Samrådsredogörelse för Pickagården

Reviderad: 2025-04-28

Beslutsdatum och -paragraf: SKA-SAM 2025-05-13, 5 kap. 17 § PBL (2010:900).

Diarienummer: SKA-SAM 2023/16

Innehåll

[Inledning 3](#_Toc197594362)

[Detaljplanens syfte 3](#_Toc197594363)

[Samrådsprocessen 3](#_Toc197594364)

[Översiktlig beskrivning av ändringar efter första samrådet inför andra samrådet 3](#_Toc197594365)

[Inkomna synpunkter – Statliga myndigheter 7](#_Toc197594366)

[Länsstyrelsen Västra Götaland 7](#_Toc197594367)

[Trafikverket 10](#_Toc197594368)

[Inkomna synpunkter – Kommunala nämnder, råd och bolag 11](#_Toc197594369)

[Service och teknik 11](#_Toc197594370)

[Omsorgsnämnden 11](#_Toc197594371)

[Skara Energi 11](#_Toc197594372)

[Lokalpolis Västra Skaraborg 12](#_Toc197594373)

[Inkomna synpunkter – Företag, föreningar, organisationer med flera 13](#_Toc197594374)

[Telia Sverige AB Skanova 13](#_Toc197594375)

[Västergötlands museum 13](#_Toc197594376)

[Inkomna synpunkter – Privatpersoner 14](#_Toc197594377)

[Privatperson 1 14](#_Toc197594378)

[Privatperson 2 17](#_Toc197594379)

# Inledning

## Detaljplanens syfte

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

Föreliggande detaljplan har tagits fram för att möjliggöra 6-8 nya bostäder vid Ödegårdsvägen i Varnhem - en del av bostadsområdet Pickagården. Det möjliggörs för ny bebyggelse för att sluta befintligt kvarter kring dödisgropen.

## Samrådsprocessen

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

Samrådet pågick mellan 3 juni 2022 och 2 augusti 2022. Samrådsunderlaget remitterades till berörda sakägare (t.ex. fastighetsägare och boende), bolag och kommunala nämnder/förvaltningar samt berörda enheter och instanser, myndigheter samt organisationer och intresseföreningar. Samrådsförslaget var utställt i Stadshuset under hela samrådsperioden. Samrådshandlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida.

Från nästa sida redovisas inkomna yttranden samt kommentarer till dessa. Alla yttranden redovisas i sin helhet. Samtliga yttranden kan begäras ut i sin helhet hos Skara kommun.

## Översiktlig beskrivning av ändringar efter första samrådet inför andra samrådet

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

### Planbeskrivning och underlag

* En ny, utförligare dokumentmall har använts vilket medför en del förändringar i planbeskrivningen.
* En ny riskutredning gällande arsenik och dess orala biotillgänglighet i Pickagården, Varnhem har tagits fram. Se bilaga ”PM – Riskbedömning oral biotillgänglighet. Inom detaljplanen Pickagården, Varnhem, Skara kommun”
* En ny riskutredning gällande arsenik i Varnhem och dess orala biotillgänglighet har tagits fram. Se bilaga ” PM – Riskbedömning oral biotillgänglighet- Pickagården, Ryttaregårdsvägen och Simmesgården, Skara kommun”
* Planbeskrivningen har uppdaterats med anledning av att Trafikverket tillhandahållit ny information om väg 49. Denna information har integrerats för att säkerställa att innehållet är aktuellt och reflekterar de senaste förutsättningarna och planeringsunderlagen. Se bilaga: ”Tekniskt PM Vägtrafikbuller- Väg 49 Skara–Skövde, delen Axvall-Varnhem, 2019-11-04, Projektnummer: 150304, upprättad av Trafikverket genom ÅF-Infrastructure AB” och ”Vägplan fastställandehandling- Väg 49 Skara-Skövde, delen Axvall-Varnhem, 2020-03-27, Projektnummer: 150304, upprättad av Trafikverket genom ÅF-Infrastructure AB”
* Planbeskrivningen har uppdaterats med underlag från detaljplanearbetet för Simmesgården i Varnhem. Se bilaga ”Miljömedicinsk bedömning av naturligt förekommande arsenik i marken inför planerad nybyggnation av bostäder,2021-09-20, upprättad av Västra Götalandsregionens Miljömediciska Centrum (VMC) genom Pernilla Almerud och Mathias Holm” och ”Lämplighetsbedömning bostäder - Simmesgården, Skara kommun, 2022-03-17, projektnummer 210263, upprättad av Ensucon: Lina Oskarsson och David Lundh”
* Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån förändringarna och tilläggen i plankartan.

