

Bebyggelseutredning, Prostsjöområdet
- en av tre utredningar



Innehållsförteckning

Bakgrund och syfte	4
Metod	4
Kapitel 1. Viktiga förutsättningar för en hållbar bebyggelsestruktur	5
Sambandet staden - stadsdelen.....	5
Sammansättning av det byggda.....	6
Behov av bostäder, verksamheter och service	7
Platsens fysiska förutsättningar	7
Anpassning.....	7
Gestaltning	7
Variation i stadsrummet	8
Flexibla kvarter	8
Privat – Offentligt	8
Hållbara försörjningssystem	9
Vägar/gator.....	10
Vatten och avlopp	10
Dagvattenhantering	11
Elförsörjning	11
Värmeförsörjning	12
Telekommunikation	12
Renhållning	12
Strategier för genomförandet och livscykeln	13
Utbyggnadsstrategi och huvudmannaskap.....	14
Olika upplåtelseformer.....	16
Markanvisning/markförsäljning	17
Fastighetsbildning	19
Byggnation	19
Brukande	19
Rivning.....	20
Kapitel 2: Vad är en hållbar bebyggelsestruktur i Prostsjöområdet, Värnamo stad?	21
Sambandet staden – stadsdelen	21
Sammansättning av det byggda intill Prostsjöområdet	23
Stadens behov av bostäder, verksamheter och service	24

Platsens fysiska förutsättningar	25
Strandskydd.....	25
Högsta beräknade flödet.....	25
Geotekniska förutsättningar	26
Riksintresse för naturvård	26
Nyckelbiotoper.....	26
Gestaltning	27
Kapitel 3: Bebyggelseförslag för Prostsjöområdet	28
Bedömningskriterier.....	28
Sammanställning av förslag från medborgardialoger och fokusgrupp	30
Förslag Trädgårdsstaden	33
Referensbilder och sektioner.....	35
Förslag Blandstaden	37
Husutformning och material	37
Kapitel 4: Rekommendationer	43
Rekommenderad bebyggelsestruktur i Prostsjöområdet.....	43
Trädgårdsstaden, ett helhetsintryck.....	44
Rekommenderade försörjningssystem	44
Mikroproduktion av el ska underlättas.....	44
Lågtempererad fjärrvärme bör utredas närmare.....	44
Lokalt omhändertagande av dagvatten och regnvatteninsamling bör utredas ..	44
System för renhållning	44
Rekommendationer inför genomförandet	45

Bakgrund och syfte

Denna utredning är framtagen inom planeringsprojektet Prostsjöområdet för att studera begreppet hållbar bebyggelseutveckling ur ett Värnamoperspektiv.

Inom ramen för planeringsprojektet hölls medborgardialoger (2012 - 2013) som sammanställdes (vintern 2013/2014). I utredningen synliggörs och problematiseras de synpunkter och idéer som berör bebyggelse, försörjningssystem och genomförandet.

Avsikten är att bebyggelseutredningen ska, tillsammans med utredningarna för trafik och grönstruktur (vatten-, mark- och rekreationsfrågor) i Prostsjöområdet, ligga till grund för inriktningsbeslut gällande val av alternativa vägar in och ut från området, typ av bebyggelse och val av mötesplatser att arbeta vidare med i ett miljö- och gestaltningsprogram för projektområdet.

Utredningen har arbetats fram av Frida Fälth, planarkitekt, och Peter Ringberg, exploateringsingenjör, i samråd med fokusgrupp för bebyggelse, försörjningssystem och genomförande.

I fokusgruppen gällande bebyggelseutredningen har ingått planerare och kommunantikvarie från planavdelningen, handläggare och inspektörer från miljö- och bygglovsavdelningen, exploateringsingenjörer från mark- och exploateringsavdelningen, energi- och klimatrådgivare, tekniska kontorets produktionschef och fastighetschef samt utvecklingschef från Värnamo Energi.

I referensgruppen ingår Lars Rosborg, Miljö- och stadsbyggnadskontorets förvaltningschef och Stephan Lund, Tekniska kontorets förvaltningschef.

Metod

Utredningen utgörs av flera steg. Först ut beskrivs vad en hållbar bebyggelsestruktur är mer konkret och ur en medelstor kommuns perspektiv baserad på hållbarhetsartiklar i branschtidningar och utredningar (kapitel 1).

Utifrån beskrivningen analyseras Prostsjöområdet och en målbild sammanställs för hur bebyggelsestrukturen bör utformas i och till Prostsjöområdet för att bli en bidragande del i en hållbar stadsdel (kapitel 2). Inkomna synpunkter och idéer på bebyggelse från planeringsprojektets samrådsperiod (2012-2013) redovisas och används som en idésamling. Förslag till hela bebyggelsestrukturer bedöms utifrån beskrivningen av en hållbar bebyggelsestruktur (kapitel 3).

Rekommenderad bebyggelsestruktur och infrastruktur för försörjningssystemen redovisas i avslutande kapitel 4.

Kapitel 1. Viktiga förutsättningar för en hållbar bebyggelsestruktur

Viktiga förutsättningar för en hållbar bebyggelsestruktur är samspelet med staden i övrigt. Det handlar bland annat om samspelet mellan stadens identitet och behovet av bostäder och utrymme för olika grupper i samhället. Samspelet mellan de fysiska förutsättningarna i och till utbyggnadsområdet är viktig. Exempel på fysiska förutsättningar är befintliga försörjningssystem, bebyggelse typer och gestaltning.

Samspelet mellan invånarna i rummet är oerhört viktigt. Gestaltningen av de allmänna platserna spelar en viktig roll för att göra dem sociala på olika vis med mer eller mindre aktiviteter, allt för att locka till möten för olika människor.

Samverkan med stadens invånare och aktörer i genomförandet är A och O för att upprätthålla förutsättningarna för hållbart brukande. Att invånarna har ett inflytande i sin närmiljö är avgörande för att det sociala samspelet ska fungera under brukstiden (när man använder byggnaden).

Ovan beskrivna förutsättningar beskrivs ytterligare i underrubrikerna:

Sambandet staden – stadsdelen, platsens fysiska förutsättningar, gestaltning, hållbart försörjningssystem och strategier för genomförandet och livscykeln.

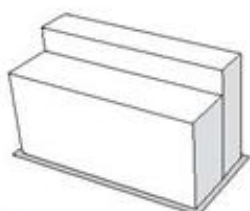
Sambandet staden - stadsdelen

Staden utgör ett samband av flera stadsdelar. En hållbar stadsutveckling bör ses som en fortsättning av den befintliga staden och dess delar. För igenkänning bör stadsdelen ha stark anknytning och samspel med staden i övrigt. Anknytning till stadens identitet (stadens historia, regionala roll och vision), karaktärsdrag i bebyggelsen och attraktiva platser samt de fysiska kopplingarna (gator och GCM-stråk samt visuella kopplingar sinsemellan). Ju fler kopplingar mellan stadsdelarna desto mer integrerad blir staden.

I en väl fungerande stadsbildning är det nära till alla viktiga funktioner där tanken på densitet och den närhet den bygger finns med från början. Lokaliseringen av staden i sin omvärld är viktig för att fungera på ett hållbart sätt. En omedelbar närhet till både den stora världen genom goda kommunikationer och den lilla världen med orörd natur och motionsspår i direkt anslutning är viktiga delar för en hållbar bebyggelsestruktur. En hållbar bebyggelsestruktur möjliggör plats för alla typer av livsstilar (bilaga *Hållbar framtid i staden* från SLU i Movium magasin, nr 1, 2011). Bebyggelsen ska möjliggöra och förenkla för ett hållbart brukande; i bostaden, på arbetsplatsen och på allmänna platser.

Sammansättning av det byggda

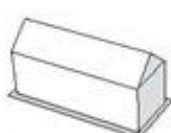
Det finns ingen särskild byggnadstyp som är mer hållbar. Det finns för- och nackdelar med samtliga typer. För att skapa plats för alla livsstilar bör alla byggnadstyper finnas i en stad och även en mångfald av typologier för att skapa varierade och integrerade stadsrum.



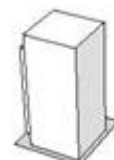
A Skivhus



B Stjärnhus



C Lamellhus



D Punkthus



E Parkering



F Stadsvilla



G Villa



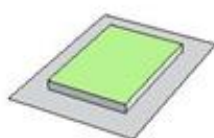
H Radhus



I Terrasshus



J Villakvarter



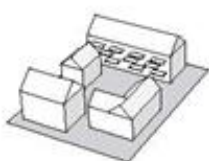
K Parkeringshus med gröna tak



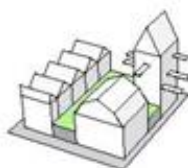
L Parkeringshus med aktiviteter på tak



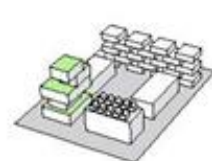
M Parkeringshus med terrassbostäder på tak



N Stadsvillakvarter



O landad bebyggelse med upplyft gård



P Blandad bebyggelse med växthus/trädgård på taken

Bilden visar några olika bebyggelsetypologier. En typologi beskriver ett antal volymers fysiska form och formen på deras gemensamma rum. Bilden är tagen ur arbetet *Do it! city* av Sommardesignkontoret 2012, Värnamo.

Behov av bostäder, verksamheter och service

Inför en stadsutveckling behöver stadens behov av bostäder och verksamheter redovisas samt hanteras i planeringen av nytt bebyggelseområde. Det gäller även att redovisa fritidssysselsättningen staden erbjuder och var den finns i förhållande till utvecklingsområdet. Finns det behov av fritidsaktiviteter bör även dessa bedömas om de är möjliga att placera i samband med det nya området.

Platsens fysiska förutsättningar

Platsens fysiska förutsättningar är ett måste att utgå ifrån vid nybyggnation. Fysiska förutsättningar är bland annat markens topografi, grönstruktur samt markens resurser; jordens bärighet, vattenförekomster och berggrund. Även kulturhistoriska lämningar, vindförhållanden samt sol- och skuggmöjligheter (mikroklimat) ska redovisas.

Anpassning

En viktig social aspekt är att bevara dominerande strukturer (karaktärsdrag, användning) som finns på platsen innan exploatering. T ex genom att inordna ett nytt bostadsområde med ett befintligt tallbestånd eller motionsspår.

Ur ett ekologiskt perspektiv bör mängden förlorade miljövärden kompenseras, vilket främst är förlorad markyta för grönstruktur. Det kan delvis kompenseras i den nya bebyggelsen men även genom medveten skötselplan för kvalitativ grönstruktur med biologisk mångfald.



Bild från bostadsområde i Tyskland där skog och bostadsområde har integrerats.

Genom att topografianpassa, bevaras en del av platsens identitet, vilket stärker igenkänningsfaktorn hos befolkningen och skapar unika stadsmiljöer. Gator, vägar och bebyggelse anpassas till rådande topografi så de blir tillgängliga.

Gestaltning

Med god gestaltning kan gränser av olika stadsrum tydliggöras. Människan trivs och känner sig trygg i miljöer där de inkluderas i en mindre gemenskap. I en hållbar bebyggelse är gestaltning det avgörande verktyget för lyckade stadsrum.

Variation i stadsrummet

Det bör finnas mötesplatser i mänsklig skala med olika karaktär och variation på innehåll som lockar folk att umgås i den offentliga miljön. T ex stadsdelens förskola, gränden/kvartersgatan, gemensam yta för odling och umgänge i kvarteret eller gemensam takterrass för boende. Sådana platser ger ett brett socialt livsrum. Platserna bör knytas samman och ha anslutningar till ett större grönområde och lekplats. Det är även viktigt att det finns en variation mellan kommersiella platser och spontana platser, fri från kommers.

De allra viktigaste platserna i en stadsdel bör ha en blandning av aktiviteter som erbjuder en social plattform för invånarna att mötas på, både med aktiviteter inomhus och utomhus. T ex serviceverksamhet och fritidsaktiviteter. På dessa platser bör bytespunkt för samåkning eller till kollektivtrafik anordnas.

För att skapa intressanta stadsrum behöver rummen stimulera till nyfikenhet. Rumsbildningen måste vara tydlig (tydliga fysiska/visuella gränser som golv och väggar). Byggnadens anslutning till gaturummet måste aktivera gaturummet genom att ha entréer mot gatan. Små förändringar av riktning (svängande gaturum) och visuella kopplingar i det offentliga rummet med fondbyggnader/mötesplatser, gör mycket för upplevelsen av promenaden genom bebyggelsen. Materialval och utformning av markbeläggning och möblemang i det offentliga rummet skapar trivsel och kvalitet.

Variationer i stadsrummet kan även ske i byggnaden. Uppdelning av kvarter kan t ex ske med materialval och färgsättning, liksom användningen av utblickar i närmiljö, genom en stark koppling mellan ute och inne.

Flexibla kvarter

Utifrån områdets läge i staden kan det vara lämpligt att integrera verksamheter och bostäder i kvarteren. Arbetsplatser ger ett befolkat område även dagtid vilket bidrar till en positiv trygghetskänsla i området, medan verksamheter medför ökad trafik till och från området. Byggnader och gata måste ha ett uttalat samband. Där bottenvåning och gata möts bör det vara möjligt med flexibel användning. Det håller möjligheten öppen för att vissa typer av verksamhet kan flytta in successivt i området.

Privat – Offentligt

Stadsrummet kan delas in i fyra variationer; det offentliga, halvoffentliga, halvprivata och privata rummet.

