

Granskningsutlåtande för Ryttaregårdsvägen

2024-12-04



Innehåll

Detaljplanens syfte.....	3
Samrådsprocessen.....	3
Granskningsprocessen.....	3
Översiktlig beskrivning av ändringar efter granskning inför antagande	3
Inkomna synpunkter – Statliga myndigheter	5
Länsstyrelsen Västra Götaland.....	5
Lantmäteriet	8
Statens geotekniska institut.....	9
Trafikverket.....	9
Inkomna synpunkter – Kommunala nämnder, råd och bolag	10
Kommunstyrelsen	10
Förvaltningen för Service och Teknik.....	10
Avfall & Återvinning Skaraborg	10
Inkomna synpunkter – Företag, föreningar, organisationer med flera.....	12
Vallebygdens energi	12
Inkomna synpunkter – Privatpersoner	13
Privatperson 1	13
Privatperson 2.....	15

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att göra befintlig bostadsbebyggelse runt Ryttaregårdsvägen i Varnhem planenlig 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.

Samrådsprocessen

Den 28 februari 2023, 31 § beslutade samhällsbyggnadsnämnden att sända ut planförslaget på samråd. Den formella samrådstiden pågick från den 23 mars till och med den 20 april 2023. Samrådet inkluderade även ett möte för information och frågor om planförslaget. Mötet ägde rum den 12 april 2023 i Varnhemsolan. Inkomna yttranden från samrådet sammanställdes i en samrådsredogörelse.

Samrådsunderlaget remitterades till berörda sakägare och remissinstanser och fanns även tillgängligt på kommunens hemsida samt i stadshuset.

Granskningsprocessen

Beslut att sända ut planförslaget granskning togs av samhällsbyggnadsnämnden den 27 augusti 2024, 97 §. Granskningstiden pågick från den 2 september till och med den 27 september 2024.

En underrättelse anslags på kommunens anslagstavla den 2 september 2024. Samma dag remitterades ett meddelande om innehållet i underrättelsen till berörda sakägare och remissinstanser. Samtliga planhandlingar fanns utställda i stadshuset. Plankarta, planbeskrivning och samrådsredogörelsen fanns även tillgängliga på kommunens hemsida.

Samtliga yttranden redovisas i sin helhet, med undantag för fotnoter. Samtliga yttranden kan begäras ut i sin helhet hos Skara kommun.

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Översiktlig beskrivning av ändringar efter granskning inför antagande

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

Plankarta

- Utfartsförbudet mot naturmarken längs Axevallavägen och fastigheten Klostret 4:79 har tagits bort.
- Föreslagen utökning av fastigheten Klostret 4:44 har justerats utifrån dialog med fastighetsägaren. I samband med detta har planområdet justerats från att vara två

separata områden till ett sammanhållet planområde. Ett sammanhållet planområde bedöms underlätta planens läsbarhet samt förbättra planmosaiken i området. Förändringen påverkar inte hur området används idag utan bedöms innebära en administrativ förändring genom ny fastighetsbildning.

- Prickmarken (mark får inte förses med byggnad) inom den östra delen av fastigheterna Klostret 4:79, 4:80, 4:81, 4:82, 4:83 och 4:84 har minskats ned och i stället ersatts med korsmark (mark får endast förses med komplementbyggnad) för att ge fastigheterna lika förutsättningar likt fastigheterna inom den västra delen av kvarteret vid Ryttagårdsvägen samt för att säkerställa att befintlig byggnation blir planenlig. Ändringen bedöms inte medföra betydande påverkan på riksintresset för kulturmiljö eller stadsbilden.