### Plankarta och bestämmelser

* Kommunen föreslår att naturområdet dödisgropen ska rymma en samlings-/mötesplats vid den nordvästra delen av gropen, utanför fårhagen och en stig för fotgängare som går runt hela fårhagen, på insidan av tomterna för att värna om gropen, tillgängligheten och den rofyllda atmosfären. Öppningar från tomtmark till stigen uppmuntras.
* Fastigheten Klostret 10:15 har gjorts planenlig med avseende på minskad prickmark och utfartsförbudet mot Axevallavägen har tagits bort
* Prickmarkens utbredning för fastigheter längst västerut i planområdet har minskats för att skapa förutsättningar för en bebyggd miljö som känns anpassad till mänsklig skala genom att möjliggöra för låga hus som placeras på olika avstånd från den smala nya gatan.
* 1,5 meter på vardera sida ledningsrätten har prickmarkerats för att garantera åtkomst.
* Egenskapsbestämmelsen ”högsta byggnadshöjd” har bytts ut mot ”högsta nockhöjd” och översatts till den nya bestämmelsen. Den nya bestämmelsen lyder; högsta nockhöjd på bebyggelse är 8 meter ovan Ödegårdsvägen.
* Egenskapsbestämmelsen ”Högsta nockhöjd på bebyggelse är 8 meter” har lagts till och gäller fastigheter som ej är utmed Ödegårdsvägen.
* Egenskapsbestämmelsen ”Fasad ska vara av träpanel eller puts” har lagts till. Regleringen syftar till att skapa en karaktär inom planområdet som knyter an till bebyggelsen i närområdet.
* Egenskapsbestämmelsen ”Färg på fasad ska ta hänsyn till befintlig bebyggelse och områdets karaktär” har lagts till. Bestämmelsen syftar till att främja en god gestaltad livsmiljö genom att säkerställa att bebyggelsen i planområdet smälter in bland närliggande, befintlig bebyggelse. Förslagsvis har majoriteten av planområdets bebyggelse inte samma färg. Detta utifrån att intilliggande bebyggelse såväl som övriga delar av Varnhem innehar en stor och karaktäristisk variation sett till fasadkulör.
* Egenskapsbestämmelsen ”Vid nybyggnation ska byggnadsverk placeras minst 8 m från Axevallavägen” har lagts till, dels för att möjliggöra för befintlig bebyggelse att behålla sin placering men också för att uppnå en god avskiljning mot gaturummet och tillgodose krav på trafiksäkerhet och stadsbild vid nybyggnation.
* Egenskapsbestämmelsen ”Om en huvudbyggnad placeras närmare fastighetsgräns än 4 m ska väggen som vetter mot gränsen brandklassas. Bestämmelsen gäller ej fastighetsgräns mot gata.” Bestämmelsen syftar till att skapa liknande förutsättningar för boende i området samt att säkerställa tillräckliga brandskyddsåtgärder.
* Egenskapsbestämmelsen ”Garagebyggnad ska placeras minst 6 meter från gata” har lagts till. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en tillräcklig avståndszon mellan garagebyggnader och gatan för att möjliggöra säkra och funktionella uppställningsplatser för fordon på den egna tomten. Detta minskar risken för att fordon blockerar gång- och körbanor.
* Egenskapsbestämmelsen gällande största byggnadsarea har utökats till 40 % eftersom detaljplanen för Pickagården är utformad med flexibilitet och möjliggör olika typer av bebyggelse, såsom kedjehus, radhus, parhus och friliggande enbostadshus. Detta innebär att tomtstorlekarna kan komma att variera i storlek.
* Egenskapsbestämmelsen ”Byggnadsverk ska utformas med valmat, mansard- eller sadeltak. Komplementbyggnad får även utformas med pulpettak.” har lagts till för att säkerställa att ny bebyggelse knyter an till närområdet men samtidigt möta olika viljor.