Det offentliga rummet är t ex gaturum, torg och parker. Offentliga rum bjuder in den allmänna besökaren att vistas i rummet. Sociala aktiviteter så som att se andra och bli sedd är något att räkna med i det offentliga rummet.

Halvoffentliga rum kan t ex vara enskild kvartersgata eller en tydligt avgränsad innergård. Dessa rum har allmänheten oftast tillgång till men gestaltningen och placeringen av dess rum bjuder inte in till vistelse på samma sätt som till ett offentligt rum.

Halvprivata rum är t ex trapphus, loftgångar och balkonger, liksom en överblickbar privat trädgård. Dessa platser vistas allmänheten på enbart vid ett faktiskt besök till tomten. Men eftersom man har en visuell kontakt kan halvprivata rum aldrig bli privata utan att visuellt avskärma sig från insyn från allmän plats.

Privata rum är bl a privata trädgårdar, små täppor och balkonger med lite eller ingen insyn alls.

Bild från ett bostadsområde i Tyskland. Den visar två stadsrum, en förskolelekplats i förgrunden (halvprivat rum) med utsikt över ett vidsträckt grönområde (offentligt rum).



Liv och rörelse på allmänna platser bör balanseras av tillgång till lugnare publika ytor så som fickparker, integrerad grönska, utsiktsplatser i det närliggande landskapet. De olika variationerna av stadsrum är beroende av olika skalor för att skapa variation av platser och samhörighet. Exempel på småskalighet i det offentliga rummet är den smala, intima gränden med plank och grönska. På grund av sin småskalighet är gaturummet tryggt och användbart för annat än att enbart transporteras i.

Hållbara försörjningssystem

Med försörjningssystem menar vi den tekniska infrastrukturen som behöver byggas ut för att användandet av byggnaderna ska fungera funktionellt. Många av systemen integreras i olika grad i bebyggelsen. Det är vägar/gator, vatten- och avloppsledningar, dagvattenhantering, elförsörjning, värmeförsörjning, sophantering

och telekommunikation. Ur ett hållbarhetsperspektiv bör systemen främst vara robusta, i sina delar men även i hur systemet hänger samman och drivs. Systemen är en viktig del i hushållningen av de resurser som hanteras dagligen i samhället.

Vägar/gator

Frågeställningar kring vägar/gator hanteras utförligt i en separat utredning.

Vatten och avlopp

Att kommunen står för vattenförsörjning samt tar hand om spillvatten är på många sätt hållbart. Hårda miljökrav på rening kan mötas. Systemet är väl utbyggt, vi har i princip obegränsat med vatten i Sverige, och kostnaderna för brukarna är internationellt sett låga. I tätorter är det svårt att se alternativ till ett kommunalt VA-nät.

Däremot kan man tänka sig, att med det kommunala VA-nätet som bas, lokalt komplettera med regnvatteninsamling för t ex WC-spolning och trädgårdsbevattning eller enskilda avloppssystem där matavfall kan tas om hand via avfallskvarnar eller där toalettseparering möjliggör annat omhändertagande av fekalier och urin än att allt sköljs bort med spillvattnet. Visserligen ska det mycket till för att kunna motivera sådana system i centralt belägna områden som ligger i direkt anslutning till det kommunala verksamhetsområdet, men de visar på systemens möjligheter. Och vore det inte mer *ekologiskt* hållbart att

- Minska användningen av köpt kommunalt vatten, och,
- Minska mängden spillvatten till det kommunala reningsverket?

Ovanstående punkter möter man genom att främja ett hållbart (sparsamt) beteende hos användarna (de boende). Idag är enkla tekniska lösningar standard såsom snålspolande toaletter och duschmunstycken. Om man även installerar smarta vattenmätare med statistikmöjligheter så skapar man incitament till en minskad användning.

Man borde kunna gå längre genom att komplettera det kommunala VA-systemet med lokal tillförsel av regnvatten (rent dagvatten) för t ex spolning av toaletter och trädgårdsbevattning. System för detta finns idag där regnvatten samlas i en tank som vid behov fylls med kommunalt vatten. I Sverige har sådana system inte använts i någon större omfattning. Enligt examensarbete från Malmö högskola, *WC-spolning med regnvatten – en hållbar lösning?* (2009), är ett sådant system idag inte en källa för snabba pengabesparingar, eftersom priset på rent vatten är lågt.

Frågan är intressant om man kombinerar den med lokal hantering av dagvatten. Om allt eller större delen av regnvattnet används behövs inga stora fördröjningsmagasin. Att tänka på är att man sannolikt kommer tillföra betydligt större kvantitet

spillvatten till det kommunala reningsverket än man förbrukar rent vatten. Dagens VA-taxor förutsätter det omvända (något större förbrukning av rent vatten än tillförande av spillvatten).

Dagvattenhantering

Till dagvatten räknar vi regnvatten som faller på hårdgjorda ytor (framför allt från tak och belagd mark). Regnvatten från tak är normalt sett relativt rent, medan regnvatten från belagd mark kan förorenas ner av exempelvis smutspartiklar och diverse vätskeläckage från fordon.

Genom att minska mängden hårdgjorda ytor får man en mindre volym dagvatten att ta hand om. Det finns takbeläggning med vegetation som fångar upp en stor del regnvatten. Avrinningen från gator kan man ta hand om på estetiskt tilltalande sätt med vegetation, öppna diken och olika sorters infiltration. Inom begreppet LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten, finns många tekniker och lösningar på detta. Genom att synliggöra dagvattnet på olika sätt uppnås även en pedagogisk effekt om vattnets kretslopp, för människor.

Kommunen är enligt Lag om allmänna vattentjänster (2006:412), skyldig att ta hand om dagvatten. Plan- och bygglagen (PBL) tillåter inte byggtekniska bestämmelser i detaljplan om hur dagvatten ska hanteras inom kvartersmark, däremot kan man utifrån estetiska och kulturhistoriska skäl föreskriva i planen att t ex takbeläggning ska vara av vegetationstyp för att skapa ett gemensamt formspråk för en större bebyggelsegrupp. Möjligheten finns i lagen men i rättsfall har inte de estetiska skälen hållit alla gånger. Därmed är det extra viktigt att byggherrar och fastighetsägare är med och står bakom skälen.

Elförsörjning

Såsom elsystemet är uppbyggt idag är det den som har nätkoncession i området som tillhandahåller anslutningen till elnätet. Abonnenten har sedan rätt att välja annan leverantör av el. När det gäller egenproducerad el så pågår den översyn av lagar och regler i syfte att det ska bli enklare. Idag erbjuder sig många elnätsbolag att köpa även små mängder egenproducerad el.

Med dagens tekniker såsom solceller öppnas stora möjligheter för att producera egen el. I ett område med klar miljöprofil kanske man till och med bör definiera området som hållbart ur elförsörjningssynpunkt om området sett över ett år producerar mer el än vad det förbrukar.

Värmeförsörjning

Bostadsbyggnaderna kan idag byggas mycket energieffektivt, där begrepp som passivhus är vardagsmat för många och man börjar i stället titta på begreppet plusenergihus. Även konventionella byggnader är idag så mycket mer energieffektiva än tidigare att utbyggnad av fjärrvärmenät i nya områden inte längre är lönsamt.

Det gäller såväl investeringskostnaderna som driftskostnaderna, åtminstone utifrån leverantörens perspektiv. Energibolaget får inga stora intäkter när behovet av värme är litet. Å andra sidan är fjärrvärme ett mycket gott val ur miljösynpunkt och genom ny teknik, den fjärde generationens fjärrvärme, s k *lågtempererad fjärrvärme*, kapas kostnaderna jämfört med traditionell fjärrvärme. I byggnaderna ansluts förutom golvvärme och radiatorer även disk- och tvättmaskiner, torkskåp och handduksvärmare till vattenburet system. Västerås kommun och Mälarenergi arbetar till exempel med att erbjuda uppvärmning med lågtempererad fjärrvärme genom att anslutningsavgift samt värmeväxlare ingår i köpeskillingen. I Örebro kommun ser man fjärrvärme som en viktig del av kommunens klimatstrategi, och arbetar för lågtempererade fjärrvärmesystem i framtida stadsdelen Södra Ladugårdsängen.

Mot utbyggnad av fjärrvärme talar såsom nämnts ovan investeringskostnaderna och att värmepumpar är favoriserade enligt Boverkets byggregler.

Telekommunikation

Detta försörjningssystem är enkelt att tillhandahålla via fiber. Det är vidare en förutsättning för många av de smarta lösningar som har att göra med styrning/övervakning av flera av de andra försörjningssystemen.

Renhållning

Den så kallade avfallsutredningen (SOU 2012:56) har som direktiv att se över utformningen och ansvaret för insamling och omhändertagande av avfall, att hanteringen ska ske på ett resurseffektivt och miljömässigt sätt samt vara enkel för konsumenter att förstå. Utredningen föreslår ett större ansvar för kommunen när det gäller såväl insamling som återvinning och förebyggande åtgärder för att minska avfallsmängderna. Det ansvar som nu åligger producenterna för att tillhandahålla insamlingssystem ska enligt utredningen överföras till kommunen. Ännu har inte utredningen resulterat i någon proposition om ny lag.

Fastighetsnära källsortering och hämtning är begrepp som är på frammarsch idag. Det ska vara enkelt att sopsortera. Det är heller inte ovanligt att fastighetsägaren/den boende debiteras efter kvantitet.

I ett område med blandad bebyggelse måste man landa i vad som är tillräckligt fastighetsnära. Godtar radhusägaren att gå 200 meter med hushållssoporna till områdets insamlingsplats? Hur kan man förenkla sopsorteringen för de som bor i flerbostadshus?

Underjordsbehållare

De senaste åren har avfall börjat samlas upp i behållare nedgrävda i mark. Djupbehållaren är tömningseffektiv och yteffektiv, där huvuddelen av behållaren är belägen under mark. Tömning sker med en sopbil som är utrustad med en speciell lyftkran. Dessa behållare kan mycket väl ersätta traditionella ”miljöhus” eller ”miljörum” vid flerbostadshus. Miljön runt behållarna kan utformas på ett tilltalande sätt.

Sopsugsystem

I ett sopsugsystem sugs soporna från sopnedkaststället till en container, varifrån tömning med sopbil eller containerfordon sker. Fördelarna med systemet är främst att det möjliggör nära inkastmöjligheter och kräver liten yta ovan mark inom kvarter samt att det medför en bättre arbetsmiljö vid insamling av avfallet. Nackdelar är att systemet är förhållandevis dyrt att anlägga, det medför ytterligare ett underjordiskt försörjningssystem, och att underhåll och ansvar för driften av en tekniskt avancerad anläggning läggs på de boende. Vidare så kräver avfallscontainer, vakuumturbin och annan kringutrustning stora ytor.

Strategier för genomförandet och livscykeln

I detta avsnitt vill vi visa på vilka ställningstaganden som bör göras för att projektet ska kunna genomföras på önskat sätt. Med begreppet genomförande vill vi identifiera projektets olika stadier efter det att planeringen är genomförd. Slutresultatet av planeringsfasen är en antagen detaljplan som reglerar hur marken får bebyggas och användas i övrigt. Resultatet av planeringsprojektet i Prostsjön kommer att presenteras i ett miljö- och gestaltungsprogram som drar upp riktlinjerna för hur området bör gestaltas på en övergripande nivå för att få en helhet.

Denna utredning är i högsta grad en viktig del inför kommande detaljplan. Prostsjöprojektets arbetssätt är att utgå från en tydlig vision och målbild, till dessa lägga de konkreta förslag som förts fram vid dialoger med medborgare, politiker och tjänstemän. Sedan handlar det om att analysera konkreta förslag och ta fram en samlad bedömning med riktlinjer för hur området bör utformas.

I genomförandet ingår följande stadier:

- markanvisning och fastighetsbildning,
- byggnation och driftsättning,
- brukande och skötsel, samt

- rivning

Utbyggnadsstrategi och huvudmannaskap

Inför att ett helt nytt bostadsområde ska byggas ut måste man ta ställning till vilken eller vilka strategier som ska tillämpas samt vem som ska ansvara, bekosta och utföra utbyggnaden. De två ytterligheterna är att antingen ansvarar kommunen för att alla försörjningssystem inom området är utbyggda fram till tomtgräns eller så ansvarar exploatören (eller exploatörerna i samverkan) för utbyggnaden inom området. Det senare ger för handen att försörjningssystemen normalt får enskilt huvudmannaskap, dvs. att de förvaltas av de boende. Om kommunen står för utbyggnaden är det ofta rimligt att huvudmannaskapet också är allmänt, dvs. kommunalt, men det är i sig inget hinder för att vissa av försörjningssystemen överlåts till enskild förvaltare.

När man väljer utbyggnadsstrategi bör man utgå från förutsättningarna i det enskilda fallet, men också ta hänsyn till praxis inom kommunen så att ett område inte utmärker sig och invånarna därigenom behandlas annorlunda än övriga kommuninvånare. I Värnamo kommun har kommunen som regel ansvarat för utbyggnaden av samtliga försörjningssystem i nya områden för småhus där kommunen från början äger marken. Utbyggnadskostnaderna återbetalas efter hand som tomter försäljs och byggnader ansluts till olika system. När det gäller områden med flerbostadshus har oftast exploatören stått för utbyggnaden inom sitt kvarter, kommunen ansvarar då endast för anslutningspunkter för VA och gata till områdets gräns. Det samma gäller för merparten av de grupphusområden som har byggts ut sedan 1970-talet; t.ex. Jonglören, Törnskatan, Klövern, Timotejen, Ugglan, Trillan, Mosslelundsgränd, Mörten (2000-tal) och Salvian 2 (2013).