Planbeskrivning

- Avsnitten 6.5.2 ”Översvämning” och 7.3.1 ”Tekniska åtgärder” har förtydligats avseende föreslagen avvattnings av Ryttagårdsvägen i enlighet med yttrandet från Vallebygdens energi.
- Avsnitten 4.7.7 ”Föroreningar”, 6.5.7 ”Föroreningar” och 7.3.1 ”Tekniska åtgärder” har förtydligats utifrån länsstyrelsens yttrande. Avsnitt 5.2.2 ”Markmiljöutredning” har uppdaterats utifrån att reviderat avsnitt om föroreningar även tar stöd i en miljömedicinskbedömning och en lämplighetsbedömning tillhörande detaljplan för Simmesgården i Varnhem.
- Avsnitten 4.10.1 ”Fornlämningar” och 7.7 ”Upplysningar” har förtydligats utifrån Länsstyrelsens synpunkter enligt kulturmiljölagen (1988:950).
- Avsnitt 4.15 ”Trafik” har reviderats genom att ta bort det andra stycket i enlighet med Trafikverkets synpunkter.

Inkomna synpunkter – Statliga myndigheter

Länsstyrelsen Västra Götaland

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Länsstyrelsen kan utifrån granskningshandlingarna dock inte utesluta att:

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

Människors hälsa och säkerhet: Arsenik

Länsstyrelsen har i samrådsskedet lämnat yttrande om åtgärder som vi anser behöver vidtas för att detaljplanens lämplighet för den avsedda markanvändningen (känslig markanvändning), ska kunna bedömas.

Utifrån den från kommunen reviderade planbeskrivningen saknar Länsstyrelsen bemötande från kommunen på nedan angivna synpunkter:

Från Länsstyrelsens samrådsyttrande:

”Lämpliga åtgärder med avseende på arsenik och tungmetaller inom området ska utredas och redovisas till granskningen. Utredning 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.”

Kommentar utifrån granskningshandlingarna:

Kommunen anger att överskottsmassor vid bortförel ska föregås av en anmälan till kommunen, men det anges inget kring hantering vid återanvändning av massor inom området. Länsstyrelsen saknar även redovisning om att någon utredning gjorts som kan ligga till grund för lämpliga åtgärder med avseende på att förhindra exponering för människor av naturligt förhöjda halter av tungmetaller, däribland arsenik som påträffas i området.

Länsstyrelsen saknar även en redovisning av bakgrunden till rekommendationen som anges om 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”.

Rekommendationen är generellt beskriven med ett fokus kopplat till odling, men det saknas närmare beskrivning kring riskreducerande åtgärder vid ex. lekplatser eller platser där vuxna och barn har en ökad sannolikhet att exponeras och komma i kontakt med ytliga jordmassor. Kommunen anger ”hårdgjorda ytor, byggnader och gräsmattor” som riskreducerande åtgärder kopplat till exponering av jord i alla andra fall än vid odling, men det saknas underlag som ger stöd för att dessa åtgärder bedöms som tillräckliga.

Från Länsstyrelsens samrådsyttrande:

”Länsstyrelsen bedömer att en åtgärdsutredning behöver utföras för att närmare granska möjliga och lämpliga åtgärder för planområdet. 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. 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.”

Kommentar utifrån granskningshandlingarna:

Kompletterande undersökningar och biotillgänglighetstester har utförts och legat till grund för framtagandet av en ny riskbedömning med avseende på de förhöjda arsenikhalterna. Det finns inget underlag som visar på att någon åtgärdsutredning eller riskvärdering utförts.

Resultatet som erhållits från biotillgänglighetsanalysen är 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.

Kommunen har angivit att området är kopplat till kommunalt VA, så riskreducerande åtgärd avseende intag av dricksvatten bedöms därmed som klarlagd. Avseende intag av växter samt hudkontakt med jord och damm är det översiktligt adresserat vad avser intag av växter genom rekommendationen med odling i upphöjda pallkragar, men avseende exponering via

hudkontakt av jord och damm anges bara ”åtgärder för att minimera damning och direktkontakt mot hud vid markarbeten rekommenderas och är således en arbetsmiljörelaterad fråga”. Länsstyrelsen bedömer att exponering via hudkontakt av jord och damm kan ske i situationer där det inte nödvändigtvis kan kopplas till att vara en ”arbetsmiljörelaterad fråga”. Kommunen lämnar i sin planbeskrivning ingen rekommendation kring vilka åtgärder som i alla övriga fall än de arbetsplatsanknutna exponeringsfallen som föredras och varför.

