få bygga hus i stället för kolonilotter?

Den östra byggrätten anser jag vara den mer lämpliga av de två. Jag är dock fundersam kring insynen både in i och från den eventuella bebyggelsen där. Jag är tveksam till om vinsten i de 2-4 bostäderna där vägs upp av förlusten av det trevliga och öppna grönområdet. I skrivande stund bidrar det till ett luftigt intryck i området. Skulle det bebyggas tror jag att intrycket i stället skulle bli att det är trångt. Särskilt med övriga åtgärder som föreslås.

Gestaltning av parken blir mycket en budgetfråga. Jag vill skicka med att budgeten inte behöver vara jättestor, jag tror vi kommer långt med fruktträd och buskar. Det stora problemet just nu är att parken underhålls alldeles för dåligt. Gräset klipps maximalt två gånger per sommar. Kanterna klipps i storleksordningen en gång per 2–3 veckor. Om det är något vi ska se över är det kanske det löpande underhållet av parken snarare än stora förändringar i dess nuvarande utseende.

Anläggandet av dagvattendammen i den nuvarande parken upplever jag som det mest negativa för mig i hela samrådsförslaget. Jag aldrig upplevt problem med dagvattnet på min tomt, men jag förstår också att situationen för området som helhet kan vara en annan. Förslaget som ligger tar upp en väldigt stor del av nuvarande park. Om det utöver detta ska bebyggas enligt nu liggande förslag blir det knappt någon park kvar. På en karta kan det se ut som att det finns areal kvar, men om man tittar på det i verkligheten så inser man att det knappt blir något kvar.

Dagvattendammen skulle också medföra att vi får in mygg, flugor, fåglar och djur i parken, vilket skulle påverka vår levnadsmiljö negativt. Biologisk mångfald nämndes på mötet – det tycker jag är bra och viktigt, men jag ställer mig kritisk till att det måste ske i varje mikro-område i en detaljplan. Det ligger en nyanlagd relativt stor sjö, Munksjön mindre än 600 meter från föreslagna dagvattendamm. Detta borde med råge tillföra biologisk mångfald i område. Utöver detta skulle dammen behöva stängslas in omsorgsfullt, då det bor många små barn i närområdet.

Mitt förslag till att hantera dagvattenproblematiken är att leda dagvattnet till de naturliga sänkorna i åkern sydväst om Varnhem. Sänkorna översvämmas oftast på vår och höst och jag tror inte bonden som äger fälten bedriver jordbruk i sänkorna utan rundar dessa. Marken skulle kunna styckas av och köpas loss från bonden. Detta skulle annullera många av nackdelarna jag ser med nuvarande förslag. Del av detta dagvatten skulle kanske kunna användas för att bevattna eventuella kolonilotter?

Jag tycker det är klokt och rätt av kommunen att erbjuda oss fastighetsägare att köpa loss marken som tidigare haft nyttjanderättsavtal.

Avslutningsvis vill jag säga att jag förstår att det finns ett politiskt intresse av att förtäta bebyggelsen i Varnhem. Jag tycker också det är rimligt. Jag anser dock att det samrådsförslag som ligger nu kostar mer än vad det smakar för oss som redan bor här. Det är ändå ett relativt antal få bostäder vi talar om. Genomförs förslaget i nuvarande tappning tror jag att det är väldigt få Varnhems bor som kommer tycka att det blir bra. Det finns andra områden i Varnhem som kan exploateras där jag tror att det påverkar ett mindre antal människor men till ungefär samma vinst i form av nya bostäder.

Kommentar: Kommunen har inför granskning beslutat att inte längre möjliggöra nya bostäder inom planområdet. I stället möjliggör granskningsförslaget att grönområdena kan bevaras.

I planbeskrivningen rekommenderas att en del av parkområdet mellan bostadsområdena kring Ryttagårdsvägen, Fogdegårdsvägen, Borregårdsvägen och Junkragårdsvägen skulle kunna brukas för odling vid visat intresse. Kommunen anser endast teckna avtal för att upplåta mark för odling till en förening/organisation och inte enskilda personer. Därutöver har planhandlingarna inför granskning kompletterats med ytterligare undersökningar kring markföreningar. Slutsatsen av utredningarna visar att påträffade arsenikhalter inom planområdet inte bedöms utgöra någon hälsorisk däremot 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. Se även kapitel 4.7.7 och 6.5.7 "Föreningar" i planbeskrivningen för mer information.

Tidigare föreslagen bestämmelse om damm inom parkområdet har inför granskning tagits bort. Se även kommentar till yttrande "Privatperson 5" ovan.

Privatperson 17 och 18

I yttrandet anges följande:

Hur kommer föreslagen damm att tas om hand? Kommer gräset runt om att klippas? Som det är nu klipps gräset vara tre gånger per säsong. Tänker på området kring Klostersjön och hur det sköttes förra året – gångvägarna runt om var överväxta. "

Är inte för någon damm i området med tanke på alla fåglar som samlas där, alla insekter som kläcks osv.