Tabellen nedan visar några för- och nackdelar utifrån respektive utbyggnadsstrategi:

Kommunen bygger ut området	Exploatörer bygger ut området
<p>+</p> <p>Rätt kvalitet enligt planprogram Enklare kvalitetssäkring Enhetligt vid markförsäljningar Kommunalt huvudmannaskap underlättas</p>	<p>+</p> <p>Förutsätter bra samarbete vilket kan ligga till grund för framtida enskild förvaltning Flexibilitet för nya lösningar Lägre kostnad för kommunen</p>
<p>-</p> <p>Stor initial kostnad för kommunen Mindre flexibilitet</p>	<p>-</p> <p>Svårare kvalitetssäkring Svårare exploateringsavtal</p>

Ett skäl till att välja enskilt huvudmannaskap är en ambition att i det nya området skapa en hög delaktighet bland de boende (social hållbarhet) och därmed ett högt ansvarskännande för närområdet. Detta ansvarskännande går enkelt att applicera på allmänna platser, gator, kvartersgårdar och dylikt. Men man kan få hitta andra skäl för varför andra försörjningssystem (t.ex. VA-ledningar) ska förvaltas enskilt. Det ska också understrykas att man ofta lägger för stor tilltro till att de boende är rätt förvaltare över tiden, särskilt i de samfällighetsföreningar där de boende är obligatoriska medlemmar genom att de äger sina fastigheter. I alla föreningar krävs att inte alltför få medlemmar är tillräckligt intresserade och engagerade för att verksamheten ska fungera tillfredsställande.

I schemat nedan visas exempel på vem som bör ansvara för särskilda försörjningssystem. Där de boende står som förvaltare förutsätts gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening. En elproduktionsanläggning får, enligt Ellagen (1997:857), inte göras områdesgemensam utan måste ägas av den enskilde fastighetsägaren.

Försörjningssystem	"byggherre"	Förvaltare
Vägar/gator:		
Genomfartsgata	Kommun	Kommun
Lokalgator	Kommun el. exploatör	Kommun el. boende
Kvartersgator/parkeringsplatser	Exploatör el. kommun	Boende el. kommun
Allmänna GCM-vägar	Kommun	Kommun
Vatten och avlopp	Kommun	Kommun
Dagvattenhantering	Exploatör el. kommun	Kommun
Elförsörjning	Energibolag	Energibolag
Egen elproduktionsanläggning	Exploatör	Enskild fastighetsägare
Värmeförsörjning		
Fjärrvärme	Energibolag	Energibolag
Värmepump el. dyl	Exploatör	Boende
Telekommunikation	Värnamo Energi el. exploatör	Värnamo Energi el. boende
Sophantering		
Sopsug	Exploatör	Exploatör och kommun/renhållare
Sopsorteringslokal, kompostering	Exploatör	Exploatör
Sophämtning	---	Kommun/renhållare

Huvudregeln är att mark som är utlagd som allmän plats i detaljplan kommer under kommunalt huvudmannaskap. I de fall man väljer enskilt huvudmannaskap bör detta vara motiverat. Den enskilda förvaltningen regleras genom att en samfällighetsförening bildas för att förvalta en eller flera gemensamhetsanläggningar. Föreningens befogenheter (och rättigheter) regleras i det anläggningsbeslut som gäller gemensamhetsanläggningen. Anläggningsbeslutet ger å ena sidan föreningen laglig rätt att driva in avgifter från medlemmarna (som är obligatoriskt anslutna), å andra sidan hindrar det föreningen från att utöka eller förändra sin verksamhet utöver vad som framgår av beslutet även om en majoritet av föreningens medlemmar skulle önskar detta.

Man bör därför överväga om det finns möjlighet för ideella eller ekonomiska föreningar som kan ansvara för områdesgemensamma nyttor, men att de i motsats till samfällighetsföreningen bygger på frivilligt medlemskap och vars verksamhet kan förändras om medlemmarna så önskar. Till exempel skulle parkeringsanläggningar kunna förvaltas av ekonomiska föreningar/företag. Om ett hushåll som äger en fastighet inte har någon egen bil behöver det heller delta i en parkeringsförening som säkerställer en egen bilplats. Å andra sidan bör man se till att en ny ägare verkligen kan få tillgång till egen bilplats. Dessutom krävs sannolikt att samtliga fastigheter har del i gemensamhetsanläggning för allmänna parkeringsytor (för besökande t.ex.) i de fall det inte faller under kommunalt huvudmannaskap.

Olika upplåtelseformer

Variation på en human och social skala görs genom att integrera olika slags upplåtelseformer. Områdets fysiska förutsättningar och samband med staden i övrigt bör avgöra sammansättningen av upplåtelseformer.

Hyresrätter ger mindre kapitalstarka invånare och människor som inte vill låsa sitt kapital möjlighet till ett bra boende. Bostadsrätter, byggemaskaper och ägarlägenheter skapar starkt personligt engagemang i stadsrummet. Att äga sitt boende ger en stolthet och omsorg som sprider sig i stadsbilden. Men ett sådant engagemang bör i en hållbar stadsdel omfatta även hyresgäster. Nyckeln till lyckade ”lyft” av hyreshusområden i landet är när de boende engageras och får ta ansvar för sin närmiljö.

Hyresrätter och bostadsrätter kräver ingen närmare förklaring. Ägarlägenheter är en relativt ny företeelse i Sverige som inte har mötts av något större gensvar från marknaden, främst beroende på att bostadsrätten har en stark tradition och ställning på marknaden. Vidare har det varit svårt att påvisa fördelen med att äga själva lägenheten mot att äga en andel i bostadsrättsföreningen. Branschen har bland annat haft svårt att säkra ansvarsförhållanden och försäkringsfrågor gällande gemensamma ytor, bjälklag och stommar. Byggemaskaper är ett ännu nyare begrepp och kommer därför att förklaras närmare nedan.

Byggemaskaper vänder på den traditionella rollfördelningen i byggprocessen och gör demokratiska sammanslutningar av människor till byggherrar. Det innebär en ny typ av beställarroll och för individerna en större frihet att få ett boende anpassat efter de egna villkoren och behoven.

Allt fler i Sverige intresserar sig för en form av stads- och bostadsutveckling där enskilda individer och familjer går samman för att planera, bygga och senare bo i ett hus som utformas efter deras egna uppfattningar och idéer om sitt boende. Inspirationen kommer från Tyskland där byggemaskaper i vissa städer har blivit ett vanligt sätt att genomföra bostadsprojekt.

Drivkrafterna för att vilja vara en del av en byggemaskap kan variera. Det kan handla om att vilja bo tillsammans, om bostadens utformning, om ekologiskt byggande, om hur man vill bo som äldre – eller om att vilja behålla vinsterna från att bygga i attraktiva lägen själv.

För samhället är byggemaskaper ett sätt att åstadkomma ett intressantare och mer varierat stadsbyggande. Erfarenheterna från Tyskland visar en högre kvalitet, intressantare arkitektur, större mångfald och ett djupare engagemang i det egna boendet. Nackdelar kan vara att stridiga viljor ger en svårare process samtidigt som det krävs insatser av tålmod och pengar under lång tid innan belöningen kommer.

Markanvisning/markförsäljning

Vilka strategier kan och bör kommunen använda sig av för att få exploitörer att bygga ut ett område enligt de intentioner som detta projekt vill framhålla, dvs främjandet av en ekologisk, social och ekonomiskt hållbar stadsdel? Vilka instrument har kommunen för att säkerställa att olika sorters bostäder byggs om man vill verka för att fler än de med god ekonomi har råd att köpa sitt eget boende eller hyra nybyggda och dyra lägenheter?

Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal

Bland annat i syfte att öka transparensen och förutsägbarheten av hur kommunerna verkar för nybyggnationer av bostäder, trädde den första januari 2015 Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899) i kraft. En tydlighet från kommunen hur den arbetar bör komma boende till del genom ökad konkurrens bland byggherrar och slutligen lägre priser. Samma syfte som redogjorts för ovan ligger även till grund för nya regler i Plan- och bygglagen som definierar exploateringsavtal samt reglerar vad de får innehålla, bland annat genom ett direkt förbud mot att kommunen ställer så kallade kommunala särkrav, tekniska egenskapskrav. Förbudet mot tekniska egenskapskrav innebär att det av Värnamo kommun år 2013 antagna *Miljöprogram för Byggnader*, som bl a definierar nivåer på byggnaders energianvändning som går längre än Boverkets byggregler, inte kan tillämpas vid försäljning av kommunal mark.

Båda dessa nya lagregler kräver att kommunfullmäktige antar riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal. Arbetet med att ta fram sådana riktlinjer ligger hos mark- och exploateringsavdelningen.

Även om kommunen inte längre kan ställa tekniska egenskapskrav vid en markanvisning, kan kommunen ställa tungt vägande urvalskriterier att exploatören exempelvis kan göra sannolikt att byggnationer görs utifrån den högsta kravnivån enligt miljöprogram för byggnader. I det fall det enbart finns en intresserad exploatör vid en markanvisning äger kommunen självklart rätt att inte ingå exploateringsavtal med intressenten om man anser att den inte håller måttet.

Riktlinjerna bör även tydliggöra vilka instrument kommunen använder sig av för att få till nya bostäder som vänder sig till dem som inte har resurser att köpa sig bostadsrätter eller betala höga hyreskostnader. Det kan röra sig om att erbjuda lägre markpriser eller förbindelser att kommunen själv står för hyran för vissa lägenheter. Kommunen får dock enligt Kommunallagens likabehandlingsprincip inte särbehandla någon utom om det finns sakliga grunder för detta.

Kommuners möjligheter att styra upplåtelseformen för bostäder

Ett examensarbete med just detta namn från LTH (2012) analyserar hur landets 30 största kommuner arbetar med att styra upplåtelseformen. Oftast handlar det om att reservera mark för byggnation av hyresrätter. Sammanfattningsvis förekommer det tre strategier: prisdifferentiering, tilläggsköpeskillning samt tomträtt. Strategierna har sina olika för- och nackdelar. Gemensamt är att man alltid måste förhålla sig till ombildningslagen, d.v.s. den lag som ger hyresgäster under vissa förutsättningar rätt att köpa sina bostäder (hyresrätter ombildas till bostadsrätter). Därutöver finns en gråzon om vad som är tillåtet enligt kommunallagens likabehandlingsprincip som går ut på att kommunen inte får särbehandla någon enskild invånare eller, för den skull, byggherre, genom att sälja marken till ett värde under marknadsvärdet. Att sälja mark för hyresrätter till ett lägre pris än om den hade sålts för bostadsrätter brukar motiveras med att det är två helt olika marknader och således två olika marknadsvärden.

Detta resonemang kan inte direkt överföras till bostadsmarknaden i Värnamo, där det byggs betydligt fler hyresrätter eftersom marknaden är begränsad för de relativt höga priser som nyproducerade bostadsrättslägenheter innebär. Därmed inte sagt att även nybyggda hyresrätter landar på en hög nivå som utestänger många från att flytta dit.

Rekommendationen utifrån examensarbetet är att om kommunen vill styra upplåtelseformen mot hyresrätter bör den tillämpa metoden tilläggsköpeskillning med panträtt. I korthet innebär detta att kommunen sätter ett lägre markpris på mark som ska bebyggas med hyresrätter. Tilläggsköpeskillningen (som kan avtals på lång tid) faller ut i det fall upplåtelseformen ändras. Som säkerhet för tilläggsköpeskillningen bör kommunen erhålla ett pantbrev på motsvarande belopp. Noterbart är att

examensarbetet (år 2012) därutöver föreslår att kommunerna bör bli mer transparenta vad gäller markanvisningar och avtalsskrivande, vilket lagstiftaren (år 2014) också har tagit fasta på i de nya lagreglerna.

Villkor om byggnation

Värnamo kommun tillämpar idag ett villkor att byggnation ska vara påbörjad inom en viss tid från köpeavtalets ingående för att köpebrev ska utväxlas och köparen kan ansöka om lagfart på fastigheten. Detta för att säkerställa att byggnationen kommer igång och därigenom förhindra spekulation av priser med obebyggda tomter.

Fastighetsbildning

Det är ofta lämpligt att avstycka flera fastigheter vid ett tillfälle, särskilt om kommunen står för utbyggnaden av försörjningssystemen och dessa i huvudsak kommer att förvaltas under kommunalt huvudmannskap. Men det behöver inte vara mindre lämpligt att fastigheter styckas av i takt med att det finns köpare. Dock bör man se till att gemensamhetsanläggningar bildas så snabbt som möjligt i takt med att de fastigheter bildas vilka kommer att ha andel i gemensamhetsanläggningarna.

Byggnation

Vi ser gärna att bostadshusen uppförs av flera byggherrar. Om det blir aktuellt med friliggande villor inom området kan dessa antingen uppföras av enskilda privatpersoner efter tilldelning utifrån kommunens tomtkö, eller av byggföretag som markanvisas ett antal tomter varpå de uppför grupphus. Som nämnts ovan är det viktigt att ha tänkt igenom etappindelningen så att olägenheterna med att bo i närheten av en byggarbetsplats hålls på en låg nivå.