Sammanfattningsvis behöver kommunen innan planen kan antas komplettera utredningen av riskerna med naturligt förhöjda arsenikhalter och övriga tungmetaller inom planområdet vara så att alla relevanta exponeringsvägar har beaktats. Om kompletteringen visar på risker så måste väl underbyggda åtgärder presenteras i planhandlingarna som säkerställer att planerad markanvändning är lämplig och kan medges.

Kommentar:

Inför granskning har det genomförts en riskutredning baserad på djupare markprover och biotillgänglighetsanalyser. Utöver utredningarna som tagits fram specifikt för planområdet har nu planbeskrivningen, efter länsstyrelsens granskningsyttrande, reviderats och tillförts underlag som tagits fram till detaljplanen för Simmesgården i Varnhem. Planområdets förutsättningar och planerad markanvändning bedöms inte skilja sig nämnvärt från Simmesgården, med undantag för att planområdet omfattar befintlig bostadsbebyggelse och Simmesgården planeras för exploatering av ny bostadsbebyggelse. De två underlagen utgörs av en lämplighetsbedömning (Ensucon, 2022) och en miljömedicinsk bedömning (VMC, 2021). Lämplighetsbedömningen utreder lämpligheten för bostäder genom en samlad bedömning utifrån tidigare utförda utredningar vid Simmesgården. Den miljömedicinska bedömningen identifierar och utvärderar eventuella hälsorisker till följd av att exponeras för arsenik samt innehåller rekommendationer för hur exponeringsrisken kan minimeras. Kommunen bedömer att utredningarna som tagits fram för planområdet och Simmesgården ger tillräcklig kunskap för att kunna göra en fullgod bedömning av markens lämplighet inom planområdet.

Lämplighetsbedömningen och den miljömedicinska bedömningen ligger till grund för rekommendationer om odling men även till resonemanget om hur olika marktyper såsom gräsmattor, hårdgjorda ytor och byggnader kan minimera risken att exponeras för metallerna.

Efter granskning har planbeskrivningen tillförts resonemang med rekommendationer om vad som gäller om det skulle uppföras en lekplats i området samt platser där vuxna och barn har en ökad sannolikhet att komma i kontakt med ytliga jordmassor.

Planbeskrivningen har även uppdaterats med information om hur återanvändning av massor ska hanteras.

Kommunen instämmer med länsstyrelsen i att det finns fler situationer utöver arbetsrelaterade situationer där exponering via hudkontakt och damm kan uppstå. I

planbeskrivningen under kapitel 6.5.7, under rubriken ”Åtgärder och rekommendationer” finns numera ett utförligare resonemang.

Kommunen har den 20 november 2024 haft ett planberedningsmöte tillsammans med länsstyrelsen i syfte att säkerställa att de revideringar kommunen har genomfört ger svar på det länsstyrelsen efterfrågar i sitt yttrande. Länsstyrelsen bekräftade under mötet att revideringarna är tillräckliga. Kommunens sammantagna bedömning är således att redovisat underlag i form av utredningar tillsammans med den reviderade planbeskrivningen är tillräckligt för att kunna göra en fullgod bedömning av planområdets lämplighet vad gäller människors hälsa och säkerhet. Därmed bör nu ett antagande av planen kunna accepteras.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen (KML)

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att det inom områdets norra del som planeras som "natur" inte får ske några ingrepp utan tillstånd enligt kulturmiljölagen. Detta gäller alla ingrepp, även ingrepp som anges inom detaljplanen för "natur".

Kommentar:

Inför granskning kompletterades planbeskrivningen med följande upplysning: ”Delar av 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”. Inför antagande revideras texten för att förtydliga vad som gäller för naturmarken i planområdets norra del: ”Naturmarken inom den norra delen av planområdet berörs av fornlämningsområde för L1961:9782 och L1961:9202. Det innebär att det inte får ske några ingrepp utan ett tillstånd hos länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen (1988:950)”.