# Inkomna synpunkter – Statliga myndigheter

## Länsstyrelsen Västra Götaland

### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planen syftar till att möjliggöra en fortsatt utveckling av bostadsområdet Pickagården i västra delen av Varnhem, dels genom att möjliggöra nybyggnation av friliggande villor, radhus och/eller parhus, dels genom att harmonisera hela Pickagårdens planbestämmelser och dels att skapa långsiktiga förutsättningar för dödisgropen som naturområde. Länsstyrelsen delar inte bedömningen att mängderna av Arsenik från marken är så pass små att någon påtaglig risk för människors hälsa inte föreligger. Ni måste arbeta vidare med hanteringen av föroreningarna och en åtgärdsutredning behöver utföras för att närmare granska möjliga och lämpliga åtgärder. 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. Vi vill därför fortsatt uppmana er till att arbeta vidare med ett strategiskt helhetsgrepp i denna fråga.

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

### Motiv för bedömningen

#### Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

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

### Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen delar inte bedömningen att mängderna av Arsenik från marken är så pass små att någon påtaglig risk för människors hälsa inte föreligger. Eftersom halterna av arsenik är nära där risk för akuttoxiska effekter uppstår behöver åtgärder vidtas inom ytor där det finns risk för direktexponering av jord. 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. I planen behöver det mer detaljerat beskrivas vilka åtgärder som ska utföras för att hantera riskerna för exponering av tungmetaller. Det ska framgå inom vilka områden åtgärder ska utföras kopplat till exponeringsrisken för människor samt var massor avses att återanvändas och hur riskerna på dessa platser hanterats. Länsstyrelsen delar bedömningen att då halterna av arsenik och tungmetaller är förhöjda till följd av naturlig förekomst i berggrunden vid Varnhem och Billingens närhet är det inte rimligt med omfattande schaktsaneringsåtgärder. Riskerna 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 beräknar en förhöjd risk avseende arsenik på fyra extra cancerfall per 100 000 individer. Vid Pickagården är halterna av arsenik och andra tungmetaller i den ytliga jorden betydligt högre och arsenikhalten är mer är än dubbelt så hög. Riskbedömningen i planhandlingen konstaterar att risken för arsenikexponering följaktligen är högre i det ytliga jordlagret vid Pickagården och strax under Naturvårdsverkets haltnivå med oacceptabel risk för akuttoxiska effekter.

Det rekommenderas riktade åtgärder mot områden där människor kan exponeras för naturligt förhöjda arsenikhalter. Detta bedöms vara tillförsel av ny matjord/rena massor, och det 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. Inför åtgärdsutredningen behöver riskerna klargöras och eventuellt behöver riskbedömningen kompletteras i vissa avseenden. En riskvärdering behöver därefter utföras för att bestämma det bästa alternativet, som kan innebära flera olika åtgärder. Observera att för att säkerställa att nödvändiga åtgärder genomförs behöver dessa säkerställas på ett plantekniskt godtagbart sätt. Eventuella planbestämmelser om skyddsåtgärder måste ha stöd i PBL, införs det villkor ska dessa vara skäliga. Upplysningar i plankartan är inte tillräckligt för att säkerställa nödvändiga åtgärder.

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. Eventuellt beror skillnaderna på att halterna av tungmetaller i alunskiffern och mängden inblandning av skiffer i jorden varierar lokalt. Det kan även bero på att halterna varierar med jorddjupet och att det i det avseendet är skillnader i utförda provtagningar. En enhetlig provtagningsmetodik skulle bidra till att underlätta jämförelse mellan olika undersökningar.