Det finns anledning att se över byggnationsfasen vad gäller hållbarhetsaspekter. Sett ur en byggnads livscykel utgör byggnationsfasen 50 procent av byggnadens totala klimatpåverkan, enligt en färsk studie från Sveriges byggindustrier och Kungliga ingenjörsvetenskapsakademien. Materialval ger störst utslag, men även hur och när byggherren använder sina resurser har betydelse. Genom att se till att Värnamo kommuns Miljöprogram för byggnader tillämpas, kommer materialval att kvalitetssäkras.

Brukande

Huvuddelen av en byggnads miljöpåverkan uppstår under den tid den används. Det är lätt att enbart tänka vatten- och elförbrukning när man talar om brukande, men vi får inte glömma bort normalt underhåll och de renoveringar som krävs för att hålla byggnaden (eller för den skull anläggningen) i gott skick.

Genom att bygga hållbart med kvalitet skjuts större renoveringsåtgärder längre fram i tiden. Tydlig bruksinformation till den boende underlättar också

underhållningsåtgärder. För hyresgäster gäller det att de ges en ökad känsla för att vårda lägenheter och gemensamma utrymmen. Nyckeln till detta är att de görs delaktiga i skötseln av närmiljön och även möjlighet att påverka den.

Rivning

När en gång en byggnad eller anläggning har gjort sitt och ska rivas bör det vara enkelt att ta tillvara material antingen genom återbruk i andra byggnader eller anläggningar, eller genom återvinning. Material som bara kan deponeras bör undvikas så långt det är möjligt.

Gedigna livscykelanalyser bör utgöra underlag till de val som gäller material och olika system.

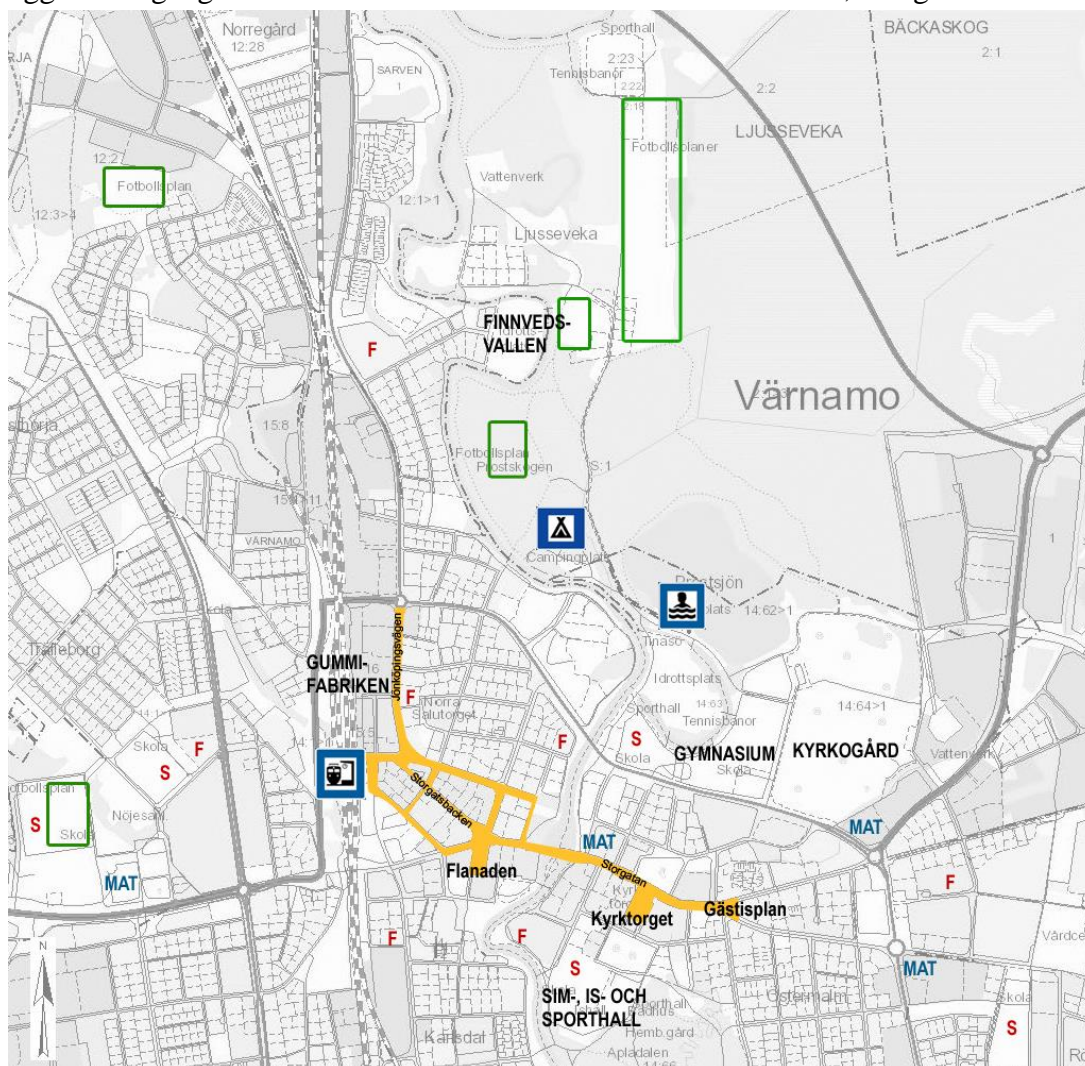
Kapitel 2: Vad är en hållbar bebyggelsestruktur i Prostsjöområdet, Värnamo stad?

En hållbar bebyggelsestruktur möjliggör plats för alla typer av livsstilar. (bilaga *Hållbar framtid i staden* från SLU i Movium magasin, nr 1, 2011). Bebyggelsen ska möjliggöra och förenkla för en hållbar livsstil; i boendet, i arbetet och på fritiden.

Byggnader inom en hållbar bebyggelse ska vara av goda material som inte utsätter individen för hälsorisk. Bebyggelsen ska vara utformad med eftertanke. Placeringen och arkitekturen bör vara energieffektiv, rumsbildande, ändamålsenlig och medföra mervärde till platsen. (Miljöprogram för byggnader)

Sambandet staden – stadsdelen

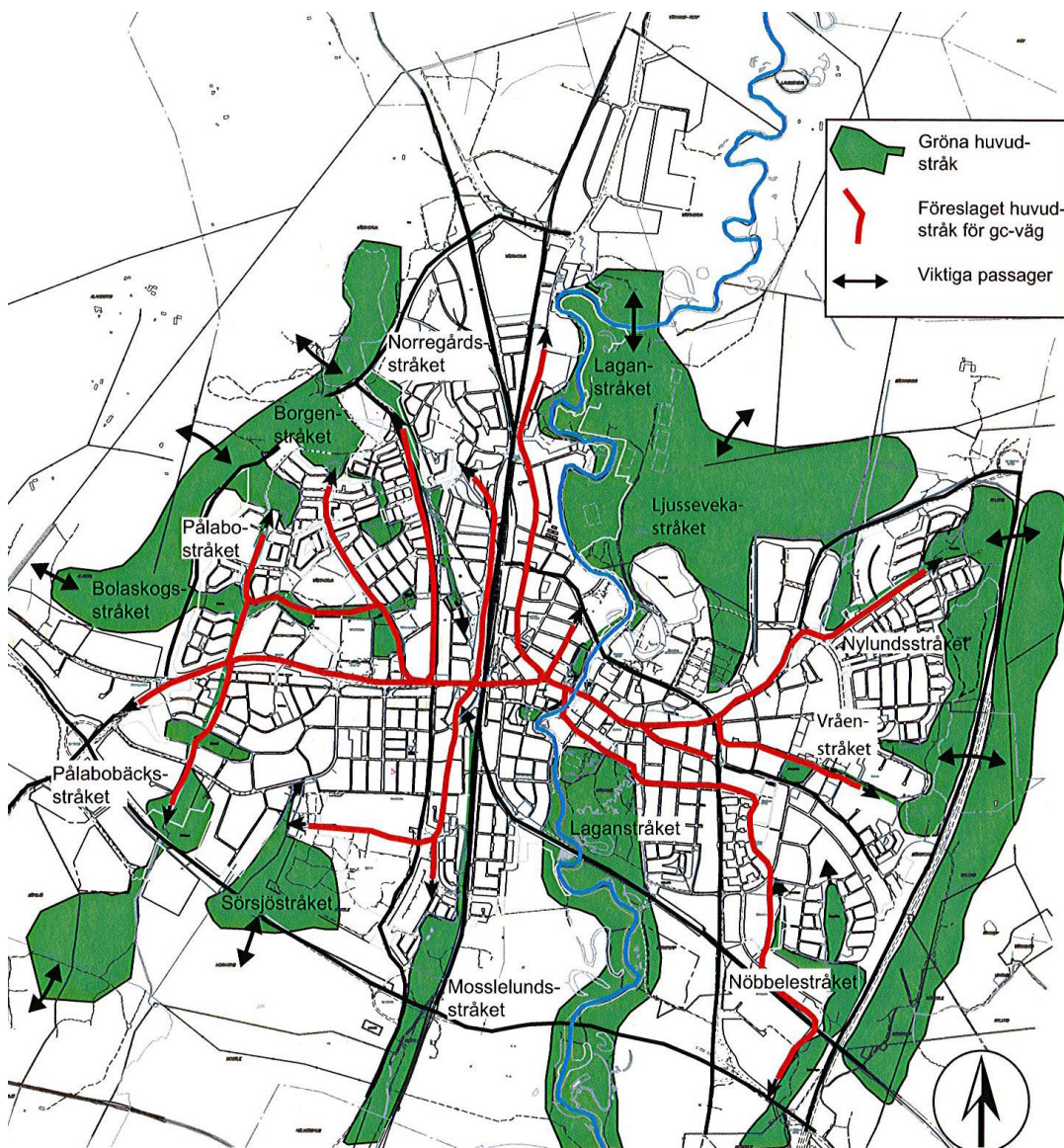
Prostsjöområdet som stadsdel ligger förhållandevis strategiskt och centralt. Delen ligger med gångavstånd till stadens resecentrum och handelsstråk, Storgatsbacken-



I bilden redovisas närliggande skolor (S) och förskolor (F), liksom mataffärer (MAT). De utfyllda gatorna visar på de mest centrala delarna av Värnamo stad.

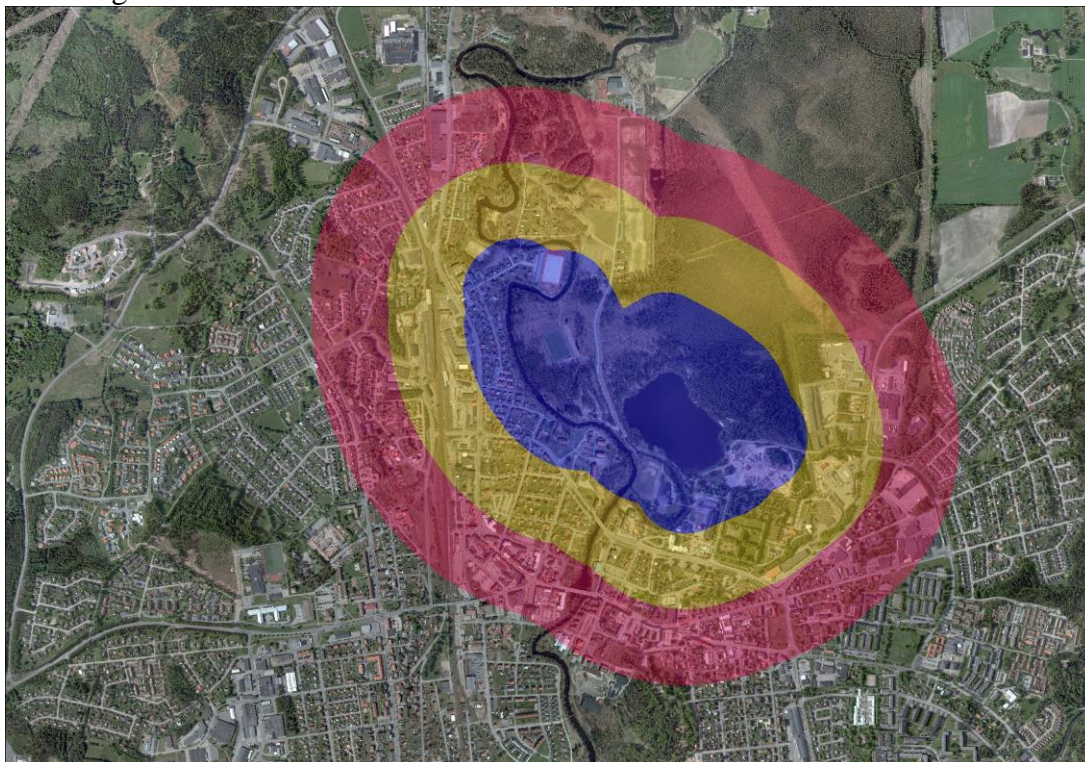
Storgatan. Området ligger även strategiskt med ett lättorienterat vägnät till E4:an (via Ljussevekaleden, väg 151).

Prostsjöområdet roll för staden idag är viktig utifrån ett folkhälsoperspektiv med badplats och naturligt skogsområde i ett centralt läge. Tillsammans med idrottsområdet i Ljusseveka utgör Prostsjöområdet ett av två högkvalitativa centrumnära motionsområden med koppling till stadens starkast fysiska element, ån Lagan. I stadens grönstrukturprogram ingår Prostsjöområdet i både Ljussevekastråket och Laganstråket, två av tolv förslag på gröna huvudstråk för staden.