Lantmäteriet

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Utfart får inte anordnas över naturmark och bestämmelsen utfartsförbud mot användningsområdet NATUR är inte nödvändigt. Enligt Boverket är den endast lämpligt att använda bestämmelsen i gräns mot allmänna platser som tillåter trafik, exempelvis Gata och Väg.

Kommentar:

Kommunen noterar Lantmäteriets synpunkt och reviderar planförslaget genom att utfartsförbudet mot användningen NATUR tas bort.

Statens geotekniska institut

Statens geotekniska institut har på erhållet underlag inget att erinra.

Kommentar:

Kommunen noterar.

Trafikverket

Trafikverket ser inte längre att andra stycket under rubriken 4.15 Trafik i planbeskrivningen är aktuell och att den skulle kunna tas bort.

I övrigt har Trafikverket inget att erinra mot att detaljplanen antas.

Kommentar:

Planbeskrivningen revideras genom att andra stycket under rubriken 4.15 ”Trafik” tas bort.

Inkomna synpunkter – Kommunala nämnder, råd och bolag

Kommunstyrelsen

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

Kommentar:

Kommunen noterar.

Förvaltningen för Service och Teknik

Förvaltningen för Service och Teknik har inget att erinra.

Kommentar:

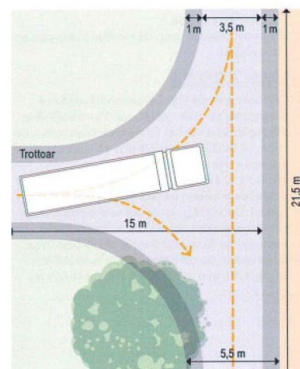
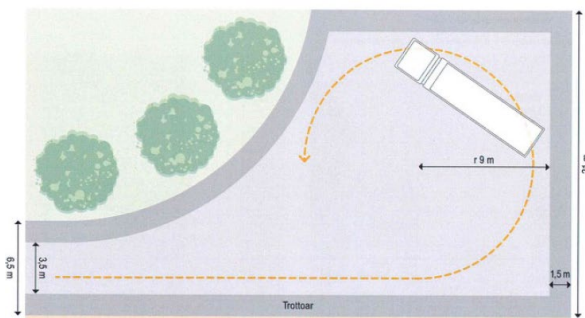
Kommunen noterar.

Avfall & Återvinning Skaraborg

För genomförande av soptömning ska vägen till hämtningsplatsen ha en fri höjd på minst 3,65 meter, ha en fri bredd på minst 3 meter samt ha en bärighet för ett fordon på 18 ton. Vid hämtningsplatsen ska yta finnas med en bredd på minst 4,5 meter, fri längd på minst 14 meter samt ha en fri höjd på minst 5 meter.

Behållare för avfall ska placeras så att hämtning av avfall kan ske på ett arbetsmiljösäkert sätt. Är det trottoar ser vi att den är sänkt vid angöringsplats.

För återvändsgator ska det finnas en vändyta med diameter på 18 meter samt en fri remsa på cirka 1,5 meter utanför vändytan. Vändningen kan också ske i en T-korsning. Lämplighetsbedömning görs av kommunalförbundet i varje enskilt fall.



Innehavaren av hushållsavfall har ansvar för att sortera och lämna det enligt gällande nationella lagar, förordningar och föreskrifter samt i enlighet med Avfall & Återvinning Skaraborgs föreskrifter och anvisningar meddelade till dessa föreskrifter.

Kommentar:

En vändplats bedöms inte nödvändig på Ryttaregårdsvägen då gatans utformning möjliggör att en sopbil kan ta sig runt kvarteret utan att behöva backa. Detaljplanens utformning bedöms inte försvåra möjligheten att kunna följa avfallsföreskrifterna.

Då möjligheten att reglera frågor om avfallshantering i en detaljplan till viss del är begränsad, hanteras sådana frågor vidare i genomförandeskedet efter att en detaljplan vunnit laga kraft.