Kommentar:

Tack för era synpunkter. Efter samrådet har den översiktliga miljötekniska markundersökningen kompletterats med två riskbedömningar, en för Varnhem som helhet och en riskbedömning specifikt för planområdet vid Pickagården. Riskbedömningen för planområdet baseras på vidare 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. Kommunen har även tagit fram ett generellt förhållningssätt för naturligt förekommande arsenik, en arsenikrutin.

Utöver de utredningar som tagits fram specifikt för planområdet har planbeskrivningen uppdaterats med underlag från detaljplanearbetet för Simmesgården i Varnhem. Förutsättningarna och den planerade markanvändningen inom planområdet bedöms vara likartade med Simmesgården, med den huvudsakliga skillnaden att planområdet inkluderar befintlig bostadsbebyggelse, medan Simmesgården avser ny bostadsutveckling.

De tillförda underlagen från Simmesgården består av:

* **Lämplighetsbedömning** (Ensucon, 2022): Utredningen utvärderar områdets lämplighet för bostadsändamål baserat på tidigare genomförda analyser i Simmesgården.
* **Miljömedicinsk bedömning** (VMC, 2021): Denna analys identifierar och bedömer potentiella hälsorisker kopplade till arsenikexponering. Rapporten inkluderar även rekommendationer för att minimera riskerna.

De två underlagen från detaljplanearbete i Simmesgården utgör också en viktig bas för rekommendationer kring markanvändning, exempelvis vid odling, och innehåller vägledning för utformning av olika markytor. Dessa inkluderar gräsmattor, hårdgjorda ytor och byggnader, med syftet att minimera risken för exponering av metaller.

Kommunen gör bedömningen att kombinationen av de specifika utredningarna för planområdet och underlagen från Simmesgården ger tillräcklig kunskapsgrund för att säkerställa markens lämplighet för planerad användning.

Planbeskrivningen har även uppdaterats med information om hur jordmassor ska hanteras. Kommunens avdelning för mark- och exploatering (MEX) ansvarar för att jordprover tas samt att masshanteringsplan tas fram i samband med kommunala exploateringsprojekt. Vid försäljning av kommunal mark till annan exploatör eller privatperson ansvarar MEX för att informera köparen om att ta fram en masshanteringsplan. Masshanteringsplanen ska redogöra för hur schaktmassor ska hanteras, inklusive möjlig återanvändning inom projektet, extern avsättning eller deponering. Syftet med masshanteringsplanen är att säkerställa att omhändertagandet av massorna sker på ett miljöriktigt sätt. Vid bortförsel av massor från området ska först en saneringsanmälan i enlighet med 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras.

## Trafikverket

Trafikverket gör bedömningen att påverkan på statlig infrastruktur är begränsad och har därmed inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar:

Tack för er synpunkt.

# Inkomna synpunkter – Kommunala nämnder, råd och bolag

## Service och teknik

Befintlig cykelväg som ska göras om till enkelriktad gata har troligtvis inte den bärighet som behövs för en trafikerad gata, detta bör undersökas. Gatan bör också få en bredd på minst 3,5 meter om inte gång- och cykeltrafik separeras.

Förutom ovanstående har förvaltningen för service och teknik inga synpunkter på framtaget förslag.

Kommentar:

Tack för er synpunkt. Ytan för gatan i plankartan har en bredd på 5-6 m. Plan- och byggenheten delar er uppfattning om att det är troligt att cykelvägen inte har den bärigheten som behövs och det tas därför med i exploateringskalkylen samt planbeskrivningens genomförandedel.

## Omsorgsnämnden

Omsorgsnämndens förvaltningschef meddelar att efter dialog med Omsorgsnämndens presidium lämnar presidiet/nämnden svar att inget finns att erinra gällande samrådsremissen avseende Pickagården.