Förslag till tolv gröna huvudstråk. Längs flera sträckor sammanfaller idag inte befintliga grönstråk med gång- och cykelstråk. Detta behöver utvecklas vidare.

Attraktiva platser för staden och stadsdelen är områden i och intill Lagan och Prostsjön. I sig, är Prostsjön den närmast liggande sjön för stadens invånare. Inom 800 meter från sjön och Lagan bor det ca 3 000 invånare (se avgränsning i fotot nedan). Inom de närmsta åren tillkommer det ett hundratal invånare i o m kommande förtätningar i centrala Värnamo.



Bilden över Värnamo stad visar på en invånaranalys från 2013. Ringarna representerar avstånden: 200 m, 500 m samt 800 m från sjön och Lagan inom Prostsjöområdet.

Sammansättning av det byggda intill Prostsjöområdet

Prostsjöområdet (rödmarkerat område i bild på nästa sida) angränsar till flertal bostadsområden. I norr och nordväst är det främst villa- och småhuskvarter. I väster och sydväst minskar antal småhus och ersätts med flerbostadshus. Bebyggelse-typologin kan liknas med ett stadsvillakvarter med flertalet villatomter med insprängda flerbostadshus. Flerbostadshusen utgörs av lameller. Söder om Prostsjöområdet finns Lasarettområdet. Som namnet till viss del kan avslöja, har området tidigare varit plats för stadens sjukhus och andra vårdinrättningar. Bebyggelse-typologin vittnar om det tidigare institutionsområdet, husen ligger mer i park än mot gata. Byggvolymerna utgörs av större lameller och hus i park. Centrum ligger några kvarter bort från Prostsjöområdet. Bebyggelse-typologin där är flerbostadshus i halvslutna kvarter. De andra bostadsområdena söder om Prostsjöområdet innefattar främst av större stadsvillor med enstaka lameller. Vid Kyrkgatan

finns även inslag av bebyggelse typologin: punkthus. Bebyggelsen sydost om Prostsjöområdet är främst villakvarter.

Stadens behov av bostäder, verksamheter och service

Under 10 år har invånarantalet ökat med ca 80 personer i kommunen varje år (SCB 2014). Det är främst inflyttning till Värnamo stad. De senaste åren har det byggts per år ca 20 enfamiljshus i kommunen (varav 10 i staden) samt mellan 30-50 lägenheter i flerfamiljshus.

Stadens behov av verksamheter och service växer i takt med bostadsutbyggandet. I norra delen av Värnamo stad finns det behov av en ny förskola. Främst för att ersätta lägenhetsförskolorna på Sandgatan. Med tillkommande barn i ett nytt bostadsområde måste en ny förskola planeras i området med minst fyra avdelningar. Handelsverksamheter ligger koncentrerat i de centrala delarna av staden men förekommer även intill vägar med genomfartstrafik. Viljan är att skapa ett centrum med ett attraktivt stadsliv. För att göra det möjligt är det inte aktuellt att utlokalisera ny handelsverksamhet till Prostsjöområdet. För att stärka ett attraktivt centrum men allra främst ta tillvara på de krafter som finns i Prostsjöområdet, ligger tonvikten på att satsa på befintlig verksamhet som kompletterar det som finns i centrum och som kan bidra till ett ökat kundunderlag.

Inom Prostsjöområdet finns en campingverksamhet och fotbollsanläggning. Det sistnämnda fyller stadsdelen med liv och rörelse samt att det drar till sig engagerade och aktiva människor. Campingverksamheten har en viktig roll för friluftsturismen i kommunen och är viktig samarbetspartner för en utveckling av aktiviteter i och kring Prostsjön och ån Lagan. Campingverksamheten har god omsättning och ett ovanligt centralt läge i jämförelse med andra campingar . Dessutom är läget optimalt utifrån möjligheten att underlätta för en hållbar vistelse för besökare (gångavstånd till centrum, badplats och skogsutflykt). Med läget finns potential att få ett större kundunderlag till campingverksamhetens olika tjänster som kiosk- och uthyrningsverksamhet (minigolf, kanotpaddling). Dessvärre är placering och status av befintlig entré undermålig. Nya entré- och servicebyggnader på nya platser skulle möjliggöra för en utökad kundkrets genom att attrahera såväl fler turister som närboende.

Platsens fysiska förutsättningar

Här redovisas olika fysiska förutsättningar i Prostsjöområdet som nyetablering måste ta hänsyn till. Vitmarkerad yta i nedanstående bilder är det område som politiskt är tänkbart att bebygga med främst bostäder. Området är utpekad i fördjupningen av översiktsplanen från år 2006.



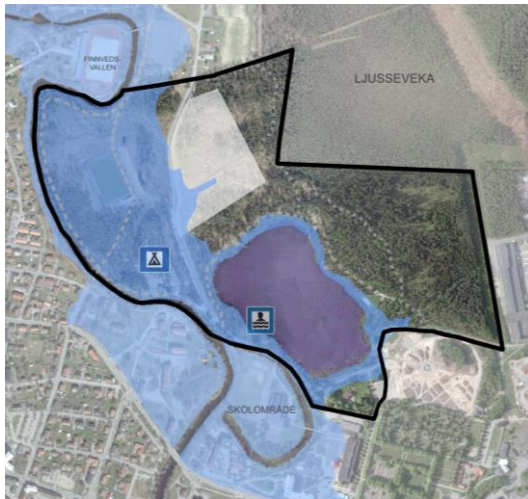
Strandskydd

Strandskydd finns för att skydda djur och växtliv som är beroende av strandens särskilda livsvillkor. Inom Prostsjöområdet gäller 100 meter från stranden, både in över land och ut över vattnet.



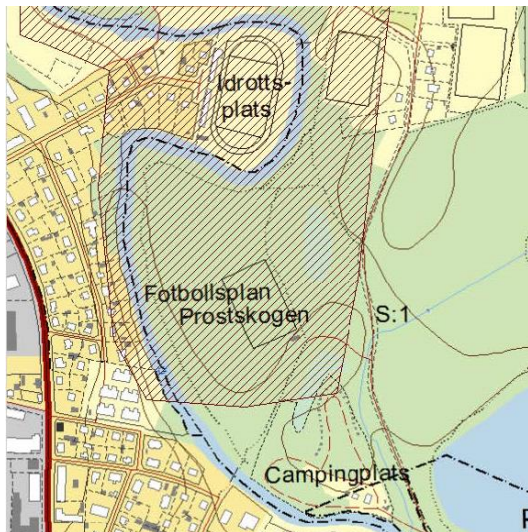
Högsta beräknade flödet

Lagandalen har återkommande översvämningar. Bilden t v visar ett beräknat högsta flöde som genomsnittligt inträffar eller överskrider en gång på 200 år. Mark, väster om Prostsjövägen översvämmas även vid flöden som beräknas återkomma en gång på 100 år. Delar av campingen påverkas av vattenstånd med återkomsttiden på 25 år. Inom riskområde för översvämning bör enbart verksamheter etableras som klarar av tillfälliga översvämningar. Permanent bebyggelse bör ligga på marknivå ovan högsta vattenstånd vid 100-års flöde.



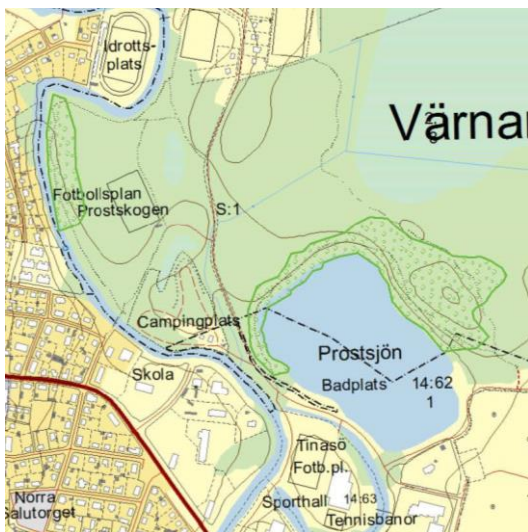
Geotekniska förutsättningar

Utifrån flertalet översiktliga geotekniska undersökningar i Prostsjöområdet har bilden t v sammanställts. De mörka områdena bör inte bebyggas. Om de ska bebyggas måste mer detaljerade undersökningar göras och särskilda tekniska lösningar måste till för att säkerställa byggnadens stabilitet.



Riksintresse för naturvård

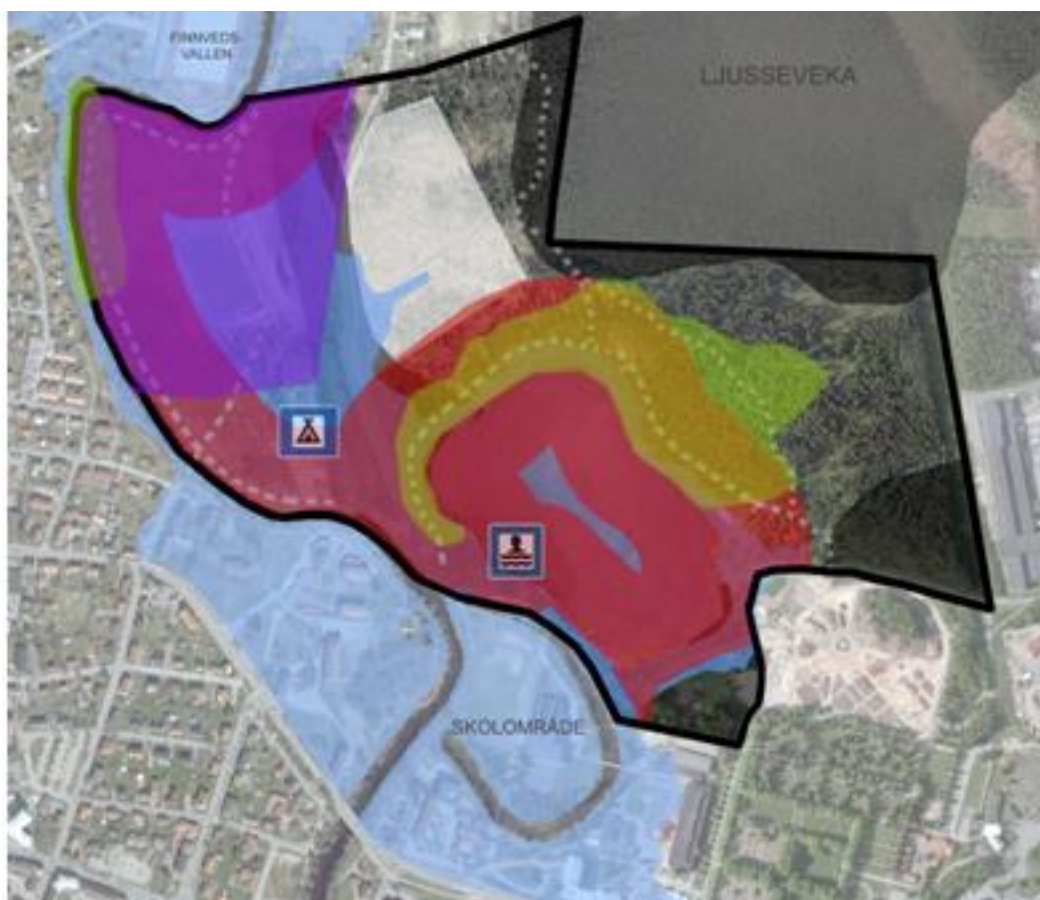
Det finns ett riksintresse för naturvård för Lagandalen. Från Hörledammen till sjön Vidöstern är Lagan med omgivningarna av riksintresse för naturvården. Lagan rinner här med ett starkt meandrande lopp på flacka, mäktiga sandavlagringar. Här har ån utformat ett välutvecklat system av meanderbågar, näs och olika gamla korvsjöar. Området utgör ett levande geologiskt exempel, där inte bara formerna kan studeras utan också erosions- och avlagringsprocesserna i en meandrande å.



Nyckelbiotoper

Bilden t v visar en kartering från Skogsstyrelsen med skogliga nyckelbiotoper, inventerade 2001. Naturvärdena är inte värdefulla nog för att få ett biotopskydd men bör beaktas vid planering.

En kartpåläggning av de ovannämnda förutsättningarna visar på kvarvarande mark som anses mer lämplig.



Gestaltning

Inom Prostsjöområdet finns ingen befintlig bebyggelse med någon genomgående gestaltningsidé. Politiskt, finns intentionerna att ny bebyggelse ska utgöra en hållbar stadsdel. Gestaltningsmässigt skulle det kunna framtona i synliga tekniska system, så som gröna tak, alternativt solfångartak. Då stadens bebyggelse inte har något sammanhang i gestaltningen kan det vara lämpligt att stärka kontrasten till befintlig bebyggelse. Att genom gestaltning medföra något nytt till staden. I kapitel 3, bebyggelseförslag, beskrivs förslag på kompletterande bebyggelsetypologier som inte finns i staden.

Kapitel 3: Bebyggelseförslag för Prostsjöområdet

I detta kapitel redogör vi för vilka bedömningskriterier som bör ligga till grund för hur man ska kunna jämföra olika alternativ. Vidare så bemöter vi de medborgarförslag som har med bebyggelse att göra. Slutligen presenteras två sammansatta bebyggelseförslag av olika karaktär.