Kommentar: Kommunen har omvärderat behovet av bestämmelsen damm inom parkområdet och har därför tagit bort bestämmelsen inför granskning. Se även tidigare kommentar till yttrande "Privatperson 5" ovan.

Privatperson 19 och 20

I yttrande anges följande:

Grönområde/parkområde

Ryttagårdsvägens och Fogdegårdsvägens bostadstomter är relativt små och ger inte någon större möjlighet till lek och spel för barn (eller vuxna) och därför har grönområdet mellan Ryttagårdsvägen och Fogdegårdsvägen (så kallade östra området i detaljplanen) sedan lång tid tillbaka använts för detta föremål. När våra barn var små samlades båda kvarterens barn på detta område och det var mycket spontan fotboll, brännboll och andra lekar. Det vore synd att neka kommande generationers barn samma möjlighet till spontana aktiviteter och samlingsplats.

Förtätning

Vi som bor i Varnhem har valt att bo på landsbygden just på grund av att det här finns öppna områden, ett öppet landskap! Varnhem är ingen stad där alla små ytor som är lediga måste bebyggas. Vi tycker att det finns andra ytor som bättre lämpar sig för bebyggelse inom Varnhems samhälle än just denna yta, till exempel området bakom pizzerian och väg 49 eller på vägen mot Öbergs plantskola. Då blir det ingen förtätning av samhället vilket kan försämra trivselen för de boende, utan i stället en utbyggnad vilket vi tycker vore en bättre lösning än att bebygga redan tätbebyggda områden. Därför tycker vi att ovan angivet grönområde inte borde bebyggas!

Friluftsliv

I planbeskrivningen under avsnitt 6.7.2 Friluftsliv står det: ”Planen skulle rentav kunna medföra en positiv påverkan för riksintresset för friluftsliv, genom att planens användning kan bidra till att främja friluftsliv i planens parkområde. Vi vill hävda att det skulle ha precis motsatt effekt.

Parkering

Parkeringsplatser för boende på Fogdegårdsvägen har varit otillräckliga men underlättats av att en ny parkering tillkommit på mark som tillhandahållits av kommunen. Vid byggnation av grönområdet skulle parkeringen försvinna och innebära ytterligare parkeringsproblem för de boende.

Det finns ingen gästparkering för boende i husen på Ryttagårdsvägen och hur ska man lösa parkeringsfrågan för ytterligare boende på den planerade ytan framgår inte heller av planen.

Byggnation intill Axevallavägen

Är det verkligen ett attraktivt läge med hus som ligger så nära huvudvägen Varnhem-Axvall? Planerarna borde kanske ställa sig frågan om de själva skulle vilja bo där. Det är knappast ett lämpligt läge för barnfamiljer. På informationsmötet framgick det att det inte skulle finnas plats för uteplatser till lägenheterna. Det skulle kanske gå att få en gemensam uteplats mellan husen, men att inte kunna ha uteplatser till lägenheterna för att ytan är för smal för detta måste väl ändå vara en negativ aspekt.

Att man har planer på byggnation i Varnhem ser vi som mycket positivt, men det borde finnas ytor i Varnhem som lämpar sig bättre att bygga på än de föreslagna i denna detaljplan.

Kommentar: Kommunen har inför granskning beslutat att inte längre möjliggöra nya bostäder inom planområdet. I stället möjliggör granskningsförslaget att grönområdena kan bevaras.

Följande skrivelse om friluftsliv har i planbeskrivningen reviderats inför granskning.

Planförslaget har inför granskning reviderats och möjliggör för att befintliga parkeringar till boende på Fogdegårdsvägen kan kvarstå. Se även kommentar till yttrande ”Privatperson 11” ovan om parkeringar.

Privatperson 21 och 22

I yttrandet anges följande:

Vi anser och hoppas på att eventuella hus ska harmoniera med nuvarande hus med brutna tak på Ryttagårdsvägen. Max tre våningar varav markplan ska vara små lägenheter lämpliga för pensionärer, det är vad som behövs mest i Varnhem. Det är bättre att vi som en stor grupp i pensionärsåldern kan sälja våra hus till yngre och ändå bo kvar i Varnhem. Någon lägenhet bör vara tillgänglighetsanpassad.

Parkering

Idag är det ett problem med parkeringsplatser till alla bilar och ännu värre för besökare. Ofta är det så fullt på båda sidor med bilar att man undrat vad som skulle hända om utryckningsfordon måste fram. Avsätt en del av grönområdet till gästparkering för hela Ryttaregårdsvägen. Det har vi efterlyst för flera år sedan då det har behövts länge. I mötesprotokollet står det att parkering ska göras om det bedöms rimligt ur praktisk och ekonomisk synpunkt. Det måste väl ändå vara självklart. Har man möjlighet att bebygga ett område så ser man till att det finns en parkering som täcker behovet för hela Ryttaregårdsvägen.