Kommentar:

Tack för er synpunkt.

## Skara Energi

Skara Energi är måna om att bevara den dagvattenledningen som idag ligger rakt igenom planområdet, och som i detaljplanen benämns som ledningsrätt, på befintlig plats. Skara Energi ser att ledningsrätten bör benämnas som prickmark. Vidare framhåller Skara Energi att 1,5 meter på vardera sida om ledningsrätten bör prickmarkeras på grund av markförhållandena och för att förenkla åtkomst vid underhåll.

Även avloppspumpstation som är belägen norr om den befintliga gång- och cykelbanan är Skara Energi måna om att behålla på den plats den ligger idag. Enligt ABVA ska dagvatten i första hand tas om hand på den egna fastigheten. Skara Energi ser därför att detta, om möjligt, bör nämnas i detaljplanen.

I övrigt har Skara Energi inga invändningar mot planen. Skara Energi meddelar även att planområdet ligger inom verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen och tillkommande bebyggelse kommer ha goda möjligheter att anslutas.

Kommentar:

Tack för er synpunkt. Det är noterat och 1,5 meter på vardera sida om ledningsrätten har markerats som prickmark. Avloppspumpstationen har även den markerats på detaljplanen och kan enligt planen stå kvar.

## Lokalpolis Västra Skaraborg

Lokalpolisområde västra Skaraborg meddelar att de har tagit del av samrådsmissiv 2021/314, Pickagården, Varnhem, Skara och har inga synpunkter.

Kommentar:

Tack för er synpunkt.

# Inkomna synpunkter – Företag, föreningar, organisationer med flera

## Telia Sverige AB Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Tack för er synpunkt.

## Västergötlands museum

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården, område R100, Kambrosilurområdet. Att den aktuella fastigheten ligger inom riksintresseområde innebär att miljön skall skyddas mot ingrepp som ”påtagligt kan skada-natur-eller kulturmiljön” (miljöbalken 3 kap 6§).

Museet bedömer att exploatering av aktuellt planområde inte påverkar riksintresset i negativ riktning. Bostadsutveckling i landsbygdsnära områden skall ses som något positivt, men bör ske med anpassning till platsens lokala förutsättningar. Trots att befintlig bebyggelse inte är särskilt utpekad i bevarandeprogrammet för Varnhem har den ändå karaktärsdrag som bör harmoniera med nytilläggen. Befintlig skala är relativt låg varför museet ser positivt på reglering av byggnadshöjd. Museet ser emellertid gärna också ett tillägg av en utformningsbestämmelse som syftar till att reglera också takvinkel för att få en enhetlig karaktär i kvarteret.

Kommentar:

Tack för era synpunkter. Området är utpekat som nytt bostadsområde i den fördjupade översiktsplanen för Varnhem och Ljungstorp 2014. I kommunens översiktsplan från 2005 anges inga specifika riktlinjer för områdets användning annat än att området håller på att bebyggas för bostäder. Vidare regleras nockhöjd och takutformning för att ny bebyggelse ska harmoniera med befintlig.

# Inkomna synpunkter – Privatpersoner

## Privatperson 1

Nu har vi försökt sätta oss in i den detaljplanen och har en del synpunkter utifrån den information som finns tillgänglig i dagsläget, vi har dock i tidigare skede fått ta del av vissa handlingar kring hur det är tänkt att husen ska ligga och vi kan komma att referera även till dessa, även om de faktiskt specifikt inte ingår i själva detaljplanen.

Det står att ni ska vidga cykelvägen och göra plats för en enkelriktad gata samt dubbelfilig cykelväg. Detta går dock inte att utläsa på kartan/detaljplanen att det är ändrat. Cykelvägen ser precis lika smal ut som nu och när vi tar fram den gällande detaljplanen, gör dem ungefär lika stora och mäter med linjal så syns det fortfarande ingen skillnad så det är svårt att veta hur ni har tänkt att det ska se ut. Och därigenom också svårt att ha några synpunkter på det annat än att cykelvägen i dagsläget är välanvänd av barnen på området och de använder den åt alla håll och kanter. Det vore synd om det blev allt för smal i det nya utförandet, eller om inte avskiljningen till bilvägen blir tillräckligt tydlig och markerad.