Bedömningskriterier

Aspekt	Indikator	Definition / <i>exempel</i>
Ekologiska	Underlättar en hållbar livsstil	Företeelse/teknik som uppmuntrar invånaren/besökaren att välja "klimatsmart beteende" <i>Väl utbyggt GC-nät. Nära till komposter. Möjlighet till odlingslotter. Bilpool.</i>
	Stödjer befintliga ekosystemtjänster	Företeelse/teknik som använder sig av/drar nytta av naturliga processer <i>God dagvattenhantering med fördröjning och viss återvinning.</i>
	Materialval	Material som har låg miljöbelastning i produktions-, drifts- och rivningskede samt är varligt mot miljö och människor <i>Förutom "rätt" val handlar det om att dokumentera vilka material som använts. (Detta ingår i Miljöbyggnad.)</i>
	Hushållning med mark och vatten	Marken exploateras på ett effektivt sätt utifrån platsspecifika förutsättningar och stadens bebyggelsebehov i stort <i>Påvisa de platser i staden som lämpar sig bäst för bostadsbyggnation</i>

Sociala	Tydliga visuella gränser	Det framgår tydligt var allmän plats får halvprivat eller privat karaktär, detta skapar trygghet
	God arkitektur	God stadsbyggnad, området ska kännas som en helhet, men enskilda byggnaderna får sticka ut.
	Byggnadernas placering- mötesplatser	Byggnader placeras så att människors möten underlättas, hänsyn tas till olika vädersituationer
		<i>Siktlinjer finns mot mötesplatser. Enskilda byggnader placeras förskjutet från övriga "linjer" för att skapa utrymme för aktiviteter/möten.</i>
	Olika upplåtelseformer	Inom området finns såväl hyresrätter som eget ägande, i syfte att motverka segregerade områden och främja social samvaro mellan invånarna
	Boendeansvar – gemensam förvaltning	Organisation för och med invånarna för förvaltning av egna utrymmen och anläggningar, en god sådan stärker ansvaret för närområde
<i>Gemensamhetsanläggning för parkeringsplatser. Ideell förening för odlingslotter. Ekonomisk förening för bilpool.</i>		
Ekonomiska	Resurshushållning	Den lösning väljs som bäst hushåller med mark, massor/material, vatten, energiförbrukning, etc.
	Lokala verksamheter	Företeelse/åtgärd som leder till att verksamheter inom området kan utvecklas
		<i>Inom Prostsjöområdet finns camping. Möjlighet till samarbete. Bokaler möjliggörs.</i>
	Investeringskostnad	Initial kostnad för kommun och/eller exploitör
	Driftskostnad	Boendekostnad, drift av kommunal och/eller energibolag
Intäkt för kommunen	Försäljning av mark, vatten, sophämtning, energi	

Sammanställning av förslag från medborgardialoger och fokusgrupp

I projektet har medborgarna fått tycka till om Prostsjöområdet på flera olika sätt. I den workshop som hölls i september 2013 framkom många kreativa förslag på hur området kan utvecklas. Vidare har medborgare kunnat svara på enkäter via projektets hemsida och en del har inkommit med förslag via e-post och en förslagslåda i stadshusets foajé. En sammanställning av förslag och synpunkter gällande bebyggelse och försörjningssystem (ej trafiklösningar) redovisas nedan i karta och tillhörande tabell på nästa sida.



Teckenförklaring Bebyggelse

<ol style="list-style-type: none"> 1 Naturrum (offentlig byggnad för naturintresserad och skola) 2 Så många som möjligt ska få utsikt. Bebyggelsen ska underordnas naturen Förslag på användning: mataffär, affär, hotell, större lekplats (t ex fysiklekpark), bostäder (villor, flerbostäder, serviceboende), gemensamma anläggningar, aktivitetshus, punkthus, lamellhus, suterräng, små bebyggelsegrupper 3 Kolonilotter (privat byggnad) 4 Återvinningsstation (kvartersbyggnad) 5 Serveringslokal (offentlig byggnad) 6 Alternativ plats för omklädningsrum och dusch 7 Utveckla stadscampingen (mötesplats) - Vandrarhem, café (kommers enbart vid/i camping), bättre minigolf, bättre lekplats 7.1 Utveckla stadscampingen (mötesplats) - Motionscentrum, campingentré, Alternativ plats för allmän omklädningsrum och dusch 8 Offentlig bebyggelse – kiosk, allmän toalett, utomhusteater, utegym 9 Omklädningsrum/bås, utegym 10 Ekologiskt kafé 11 Kallbadhus 12 Utomhusteater 	<ol style="list-style-type: none"> 1 Alternativ plats för utegym 2 Utveckla fotbollsplanen – fikaplatser under tak 3 Cykeluthyrning 4 Alternativ plats för aktiviteter för allmänheten – Höghöjdsbana, Natur/Militärhinderbana, lek för barn 4.1 Fikaplatser i samband med aktiviteter för allmänheten 5 Aktivitet för äldre - Boulebana 6 Social mötesplats – Studsmatta, hoppborg, Igloo, hyrtrampbåtar, båtbyggor, äventyrsbad utomhus delvis med tak 7 Wakeboardstart – Friggebod, sittplats, startplatta i strandkanten 8 Utveckla badplatsen – rund miniplan (för fotboll och innebandy) 9 Utveckla lekplatsen – klätterställning, lekstuga vid vattnet 10 Hopptorn eller sol/lekflotte 11 Utsiktsplats på bygga 12 Alternativ plats för utegym 13 Utsiktsplats – fler grillplatser 14 Alternativ plats för aktiviteter för allmänheten – Höghöjdsbana, naturhinderbana 15 Kojby – Trädkojor, grotta, kojor på marken 16 Vindskydd med grillplats 17 Utsiktsplats – grillplatser och sittplatser, Utegym 18 Utebio, genväg till badplats 19 Alternativ plats för aktiviteter för allmänheten – utegym, naturhinderbana, naturlekplats
--	---

Förslagen ovan får ses som en idékatalog, vissa generella bemötanden görs:

Lokaliseringen av byggnader och dylikt bör uteslutande ske på den västra sidan av sjön, i anslutning till befintlig badplats och camping. Nya byggnader inom strandskyddet bör enbart ha syftet att användas till aktiviteter som enbart kan ligga vid vattnet. Det är också svårt att utföra den i privat regi då det är svårt med dispens

från strandskydd om byggnad inte hålls tillgängligt för allmänheten. Den norra sidan bör hållas fri så att bebyggelsen får en tydlig visuell kontakt med sjön, vilket är en av de stora kvalitéerna med ett planerat bostadsområde. Den nordöstra sidan bör behålla sin skogliga karaktär men detta ska inte hindra att byggnader och anläggningar som t ex 15 grå (kojby), 19 grå (utegym) eller höghöjdsbana, anläggs. Den östra/sydöstra sidan av sjön bör utformas så att den är tystare/lugnare med tanke på närheten till kyrkogården. Detta utesluter dock inte en promenadbrygga längs med vasskanten eller en stillsam caféverksamhet i befintlig byggnad på Prosgårdstomten.

Hur ska man utforma den norra sidans tallbacke så att den visuella kontakten mellan sjön och bebyggelsen blir så bra som möjligt? Tallarna i sig kan ha stor kvalitet men det handlar om att hitta ett läge med bra ljusgenomströmning, eventuellt lägre träd och en utglesning av tallbeståndet. Grönområdet bör vara av naturlig karaktär.

Vad gäller utomhusteater kan man mycket väl tänka sig en väldigt enkel parkanläggning av amfiteatertyp som ger sig av terrängen. Men att investera i någon större anläggning är inte aktuellt förrän man beaktat hur befintliga ”utescener” i Folkets Park och i Apladalen ska användas.

Vad gäller andra större investeringar som kallbadhus så är det inte sannolikt att det kan rymmas i en kommunal budget. Det är också svårt att utföra den i privat regi då det är svårt med dispens från strandskydd om kallbadhuset inte hålls tillgängligt för allmänheten.

Förslag Trädgårdsstaden

Gestaltningssidén bakom förslaget ”Trädgårdsstaden” är att utforma området med en tydlig sjönära stadsstruktur i mötet med de rekreativa områdena och naturen. Trädgårdsstaden är indelad i småskaliga hus i kvarter, gator, torg och platser. Huskropparna är uppbyggda i 2-4 vån, se plan, och ligger samlade runt bilfria innergårdarna som bildar skyddade halvoffentliga trädgårdsmiljöer.

Trädgårdsstaden ligger orienterad i nord-/sydlig riktning och avslutas mot naturen och Prostsjöns rekreativområde i söder med två kvarter åtskiljda av ett integrerat naturområde för lek/rekreation. Det finns tre typer av kvarter/gårdsmiljöer; A, B respektive C. Typ A öppnar sig mot gatumiljön i norr, typ B är helt kringbyggt och därmed skyddat och typ C öppnar sig mot utsikten mot Prostsjön i söder. Dessutom återfinns en stadsmässig randbebyggelse längs kvarterets lokalgata.

Kvarteret är i sin helhet disponerat med huskroppar i 2 – 2,5 vån hus men några huskroppar har höjts till 3 respektive 4 våningar för att förstärka entreér i norr respektive väster, platser/korsningar i stadsstrukturen samt avslutningen av kvarteret i mötet med Prostsjön i söder.

Gatustråket är uppbyggt kring en lokalgata kantad av träd; en ringled runt kvarteret som är sammankopplad med en central lokalgata i väst-/östlig riktning. I gaturummet ska även finnas plats för fickparkering. Intill varje kvarter återfinns småskaliga P-områden där de boende kan parkera nära sin bostad. I anslutning till P-områdena återfinns miljöstationer. Tanken är att gång-/cykel och biltrafik ska samlas längs bostadsgatorna. Gång-/cykel nätet förbinds i norr respektive söder med det befintliga nätet utanför bostadsområdet till en sammanhängande slinga. På detta sätt tillförs ytterligare ströv- och rekreativomöjligheter till Protskogen och Ljusseveka som helhet.

Förslaget redovisar en tydlig infart in i området men möjligheten finns att förlägga ytterligare en infart, se plan.

Dispositionen av utearealer är uppdelad i olika grader av offentlighet:

1. Naturen/skogen runt kvarteret samt gator, torg och platser är heloffentliga
2. Innergårdarna/trädgårdarna är halvoffentliga, främst för de boende i kvarteret
3. Små uteplatser nära fasadliv samt balkonger är privata






Husutformning och material

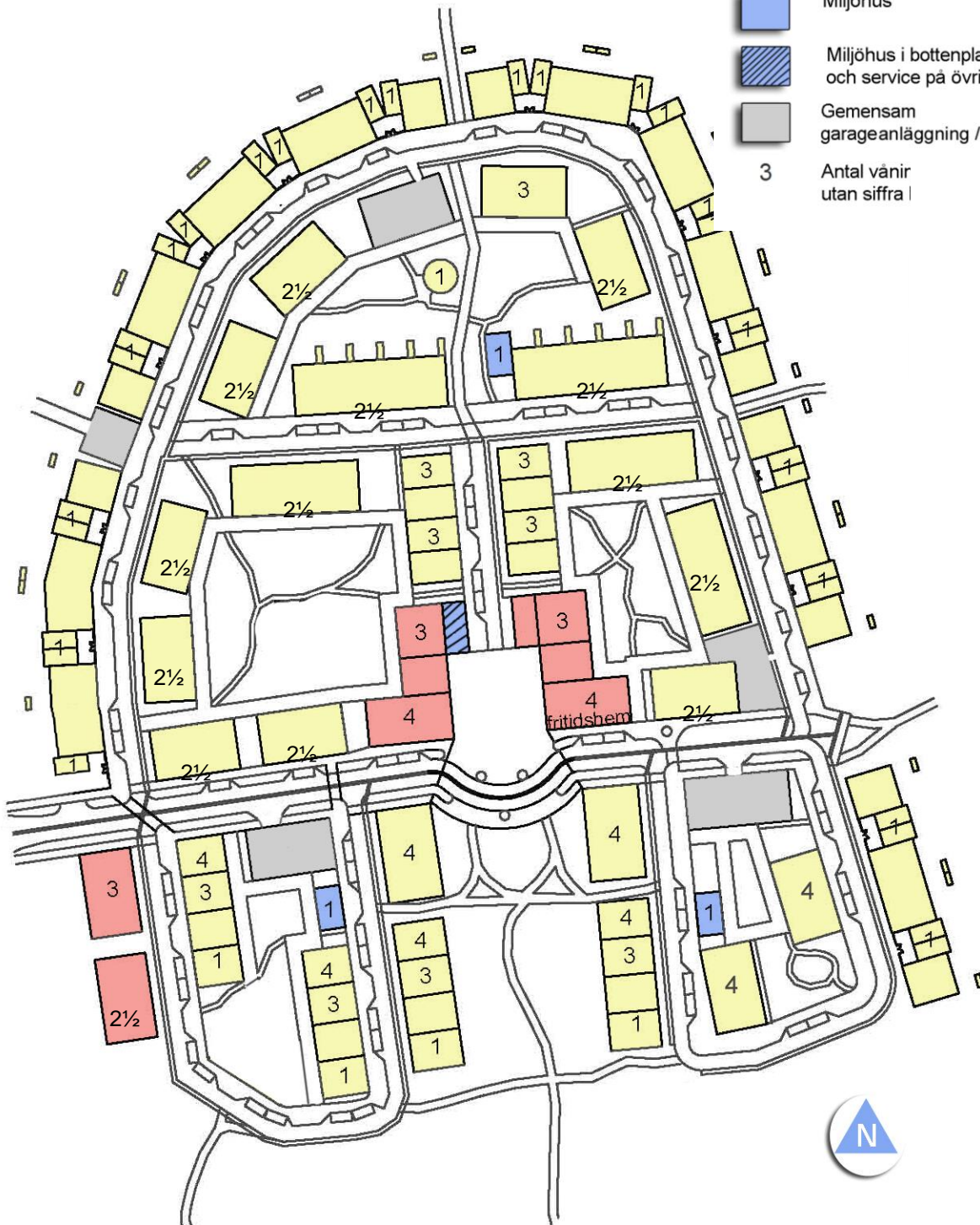
Enkla huskroppar i 2-4 våningar med sadeltak och karaktäristiska takhuvar/skorstenar. Ett medvetet och samordnat material- och färgval ska ytterligare förstärka de olika områdenas karaktärer. Fasaderna utformas i huvudsak med trä eller skivmaterial i kombination med inslag av sten- och putsmaterial.