Farthinder

Har sett många incidenter när jag väntat på bussen vid Fogdegårdsvägen. Ibland bara tur att ingen olycka har hänt när någon kommit i full fart på Axevallavägen med bil eller motorcykel och någon samtidigt kört ut från Fogdegårdsområdet eller Ödegårdsvägen. Nu måste det vara en självklarhet att kommunen trycker på mot vägverket och får dem att bygga farthinder. Det vore bra om övergångsstället var upphöjt eftersom det kommer en utfart direkt efter krönet och ett farthinder på höjden vid Ryttaregårdsvägen, vi har sett så många idiotkörningar på den sträckan. Hoppas inget behöver hända innan det åtgärdas.

Bygglovsärenden

Vi hoppas att ni kan sluta dra bygglovsärenden i långbänk utan skynda på så vi kan få rätta till våra altaner på Ryttaregårdsvägen. Bedrövligt att det ska ta minst tre år som det blir om vi inte får skicka in i år heller!

Kommentar: Till följd av ny kunskap om rådande markförhållandena har kommunen beslutat att inte längre möjliggöra ny bostadsbebyggelse inom planområdet.

Parkering – Se tidigare kommentar till yttrande ”Privatperson 11” ovan.

Farthinder – Frågan ligger utanför detaljplanens möjlighet att påverka men kommunen tar givetvis med era synpunkter i fortsatt dialog med Trafikverket.

Bygglovsärenden – skicka gärna ett mejl till bygg@skara.se så besvarar de era frågor gällande altaner och vad som kräver bygglov. Alla typer av altaner kräver nämligen inte bygglov. Vad gäller åtgärder som kräver bygglov behöver dock detaljplanen vinna laga kraft innan åtgärder kan beviljas. Tyvärr är det svårt att bevilja undantag i samband med bygglov för planstridiga bostäder innan detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen påskyndar planprocessen i den mån det är möjligt och det är viktigt att alla får tillfälle att yttra sig. Planen bedöms kunna antas under fjärde kvartalet 2024 med reservation för att inget oväntat uppstår.

Privatperson 23 m.fl. (gemensamt yttrande från flera boende på Ryttaregårdsvägen)

I yttrandet anges följande:

Området är ytterst litet, smalt (22 meter bredd) och beläget mellan två trafikerade vägar. Att bebygga denna avlånga lilla markyta med två huskroppar rymmande 10–15 lägenheter framstår i sig som ett projekt som reser många frågetecken. Härtill ska det självfallet beredas plats också för fordon, gästparkering, altanytor med mera.

Ytan är i dagsläget en uppskattad parkyta med syfte som kommunal parkyta/grönområde – att bereda de närboende ”luft” och rekreation för boende alla kategorier – en grön yta i en annars

kompakt husbebyggelse bestående av 21 småhus med ytterst små egna tomtor. Detaljplanens utformning är inte bara en teknisk fråga utan ytterst ett uttryck för gestaltning av estetik, form och skapande av goda livsbetingelser över tid. Låt de få och avsedda parkytorna i Varnhems inre by också i framtiden få vara gröna för kommande boende och generationer. Varnhem har många områden som vi anser är mycket lämpliga både för flerfamiljshus och övriga bostäder – se kommunens egen översiktsplan.

Vi har i dagsläget stora problem med möjlighet till fordonsparkering på grund av avsaknad av för ändamålet organiserad besöksparkering. Både till vardag och vid festligheter parkeras därför fordon på båda sidor av ”redan trånga Ryttaregårdsvägen” vilket skapar stora problem vid snöröjning, för räddningstjänst, för hemtjänst, vid sophantering med flera. Sommartid vållar husbilar och husvagnsekipage ytterligare trängselproblem på vår gata. Allra värst är de befintliga olycksrisker som här i nuläget föreligger för småbarn och större barn som leker/vistas på gatan, även så för äldre som för människor med funktionsvariation. Vi boende på Ryttaregårdsvägen har – för att minska föreliggande olycksrisker – ofta nödgats använda delar av kommunens parkyta för olaglig parkering. Flera av oss har till och med fått parkeringsböter då vi sett oss nödgade att parkera på den kommunala parkytan. Vi anser därför att kommunen här har ett viktigt och dessutom akut behov att åtgärda och lösa!

Att en yta är möjlig för bebyggelse betyder inte att den för detta ändamål är lämplig. Vi förväntas oss att Ryttaregårdsvägen/ TB Varnhem 7 ska vara fri från bebyggelse också i framtid för att kunna fortsätta berika oss nära boende så som en parkyta förtjänar. Tänk om, gör om och gör rätt!

Kommentar: Inför granskning har planförslaget reviderats genom att inte möjliggöra nya bostäder i området. I stället möjliggör nu planen för att grönytorna kan bevaras.

Se tidigare kommentar till yttrandet ”Privatperson 11” om parkering.