Den ”trottoar” som anlades utanför Ö-vägen 24-32 är till exempel inte tillräcklig ur säkerhetssynpunkt då barnen och bilarna har svårt att avläsa gränsen, bilar parkerar på trottoaren vilket tvingar barnen ut i bilvägen samt att den lutar något fruktansvärt på vissa ställen att man får ta i riktigt ordentligt för att inte barnvagnen ska välta…En sådan lösning vill vi alltså INTE se på den nya cykelbanan, utan en väl tilltagen och säker cykelbana för barnen att dels ta sig till och från skolan på, dels att leka på.

Kommentar:

Tack för era synpunkter. Kommunen delar er uppfattning om att cykelvägen är väl använd av till exempel barn och har tagit det i beaktande i den nya samrådsversionen av detaljplanen. I den nya samrådsversionen möjliggörs det för en smal gata på 5-6 m som ämnar fungera som en naturlig hastighetsbegränsning, vilket kan leda till ökad trafiksäkerhet. Utformningen av gatan ska signalera att alla typer av trafikanter förväntas använda samma utrymme. Förslag på gatans utformning ges i planbeskrivningen, t ex kan gatan utformas med avvikande markbeläggning närmast bostadstomterna. Då finns det en tydligt markerad plats att ta sig åt sidan till om det kommer bilar och boende stiger inte rätt ut i körfältet från sina tomter.

Cykelvänliga gator är gator där cyklister kan färdas tryggt utan att det behövs en separat cykelbana. Då krävs det att gatan har låg hastighet, lite biltrafik och en utformning som främjar samspelet mellan trafikanter. Exempel är bostadsgator och gångfartsgator. När biltrafiken är begränsad och tempot lågt, kan cyklister använda hela körbanan utan att känna sig trängda, vilket gör en separat cykelväg överflödig. Eftersom den nya gatan utformas som lågfartsgata skapas förutsättningar för detta.

Och när vi är inne på platser för barnen att leka på så är fårhagen/dödisgropen en plats som används året om av barn, vuxna, hundägare, fåren med flera. Det är en plats som skänker mycket glädje, bidrar till en fin lummig utsikt och fåren är trevliga att ha här. Barnen på denna sida Varnhem har inte tillgång till så många ställen att vara på, då flertalet av oss föräldrar inte känner sig manade att släppa dem över Axvallsvägen vid övergångsstället utan tillsyn då sikten är väldigt begränsas upp mot skolan och bilarna tyvärr håller hög hastighet. Att släppa dem via tunneln känns lite säkrare men inte helt då backen är brant följt av en snäv sväng där det är otydligt uppmärkt på vilken sida man ska hålla sig på från respektive håll (flertalet kraschar och krockar har hänt) och man kommer rakt upp på en gata, också med dålig sikt både för bilförare och de som kommer upp från tunneln mot Munkvägen.

Skolans och förskolan område kan vi inte vara på under vardagar fram till cirka 17:30 utan kan endast nyttjas på helger och under de veckor som förskolan är stängd på sommaren. Och även fast samhället ser annorlunda ut idag så är vi hemma en del: vi jobbar deltid, slutar tidigt, jobbar skift, har lediga dagar, är sjuka, vabbar och är föräldralediga. Visst leker barnen i trädgårdarna men också väldigt mycket i fårhagen, på cykelbanan, nere vid pumphuset, på ängen bredvid Ö-vägen 31 och på parkmarken vid Ö-vägen 17/13a. Denna detaljplan kapar på sikt en hel del av barnen lekyta – något att ta i beaktande då det för närvarande bor många barnfamiljer här.