Exploatering

Ca 200 hushåll / 3,4,5 RK
 166 hushåll i flerfamiljshus
 29 hushåll i kedjehus
 10 hushåll i radhus

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

-  Byggnad för boende
-  Service och bostäder
-  Miljöhus
-  Miljöhus i bottenplan med boende och service på övriga våningar.
-  Gemensam garageanläggning / markparkering
- 3** Antal vånar utan siffra |



Referensbilder och sektioner



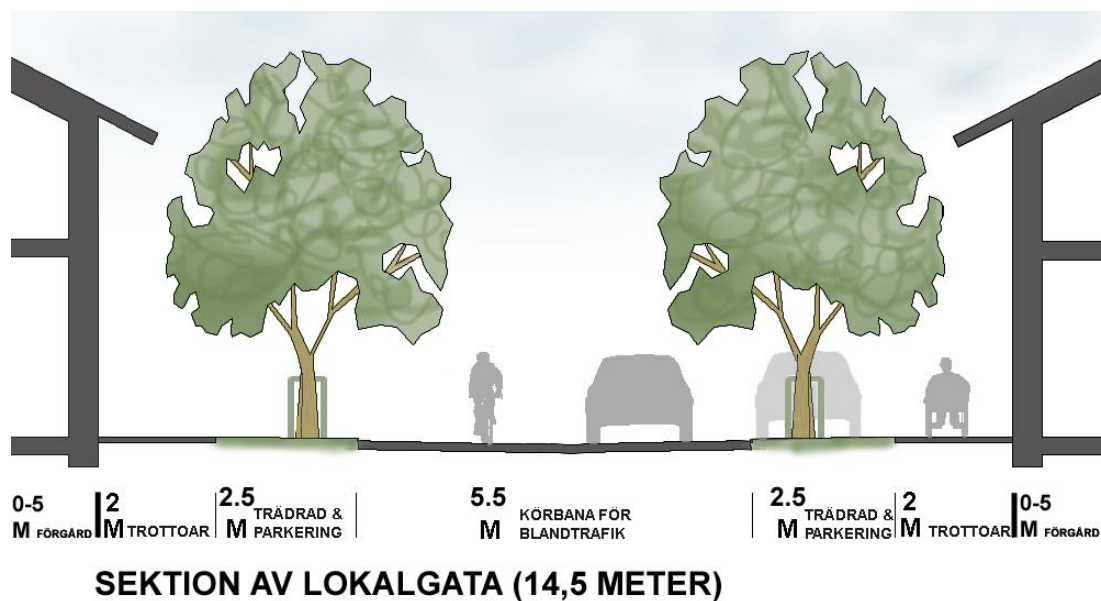
Flerfamiljshus i 2 ½-plan.



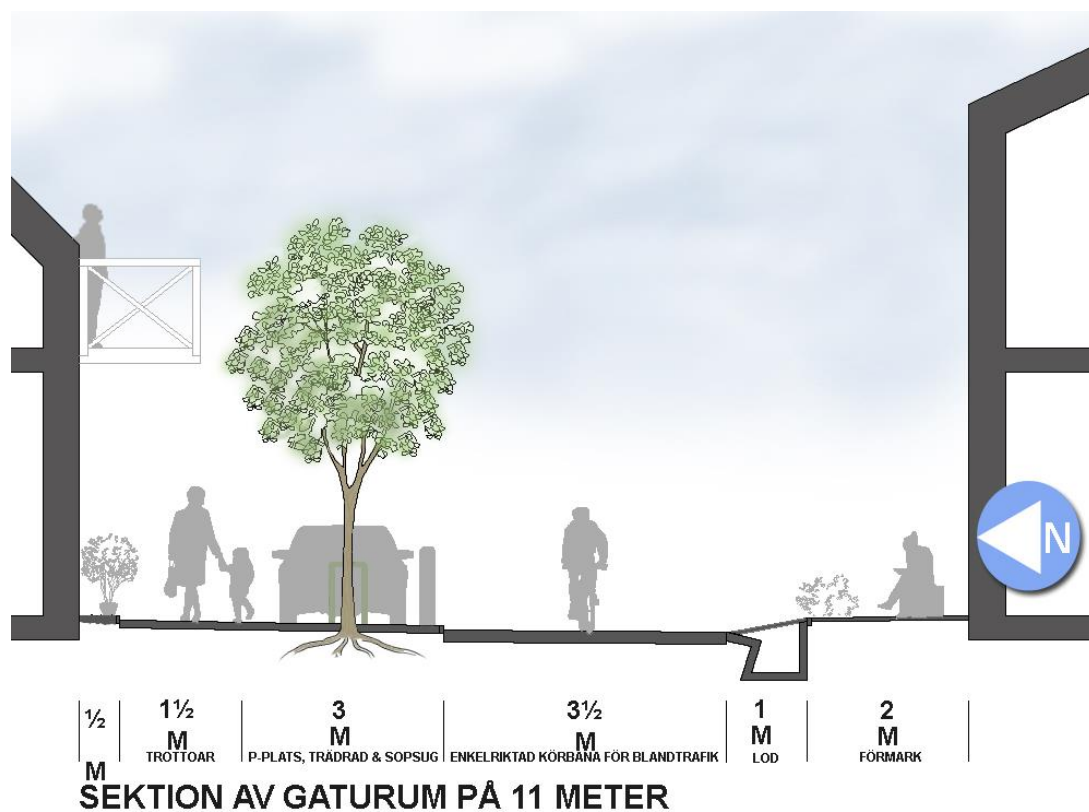
Kedjehus/Parhus i 2 våningar, föreslås utgöra randbebyggelsen i trädgårdsstaden.



Exempel på tätare bebyggelse i form av radhus.



Enbart lokalgatan och genomgående GCM-väg i nord/sydlig-riktning föreslås vara allmän p g a att de leder allmän trafik till rekreationsområde och förskola. I o m att övriga gaturum är enkelriktade medför det en säkrare trafiksituation.



Förslag Blandstaden

Gestaltningssidén bakom förslaget ”Blandstad” är att utforma området med en tydlig riktning mot sjön och rekreationsområdet, men även att integreras med befintlig bebyggelse- och gatustruktur.

Blandstadens bebyggelse förhåller sig till en ombyggd Prostsjöväg och ny lokalgata. Bebyggelsen är indelad i sex olikformade kvarter med småskaliga kvartersgator, torg och en blandning av olika hustyper, se referensbilder. Huskropparna är uppbyggda i 1-4 våningar och i olika skalor, se plan. Byggnaderna ligger tätt mot gata eller gränd vilket ger utrymme för halvoffentliga gaturum och halvprivata trädgårdsmiljöer. Bebyggelsestrukturen möjliggör en tydlig och mjuk övergång mellan offentliga och privata rum i området.

Blandstaden ligger orienterad i nord-/sydlig riktning. Befintlig bäck och Prostsjöns rekreationsområde integreras i bebyggelsen genom att två allmänna grönstråk leds in i bebyggelsen, ett som följer den mindre bäcken i nordostlig-/sydvästlig riktning och ett som ligger parallellt med bebyggelsen i nord-/sydlig riktning. Blandstaden avslutas mot Prostsjöns rekreationsområde i söder med två kvarter med de högsta exploateringsstegen (3-4 våningar) i stadsdelen. Kvarteren skiljs ut av de integrerade naturstråken för lek/rekreation.

Kvarteret i nordöst är mest småskaligt och gestaltas som en övergång från villabebyggelsen i norr till de högre radhusen och flerbostadshusen i söder. Entréer ska ligga mot kvartersgränden eller lokalgatan. De södra kvarteren är medvetet utformade med olika bebyggelsetypologier, det ena utformat med blandad bebyggelse i solficksformat kvarter med öppning mot Prostsjön och portar i fasad. Det andra kvarteret har en mer gles bebyggelse med större punkthus i park.

Prostsjövägen byggs om till en lokalgata, se typsektion. Den nya lokalgatan är uppbyggd som en inbyggd ringled i stadsdelen. Till gatan ansluts mindre kvartersgränder, se gatusektion. Samtliga lokalgator ska ha plats för fickparkering. Intill varje kvarter återfinns småskaliga P-områden där de boende kan parkera. Cykelparkering ges utrymme framför husentréerna eller i cykelhus på innegård. I anslutning till kvartersutfarterna återfinns gemensamma miljöstationer för stadsradhusen, i flerfamiljsbebyggelsen återfinns dessa på innegård. Utöver utrymmet på gatorna och gränderna har även gcm-trafikanter möjlighet att vistas på allmänna gcm-vägar i grönstråken. På detta sätt tillförs ytterligare ströv- och rekreationsmöjligheter till Protskogen och Ljusseveka som helhet.

Husutformning och material

En mångfald av huskroppar i 1-4 våningar med sadeltak. Sammanbindande gestaltningselement i blandstaden ska vara att samtliga byggnader får samma lutning på sadeltaken samt att huvudentréer förläggs mot gata eller gränd. Genomförandet av

byggnader i stadsdelen ska förhålla sig till de regler som kommunens miljöprogram för byggnader beskriver. I övrigt ska gestaltningen hållas fri för att möjliggöra en blandad upplevelse.

Exploatering

Ca 235 hushåll / 1-5 rok, varav:

84 hushåll i punkthus,

36 hushåll i flerfamiljshus,

97 hushåll i radhus,

7 hushåll i atriumhus,

8 hushåll i kedjehus,

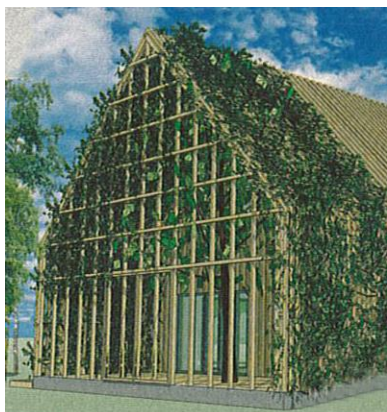
3 hushåll i grupphus,

6 hushåll i parhus,

2 hushåll i villa



Referensbilder och sektioner



Exempel på gestaltning av ett kvartershus (21m x 46m) för förskoleändamål, hyreslägenheter för bostadsändamål och stadsdelsgemensam festlokal eller utbyggnadsmöjlighet för förskolan. (Se Byggnad A i skiss)



Exempel på gestaltning av parhus. Inspiration: One Tonne life-huset. (8m x8 m + inbyggd uteplats). Byggnadstyp B i skiss.



Radhus i gamla Enskede, Stockholm är gott exempel på tät bebyggelse men i mindre skala. Byggnadstyp C i skiss.



Kedjehus i mindre grupp. Exemplet i Vadstena visar prov på flexibla tomter där brukaren själv har valmöjligheter till placering av de mindre byggnaderna på tomten. Tomten är 12m x 25m. Byggnadstyp D i skiss.



Exempel på möjlig variant av grupphus vid förtätning i anslutning mot villaområde. Inspiration: Skärgårdsradhuset i Tyresö. Byggnadstyp E i skiss.



Exempel på tätare bebyggelse i form av radhus. Byggnad per hushåll är ca 8m x 12m + tillhörande förrådsbyggnad och uteplats. Byggnad F i skiss.



Exempel på tätare bebyggelse i form av stadsradhus. Tomt ca 9m x 25m och 11m djup byggnadskropp. Exempel taget från Halmstad. Byggnadstyp G i skiss.