Inkomna synpunkter – Företag, föreningar, organisationer med flera

Vallebygdens energi

Utbytet av befintlig transformatorstation V14 är inte bestämt när det ska ske. Vår planering är att den nya transformatorstationen som ska ersätta V14 och V13 bör ske inom 2–5 år. Vidare finns det ett fiberskåp intill transformatorstationen V14 som kommer att vara kvar på platsen efter att den gamla stationen är borttagen samt att el- och fiberkablar i mark kommer att vara kvar i området där stationerna står idag.

Detta kan påverka hur avvattningen från Ryttaregårdsvägen kan utformas.

Befintlig transformatorstation V14



Ny placering av transformatorstation för att ersätta V14 och V13

Kommentar:

Kommunen har i dialog med Vallebygdens energi konstaterat att föreslagen åtgärd kan genomföras även om ledningarna ligger kvar i området. Viktigt är att hänsyn tas till de befintliga markförlagda ledningarna och att åtgärden sker i dialog med Vallebygdens energi. Inför antagande har planbeskrivningen förtydligats.

Inkomna synpunkter – Privatpersoner

Privatperson 1

Jag är inte insatt i de olika detaljerna i detaljplanen, varför mitt yttrande primärt baseras på övergripande bedömningar och de slutsatser man kan dra av dessa. Det nuvarande förslaget till detaljplan innehåller inga nya byggrätter, vilket kan vara motiverat med den utformningen med mera som gavs i det ursprungliga förslaget. Det vore dock, enligt min uppfattning, positivt med fortsatt utbyggnad av Varnhem, dock med beaktande av de ekonomiska realiteter som jag redogör närmare för i det följande.

Befolkningstalen, så som de framkommer i den offentliga befolkningsstatistiken för Sverige som nation, har stora brister. Prognoserna över befolkningsutvecklingen de kommande 10–20 åren är därmed likaledes behäftade med stora brister. Befolkningstillväxten under prognosperioderna kommer under ett antal år att vara nära noll, i vissa år sannolikt negativ.

Sveriges kommuner har haft och har en tendens att kraftigt överskatta den egna kommunens befolkningstillväxt. I den mån vi under de kommande 10–20 åren kommer att få en befolkningstillväxt kommer denna att ske i Stockholm och Göteborg samt i kommuner med attraktiva högskoleutbildningar. I före detta Skaraborgs län kommer eventuell befolkningstillväxt enligt olika bedömningar därför att ske i Skövde regionen, till vilket Varnhem kan bedömas ingå.

Denna utveckling är av avgörande betydelse för Skara kommun. Behovet av nya bostäder i kommunen är mycket begränsat och - av demografiska skäl - inriktat på vissa nischer, till exempel äldre och enpersonshushåll.

Bostäder kan byggas med två slags äganderätt; endera äger de boende sin bostad/rätten att bo i lägenheten. Eller också ägs bostaden av en extern ägare dvs. en privat eller kommunal ägare.

För nybyggnation av hyreslägenheter i Skara kommun idag krävs en årlig hyra på i storleksordningen 2 500 kr per kvm. En nybyggd trerumslägenhet är idag vanligen på ca 76 kvm. $76 \times 2\,500 \text{ kr} = 190\,000 \text{ kr}$ per år. Till detta kommer hushållsel. D.v.s. en månadshyra i storleksordningen 16 000 kr. Antalet personer som är beredda att betala denna hyra, utan att få ett stort månatligt stöd till exempel i form av bostadsbidrag, är få.

På kort sikt, och kort sikt är här i storleksordningen 10 år, finns det då ett antal trix för fastighetsägare att hantera de faktiska kostnaderna och det ekonomiska utfallet. Det vanliga är att tillämpa så kallade presumtionshyror, i praktiken att konstatera att det inte blir ett vettigt ekonomiskt utfall idag, men det blir bättre framöver. Utformningen av presumtionshyressystemet innebär dock, enligt några domar, att hyresvärden ej till fullo får kompensation för kostnadsökningar, varför fastighetsägarens förlust årligen kommer att öka. Detta särskilt i en ekonomi där man har 2–3 procents årlig inflation eller högre, Presumtionshyressystemet ses för närvarande över av en utredare. Ändringar kan eventuellt komma att ske. Om dessa kommer att ske, bedömer jag dock att detta kommer att ske först inom 4–5 år.