Kommentar:

Syftet med att upplåta mark till bostäder även söder om den nuvarande cykelvägen är delvis att freda dödisgropen från bilar. Bestämmelsen ”natur” syftar, utöver att bevara dödisgropen som naturområde, även till att möjliggöra för en stig kring gropen och öppningar från tomtmark till stigen uppmuntras. Stigen föreslås även ”bölja ut” på sina ställen för att ge plats åt t ex samlings- eller mötesplatser med bänkar, belysning, sopkärl och eventuellt en informationstavla och en plats för medhavd matsäck. Kommunen delar er synpunkt om att gropen samt dess tillgänglighet är viktigt att värna om vid nybyggnation i området.

Detta gör också att vi ställer oss lite frågande till planeringen av tomterna i dödisgropen… Övriga tomter kring fårhagen ligger på en (mycket) högre höjd vilket gör att de inte blir lika störda av stojande barn eller spingande hundar som befinner sig i fårhagen. De nya tomterna kommer ju delvis att ligga på samma nivå som fårhagen och vi tror att det skulle kunna skapa en känsla av att barnen/människorna/hundarna kommer för nära inpå för de som har tomt där. Kanske känner man sig också mindre motiverad att låta sina barn leka där för att man inte vill skapa obehag för sina grannar? Svårt att sia om såklart, men viss risk finns.

Vi lade också märke till att de första två tomterna sett från vårt håll är väldigt smala. Vi gjorde därför en jämförelse och fann att undantaget för den sista villatomten längst upp vid skolan och några enstaka av tomterna vid Ö-vägen 13-15 (men lite svårt att mäta exakt då de inte är utritade på någon av detaljplanerna) så är ingen annan tomt så smal och vi tror att det kan bli svårt att få sålt dem, även ifall de skulle bli radhus tomter e.d. Folk förväntar sig i dagsläget mer, särskilt här ”ute på landet”.

Kommentar:

Kommunen delar er uppfattning om att tomterna är smalare än många andra runt omkring. Att möjliggöra för lite mindre tomter ser vi skulle kunna bidra till att fler har möjlighet att köpa mark och flytta in men Pickagården är en flexibel plan i det avseendet att den inte delar in några tomter. Vidare delar kommunen även er uppfattning om att tomterna ligger något lägre på södra sidan nya gatan. I de fall då markförhållandena passar för det möjliggör detaljplanen för suterränghus. Som nämnt ovan föreslås det i den nya samrådsversionen av detaljplanen att en ”buffertzon” i form av en stig anläggs kring hela gropen, alltså mellan gropen/hagen och tomtmark, delvis för att kunna ta den vägen i stället för den utanförliggande bilvägen.

Antingen borde inga tomter uppföras i dödisgropen, eller endast 1-2 tomter närmare Ö-vägen 4a där tomterna får större plats enligt detaljplanen. Har ni för övrigt stämt av med djurägare att naturmarken fortfarande blir tillräckligt stor för att utnyttja som betesmark om ni tar bort en del av den? Vi vet utifrån samtal med de som arrenderar marken just nu att mattillgången i dödisgropen kan bli lite skral redan som det är. Och vi ser gärna att marken kan fortsätta att användas som betesmark.

Kommentar:

Detaljplanen syftar till att bevara dödisgropen som naturområde med möjlighet till att tidvis betas. Får detaljplanen laga kraft kommer fårhagens utbredning att minskas något, vilket kan leda till att mattillgångarna blir mindre. Kommunen har varit i kontakt med fårägaren och det kan lösas genom att fåren flyttas därifrån tidigare och/eller att färre får betar i gropen. Att gropen tidvis betas är viktigt att värna om vid nybyggnation i området.

Vi ser att ni beskriver att massor ska förflyttas och omfördelas för att jämna ut. Men det är svårt att se exakt hur ni har tänkt er att det ska bli. Och är det inte bättre att försöka sänka tomterna mot norr och skapa en naturlig vall istället för att bygga ett två meter högt bullerplank? Utsikten över Billingen är också en viktig aspekt att bevara för att skapa ett attraktivt område. Men ja, någon typ av ljudbarriär vore bra då det märks stor skillnad på ljudnivån från 49an på vår tomt jämfört nere vid pumphuset t.ex.