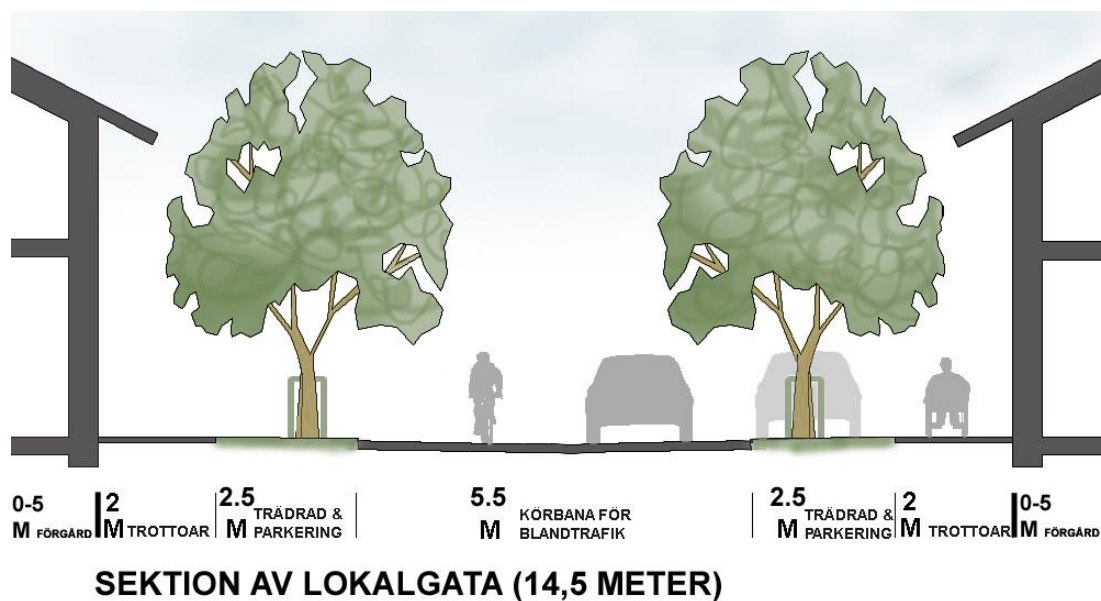
Exempel på tätare bebyggelse i form av stadsradhus. Tomten är ca 7m x 30m med 2 m förgårdsmark och 15m djup byggnadskropp. Exempel från Stockholm, Danderydsgatan. Byggnadstyp H i skiss.



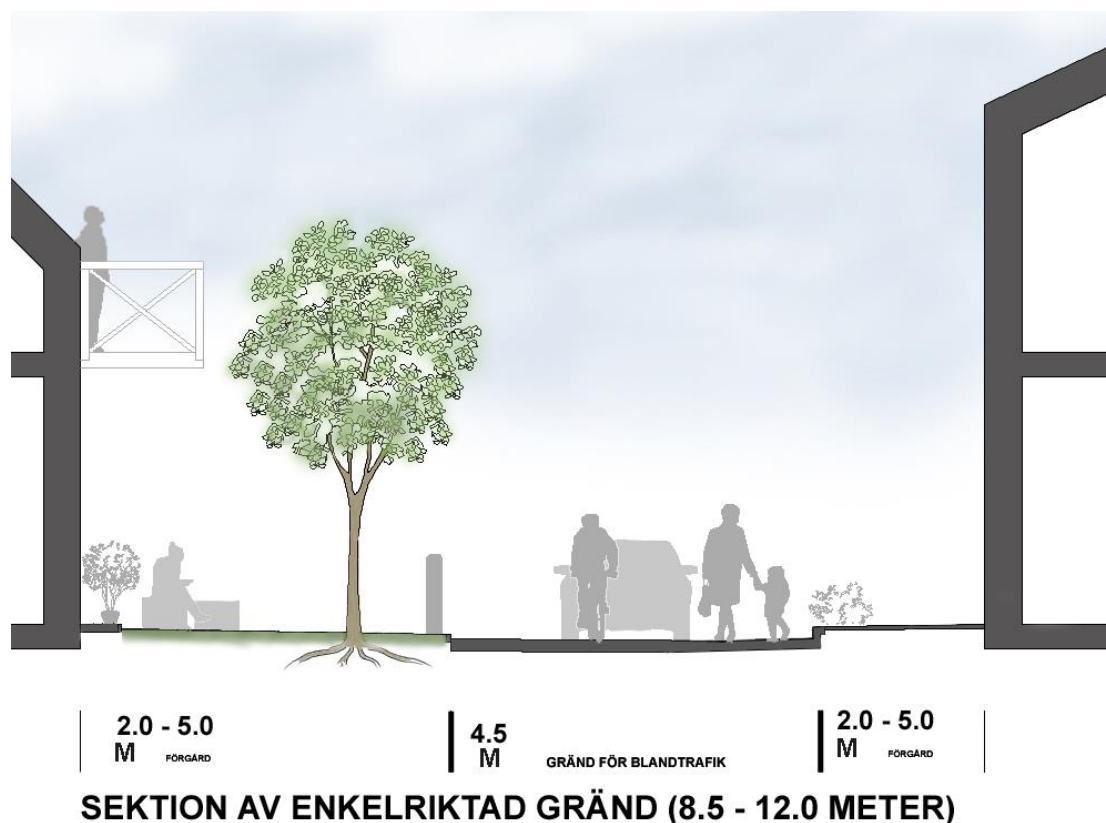
Exempel på punkthus med god planlösning. Utöver balkongerna är byggnadsmåtten ca: 18m x 17m. Balkongerna är väl tilltagna med måtten 5m x 4m. Byggnadstyp I i skiss.



Ahlqvist & Almqvists vinnarförslag. Landskapsarkitekt: Mattias Gustafsson, Urbio.



Lokalgatan föreslås vara allmän i o m att den leder till allmänt rekreationsområde och förskola. Gränden är föreslagen i både dubbelriktad (5,5m) och enkelriktad (4,5m) utformning.



Kapitel 4: Rekommendationer

Rekommenderad bebyggelsestruktur i Prostsjöområdet

Fokusgruppen föreslår att man arbetar vidare med strukturen som framgår av förslaget över Trädgårdstaden, men med vissa kompletteringar. Strukturen behöver inte hindra en blandad bebyggelse. Bebyggelseenklaven väster om Prostsjövägen enligt Blandstads-förslaget skulle kunna läggas till för att skapa ytterligare ett bra byggnationsläge givet platsens förutsättningar.

Det gäller att vidareutveckla sjökontakten och arbeta med 100-m-zonen som idag utgörs av en tallbacke. Tallarna kanske kan vara kvar (till viss eller stor del), andra trädslag kanske ska planteras men i båda fallen bör zonen utformas som lättskött naturområde med tydlig skoglig karaktär. Vidare bör man se till att området kan byggas ut etappvis utan alltför stora störningar och med mervärde för befintliga och tillkommande bostäder.

Fokusgruppen ställer sig positiva till en stadsnära camping, liksom att fotbollsanläggningen ska finnas kvar i Prostsjöområdet. En ny entré med servicebyggnader måste ersätta befintlig entré och servicelokaler i campingen. Placeringen av campingens entré måste flyttas på flera anledningar, bl a för översvämningsrisken, dålig standard, sambandet med gång- och cykelvägar samt befintlig och tillkommande bebyggelse. Främsta anledning till fokusgruppens ställningstagande är för att bevara befintlig mötesplats för att människor från olika delar av staden och från världen ska kunna mötas. En annan anledning är att dessa verksamheter bidrar till områdets identitet och unika kvalité för staden.

Om genomfartstrafik ska tillåtas efter utbyggt bostadsområde kommer campingverksamheten påverkas negativt. Fokusgruppen är inte enig om hur genomfartstrafik påverkar de boende i det fall Prostsjövägen görs om till lokalgata. Den ena ståndpunkten är att om gaturum och ev bro gestaltas på ett sätt som är attraktivt för gående och inbjuder till låg hastighet, kommer trafikanten som ska vidare ut på väg 151 välja de befintliga huvudgatorna. Avsikten är att trafikanten ska uppleva de utpekade huvudstråken som de smidigaste alternativen i jämförelse med Prostsjövägen vid genomresa. Fordonstrafiken till och från idrottsanläggningen från andra delar av staden bör minska förbi ny och befintlig bostadsbebyggelse. Trafiken bör ske till fots eller med cykel, alternativt med bil via väg 151. Gatustrukturen måste premiera de mest hållbara transportsätten. Den andra ståndpunkten är att genomfartstrafik ska hållas isär från bostadsområdet (såsom Trädgårdsstaden föreslår) med främsta anledning att mängden biltrafik kommer störa och medföra otrevliga boendemiljöer.

Helt klart är att huruvida Prostsjövägen förlängs med en bro över Lagan vid campingen eller inte, har stor betydelse på hur bebyggelsestrukturen kan utformas.

Trädgårdsstaden, ett helhetsintryck

Fokusgruppen rekommenderar en blandad bebyggelse på den nivå att det ska finnas något visuellt byggelement per kvarter som binder kvartersbebyggelsen samman. Elementet kan vara samma takform/taklutning, fönster eller dörrdetaljer alternativt fasadmateriell. Anledningarna är att öka orienterbarheten i stadsdelen (det ska vara lätt att hitta i området) liksom att skapa en känsla av tillhörighet och identitet.

Rekommenderade försörjningssystem

Mikroproduktion av el ska underlättas

Värnamo Energi bör arbeta för fler mikroproducenter av el och förbereda samtliga fastigheter för att kunna leverera egenproducerad el. I den mån lagstiftningen inte har resulterat i nettodebiteringar bör kommunen ändra ägardirektiven för energibolaget så att det erbjuder marknadsmässiga ersättningar till den mindre elproducenten.

Lågtempererad fjärrvärme bör utredas närmare

Värnamo Energi bör ges i uppdrag att utreda möjligheterna till utbyggnad av ett lågtempererat fjärrvärmesystem i området. Kommunen utreder hur fjärrvärmeanslutningar kan göras obligatoriska alternativt göras till det bästa alternativet genom t ex att anslutningsavgifter subventioneras och/eller ingår i markpriset.

Lokalt omhändertagande av dagvatten och regnvatteninsamling bör utredas

Området ansluts till det kommunala VA-nätet kvartersvis alternativt fastighetsvis (flerbostadshus) eller via egna serviser (radhus/stadsvillor). Kommunen bör utreda hur dagvattenhanteringen kan kopplas till ett system för spolning av toaletter och eventuellt även tvättmaskiner med regnvatten. Utredningen bör innehålla följande:

- Redogörelse av system på marknaden inklusive prisbild
- Dimensionering av tankvolym
- Kostnader för byggnation drift av sådant system
- Ansvar för drift av sådant system.

System för renhållning

Traditionell renhållning föreslås i den meningen att det inte bedöms lämpligt att bygga ut ett sopsugsystem, utan tömning bör ske med vanlig sopbil. Däremot bör man i arbetet med miljö- och gestaltningsprogrammet tydligt planera för en fastighetsnära källsortering samt utrymmen som krävs för effektiva tömningsrutiner. Utpekade platser ska kunna utformas för såväl system med underjordsbehållare eller traditionella ”miljöhus” i anslutning till parkeringar.

Rekommendationer inför genomförandet

Enligt kommunens investeringsplan finns pengar avsatta för utbyggnad av ett nytt bostadsområde i Prostsjön först år 2018. Resultatet av planeringsprojektet till vilket denna bebyggelseutredning hör är som tidigare nämnts ett miljö- och gestaltungsprogram som ska vara klart senast år 2016. Innan utbyggnad kan påbörjas måste en detaljplan ha tagits fram och vunnit laga kraft. Eftersom planerna om ett nytt bostadsområde vid Prostsjön har funnits ett antal år och att genomförande fortfarande ligger en bit in i framtiden, bör kommunen redan nu, inom ramen för befintlig driftsbudget, genomföra enklare och okontroversiella upprustningar av friluftsområdet omkring sjön som exempelvis utsättande av nya bänkar.

Vad gäller genomförandet av det nya bostadsområdet bör kommunen vara huvudman för större lokalgator, GC-vägar och parkytor inom området och bör således ansvara för utbyggnaden av dessa inklusive kommunala VA-ledningar, fjärrvärme och elledningar. Avsättningar/anslutningar görs i fastighetsgräns till villor och radhus, eller i kvartersgräns för områden med grupphus och flerfamiljshus. Inom respektive kvarter ansvarar exploatör för utbyggnad av kvartersgator, parkeringsplatser, innergårdar samt erforderliga ledningar till respektive bostadsenhet. Således kommer enskilda att vara huvudman för vissa delar av försörjningssystemen varför gemensamhetsanläggningar bör inrättas för att möjliggöra en god förvaltning.

Området ska planeras så att en etappvis utbyggnad fungerar utan att boende och besökare störs väsentligen av byggnationsarbeten i närheten. Det är av vikt att området hålls ihop och känns ombonat även om det tar flera år innan hela området är utbyggt. För att åstadkomma detta bör kommunen färdigställa lokalgator och större parkytor i ett första skede. Kommunen bör härvidlag lägga energi på att utforma kvarters- och tomtmark som ska bebyggas i senare etapper. Exempelvis kan denna mark utformas som lättskött natur- eller parkmark till dess de bebyggs, antingen genom enkel markberedning och gräsinsädd eller genom att låta större träd finnas kvar. Som ett komplement till naturmarken kan enklare fasader/paviljonger uppföras för att visualisera var och hur området ska byggas ut vidare. Riktlinjer för hur detta ”väntrum” kan utformas bör finnas i miljö- och gestaltungsprogrammet och kostnaderna för detta ska beaktas i kalkyler för genomförandet.

Markanvisningen av tomter och kvarter sker etappvis. Markanvisningen ska styra mot en blandning av bostadstyper med olika upplåtelseformer uppförda av olika byggherrar. Markanvisningen kommer att utgå från de kommunala riktlinjer som då finns upprättade och bör inte innehålla tävlingsförfarande där byggherrarna utvärderas efter hur stor köpeskillning de är beredda att betala. I stället bör utvärdering ske efter hållbarhetsmässiga och arkitektoniska kriterier. Markpriset beräknas dels utifrån storleken av den byggrätt som säljs (faktisk byggnadsarea eller liknande) med eventuell korrigering för upplåtelseform, dels utifrån en lägesfaktor (som beror på sjöutsikt m m).