Övriga trix som används och har använts i många år är att aktivera utgifter eller att föra utgifter som egentligen är kostnader till investeringar och därmed till fastighetens bokförda värde. För lite större fastighetsägare kan man föra vissa utgifter till andra äldre fastighetsbestånd och/eller inte föra andelen centrala kostnader till den nybyggda fastigheten.

Kommunalt ägda fastighetsbestånd tillämpar ofta ett hyressystem där hyresgästerna i äldre fastigheter får vara med och på sin hyra subventionera hyran för hyresgäster i nybyggda bestånd.

Saknas ekonomiska incitament att bygga hyresfastigheter, kommer enbart någon enstaka fastighet byggas, särskilt om de ekonomiska incitamenten är negativa, en utveckling som i förlängningen även påverkar utvecklingen i Varnhem.

För bostäder som i olika ägandeformer direkt eller indirekt ägs av de boende är de grundläggande ekonomiska faktorerna likartade, men utfallet i praktiken lite varierande.

Antag att en familj önskar bygga ett nytt hus på de i detaljplanen tidigare föreslagna tomterna alternativt köpa ett lite äldre hus i grannskapet.

Utgiften för nybyggnation kan lite förenklat sägas bestå av två komponenter. Priset för tomten med anslutning av el, vatten, avlopp, bergvärme och fiber samt eventuell del i infrastruktur som gatan utanför tomten. Den andra är själva byggnaden, garage och iordningställande av tomten. Priset på själva byggnaden fås på 10 minuter genom att ringa Götenehus i Götene och fråga. Härtill addera utgiften för garaget och tomtarbete, vilka fås ganska enkelt av lokala entreprenörer, lagfart med mera. Tomtpriset fås av den som äger tomten, ofta uppenbarligen direkt eller indirekt Skara kommun.

Priset för ett hus på andrahandsmarknaden fås likaledes på 10 minuter. Varje år byter några fastigheter i Varnhems regionen ägare.

Om man granskar det ekonomiska utfallet vid byggnation fås förenklat följande. Långivarna, det vill säga banker och hypoteksinstitut, ska följa ett antal lagar och regler. De granskar därför i första steget andrahandsmarknaden. För en fastighet på andrahandsmarknaden torde de för närvarande vara beredda att låna ut till högst cirka 70 procent av det bedömda marknadsvärdet efter lite avdrag för mäklarkostnader med mera. För ett nybyggt hus torde marknadsvärdet per kvadratmeter vara högre, men belåningsvärdet på andrahandsmarknaden fungerar i någon mån som riktvärde även här.

1: Min första slutsats av denna redovisning är att de i den tidigare versionen av detaljplanen ej var baserad på en stabil ekonomisk grund för de slutliga köparna av tomter med mera.

2: Min andra slutsats, vilken jag av bland annat tidsskäl ej närmare redogör för, är att om det i Varnhems regionen ska byggas nya friliggande enfamiljshus, ska detta ske med tomter med ett premiumvärde och där den som bygger fastigheten är beredd att både gå in med en stor egen kontantinsats och tolerera att det tar många år till dess att marknadsvärdet kommer ikapp investeringsutgiften. Jag skulle tänka mig att byggnation på Billingesluttningen, med milsvid

utsikt över Hornborgasjön och Norra Lundby till exempel i Åsa, uppfyller dessa kriterier. Typfamiljen i ett sådant scenario är en lite äldre familj, som säljer sitt boende, till exempel i Skövde, och är beredda att bygga den här typen av premiumboende. Via andrahandsmarknaden blir därmed ett billigare eget boende härigenom tillgängligt för till exempel en yngre familj.

3: Min tredje slutsats är att man måste söka i ett något vidare område, där man kan exploatera lättbyggda tomter, med visst premiumläge, på vilka man kan bygga radhus/ kedjehus. Ett sådant område att överväga är det måttligt bördiga fältet – ingen gammal sjöbotten med andra ord - vänster om den enskilda vägen från gamla landsvägen mellan Axvall och Varnhem, ner mot den gamla järnvägsbanken och Nybacken.