Kommentar:

Siktlinjerna i området förändras om detaljplanen vinner laga kraft. Kommunen delar er uppfattning om att någon form av bullerbarriär är nödvändig.

Av tidigare handlingar vi tagit del av så ser det ut som att de nya husen mot norr ska byggas mycket högre upp än den 4,5m gräns från gatan som vi själva var tvungna att förhålla oss till när byggde. Varför ska inte samma regler gälla hela kvarteret? Och på tal om pumphuset: Det ser ut som att det ska stå kvar. Att ha i beaktande då är ju att det med jämna mellanrum kan komma en ganska frän doft därifrån.

Kommentar:

Detaljplanen syftar till att samma detaljplaneregleringar ska gälla kring hela gropen och för att den befintliga bebyggelsen ska förbli planenlig har kommunen valt att använda den mindre tilltagna gräns mot gatan som finns idag.

Varför inte utöka detaljplanen till att även gälla brf Klostret dvs Ö-vägen 13-15? På hemsidan finns ingen gällande detaljplan där det området är med korrekt (G6, G7, G11). Och även där omvandla natur-/parkmark till kvartersmark i den mån den redan blivit ianspråkstagen.

Kommentar:

Fastighetsägare ansvarar själva för att ta reda på var deras fastighetsgränser går och att hålla sig innanför dem. Området i fråga är ett område med fornlämningar.

Vi ser positivt på att utöka byggnadsarean från 20% till 25% i området. (och personligen att få möjlighet att utöka vår egen tomt då vi efterfrågat det länge)

Angående utfartförbudet för fastighet 10:15 så borde det väl för tydlighetens skull även utökas på detaljplanen till 22:52 (samt ev 22:51). Vi blir också nyfikna hur dragningen av den nya utfartsvägen för 10:15 kommer se ut, då också med hänsyn till säkerhet, god sikt m.m för cyklister och fotgängare som tar sig upp mot skolan via Björsgårdsvägen.

Kommentar:

Tack för era synpunkter. Utfartsförbudet på Klostret 10:15 är borttaget i den nya samrådsversionen av detaljplanen och fastigheten har gjorts planenlig. Vidare har högsta byggnadsarea utökats till 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet i den nya samrådsversionen av detaljplanen.

## Privatperson 2

Enligt det förslag som nu är inlämnat framgår det att man avser göra tomter på hela insidan i fårhagen. Tycker att detta upplägg helt tar bort tillgängligheten för att se just fåren. Detta är en tillgång som jag inte tycker att man ska beröva invånarna i Varnhem. Både gamla och unga går förbi och besöker fårhagen dagligen. Om man väljer att gå vidare med att släppa tomter på insidan i fårhagen gör man tyvärr det helt otillgängligt att få se fåren. Hus och troligen häckar kommer täcka för. Det blir ett instängt område. Någon liten passage skulle inte lösa detta.

Jag hoppas att man inte går vidare med att göra tomter på hela insidan av fårhagen. Tomter på yttre sidan mot väg 49 ser jag inga problem med. Eventuellt även att man kan släppa 1–2 tomter på insidan i fårhagen men absolut inte mer för att inte ta bort möjligheten att se fåren.

Kommentar:

Skara kommun håller med om ovanstående yttrande gällande vikten av att fårhagen fortfarande ska vara tillgänglig för allmänheten. Inom detaljplaneregleringen ”natur” möjliggörs det för en stig med viloplats/samlingsplats och bänkar för fotgängare kring gropen, samt fler stigar till och från mellan de nya tomterna. Vidare uppmuntras det att de nya tomtägarna har en öppning mot fårhagen och den nya stigen. Dödisgropen förblir därmed en fredad zon utan bilar. Kommunen delar er synpunkt om att gropen samt dess tillgänglighet är viktigt att värna om vid nybyggnation i området.