4: Min fjärde slutsats gäller inte bara för den här föreslagna detaljplanen utan villkor generellt i Skara kommun. Den övergripande frågan här är var det finns tomter som det finns personer som är beredda att bebygga alternativt renovera och bygga ut befintliga hus. Det finns gårdar där ägarens barn eller släktingar är intresserade av nybyggnation eller – och det kanske är vanligare – transformera befintliga byggnader alternativt bygga ut mindre boenden och där kalkylen är intressant. Detta i kombination med att man bedömer att man själv och även nästa generation är beredd att bo och utveckla bygden. På detta område finns det många små och några lite större åtgärder för kommunen att vidta.

Kommentar:

Kommunen tackar för ert yttrande och engagemang i processen. Då yttrandet huvudsakligen berör frågor som ligger utanför den aktuella detaljplanen har yttrandet vidarebefordrats till kommunens mark- och exploateringsstrateg för kännedom. Vänligen kontakta kommunens mark- och exploateringsstrateg för eventuella frågor som berör försäljning/köp av mark.

Privatperson 2

Sent ankommet yttrande daterat den 10 oktober 2024

Kommunen har inte skött sin mark och växtlighet på 31 år, vi har i stället skött marken i anslutning till vår tomt.

Kommunen har orsakat oss planstridiga hus sedan 1979 då man gav bygglov i strid med detaljplanen G3. Man ändrade alltså inte detaljplanen innan man gav bygglov. Kommunen har hittills inte kunnat ändra detaljplanen för planens hus på 45 år! Planstridigheten har för oss boende varit begränsande under åren, svårigheter att beviljas bygglov för till exempel tillbyggnader.

Den tidigare upprättade detaljplanen var delvis i strid med gällande lagar och regelverk.

Kommunen drev tidigare förslag på byggande av flerbostadshus vid Ryttaregårdsvägen trots att gällande lagar och regelverk inte ger utrymme för detta.

Nu vill kommunen sälja mark till oss boende. Som en påtryckning fick vi tidigare veta att om vi inte köper eller arrenderar mark måste vi ta bort alla ”anläggningar”, innefattande även växtligheten. Vi upplever att växtlighet är trivselskapande och den dämpar trafik ljudet från Axevallavägen. Vi köper ingen mark och vi tar inte bort växtlighet på annans, kommunens, mark som vi inte disponerar.

Kommentar:

Kommun har förståelse för att planstridigheten orsakat begränsningar för de boende på Ryttaregårdsvägen under dessa år. Förhoppningen är att detaljplanen vinner laga kraft under första kvartalet 2025, förutsatt att den inte överklagas.

Syftet med en detaljplan är att pröva olika områdens lämplighet för ett specifikt ändamål för att säkerställa att markområden används till det ändamål som det är bäst lämpade för. Under början av planprocessen prövade kommunen lämpligheten för nya bostäder, men på grund av att den geotekniska utredningen visade att markförhållande är av sådan art att bostäder ej lämpar sig på denna mark, beslutade kommunen inför granskning att ta bort förslaget från detaljplanen.

Vissa fastigheter har eller har haft nyttjanderättsavtal för att kunna använda en del av kommunens mark som trädgård. Generellt sett gäller att allmän plats ska vara tillgänglig för allmänheten, Skara kommun gör därför inga nya upplåtelse av nya nyttjanderätter för privata ändamål på allmän platsmark. Genom att en del av tidigare planlagd parkmark nu med den nya detaljplanen ändras till kvartersmark för bostäder, erbjuds de som är intresserade att kunna köpa ut alternativt arrendera marken av kommunen. Information skickades tidigt under planprocessen till berörda i området. Väljer man att inte köpa eller arrendera marken ska den återställas till nuvarande fastighetsgräns. Ansvarsfördelning och hantering i frågan om växtlighet hanteras när detaljplanen vunnit laga kraft då frågan om eventuella köp och arrenden blir aktuell.