

Styrelse/Nämnd: Tekniska utskottet

Dag, tid: 2021-01-19, kl. 13:30-16:30

Plats: Gillet

Övrigt: Tekniska utskottet hålls främst via Netpublicator Video Meet

Ärenden:	Dnr:	Sida:
Beslutsärenden		
1 Val av justerare		
2 Slutredovisning - Viadukten Etapp 2 0500/210040	TU.2020.259	3 - 5
3 Slutredovisning - Götavägen omb bro över GC-väg 0588/210010	TU.2020.260	6 - 9
4 Slutredovisning - Invändig ombyggnad förråd verkstad 0641/210015	TU.2020.262	10 - 13
5 Slutredovisning - Trafiklösning Järnvägsplan 0663/210020	TU.2020.264	14 - 17
6 Slutredovisning - Ombyggnad av väg Alvestavägen Rydaholm, 0629/210014	TU.2020.218	18 - 19
Redovisning av delegationsbeslut		
7 Redovisning av delegationsbeslut	TU.2021.8	20
Beredningsärenden		
8 SMK Värnamo ansökan om extra bidrag	TU.2020.239	21 - 22
9 Riktlinjer för feriejobb i förening	TU.2020.277	23 - 29
10 SAMRÅD-Detaljplan för fastigheten Sävrarp 1:112 med flera i Rydaholms tätort	TU.2020.284	30 - 64
11 Detaljplan för del av fastigheten LJUSSEVEKA 2:1 (vid Prostsjövägen) i Värnamo stad	TU.2020.235	65 - 128
12 Anvisning av medel för projekt - Renovering av duschar och omklädningsrum i Borgenstugan, Värnamo, 231073.	TU.2021.1	129 - 130
13 Slutredovisning - Ombyggnad/Renovering av förskolan Villa Villekulla i Bor, projekt 0805	TU.2015.102	131 - 134

14	Slutredovisning Utemiljö vid Bors skola, medborgardialog, projekt 231019 (0790)	TU.2021.2	135 - 138
15	Slutredovisning – Ny kortläsare Stadshuset, projekt 231067	TU.2020.278	139
16	Slutredovisning projekt 233008 (0759), till- och ombyggnad av Gröndalsskolans kök och matsal.	TU.2020.279	140 - 143
17	Slutredovisning – Passagesystem RCO, projekt 231066	TU.2020.280	144
18	Slutredovisning – Nytt staket särskolan Finnvedens gymnasium, projekt 231068	TU.2020.281	145
19	Slutredovisning av tillagningskök med matsal på Expoområdet (Östboskolan), projekt 233009 (0793)	TU.2021.7	146 - 147
20	Anvisning av medel - Ledningsförnyelse, projekt 304050	TU.2021.5	148 - 149
21	Anvisning av medel från projekt Förstärkning detaljplaner till projekt Mossle SPU samt överföringsledningar	TU.2021.6	150 - 151

Informationsärenden

22	Avsiktsförklaring mellan Värnamo Kommun och Finnvedsbostäder AB gällande hyra av servicebostäder i kvarteret Ling, Högalidsgatan 2, Värnamo.	TU.2021.4	152 - 155
23	Preliminärt hyresavtal för nybyggnad av gruppbostad i kvarteret Väduren, Värnamo.	TU.2020.276	156 - 158
24	Förvaltningachefen informerar		
25	Övrig information		
26	Övrigt		

Gottlieb Granberg
Ordförande

Marie Netz
Sekreterare

**Slutredovisning - Viadukten Etapp 2, projekt
0500/210040****Ärendebeskrivning**

2008 fördelade tekniska nämnden 6,5 miljoner kronor från projekt 0001 Anslag för investeringar i gator och vägar till projekt 0500 Viadukten etapp 2.

Projektet innebar renovering av viadukten enligt beslut som togs av tekniska nämnden 7 maj 2008. Arbetet omfattade bland annat blästring och gjutning av nya kantbalkar. Viadukten var under dessa arbeten avstängd under ett antal månader. Vid tilläggsbudgetering 2010 beslutades att enbart tilläggsbudgetera 120 000 kronor av totalt 184 361 kronor.

Kostnaden för Viaduktens besiktning år 2020 lades på projektet.

Överskottet föreslår Tekniska förvaltningen ska föras till projekt 210005_Broar/viadukter, då detta används vid pågående besiktning inklusive åtgärder på viadukten.

Anvisade medel enligt följande:

TN §138-2008	6 500 000 kr
Kostnader på projektet 2008-2009	6 315 639 kr
Överskott på projektet 2009	184 361 kr

Tilläggsbudget 2010	120 000 kr
Kostnader på projektet 2020	95 571 kr
Överskott på projektet 2020	24 429 kr

Tekniska utskottet beslutade 8 december 2020 att föreslå kommunstyrelsen

- att** godkänna Slutredovisning - Viadukten Etapp 2, projekt 0500/210040, samt
- att** överskottet 24 429 kronor regleras mot projekt 210005 Broar/viadukter.

Det har framkommit att det blivit fel i den ekonomiska redovisningen för projektet och därmed behöver beslutet från 8 december 2020 upphävas och ett nytt beslut tas.

Tekniska förvaltningen

Tekniska utskottet

Dnr: TU.2020.259

Beslutsförslag

Tekniska förvaltningen föreslår tekniska utskottet

att återkalla teknisk utskottets beslut 8 december 2020, § 322

Tekniska utskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

att godkänna Slutredovisning - Viadukten Etapp 2, projekt
0500/210040, samt**att** överskottet 24 429 kronor regleras mot projekt 210005
Broar/viadukterMarcus Berggren
Gata/parkchefJesper du Rietz
Förvaltningschef

§ 322 Dnr: TU.2020.259

Slutedovisning - Viadukten Etapp 2 0500/210040

Beslut

Tekniska utskottet föreslår kommunfullmäktige besluta

att godkänna slutredovisning av Viadukten Etapp 2

0500/210040, samt

att överskottet 24 429 kr regleras mot projekt 210005

Broar/Viadukter.

Ärendebeskrivning

2008 fördelade Tekniska nämnden 6 500 000 kr från projekt 0001_Anslag för investeringar i gator och vägar till projekt 0500_Viadukten etapp 2.

Projektet innebar renovering av Viadukten enl. beslut som togs av nämnden 2008-05-07. Arbetet omfattade bl.a blästring och gjutning av nya kantbalkar. Viadukten var under dessa arbeten avstängd under ett antal månader. Vid tilläggsbudgetering 2010 beslutades att enbart tilläggsbudgetera 120 000 kr av totalt 184 361 kr.

Kostnaden för Viaduktens besiktning år 2020 lades på projektet.

Överskottet föreslår Tekniska förvaltningen ska föras till projekt 210005_Broar/viadukter, då detta används vid pågående besiktning inkl. åtgärder på Viadukten.

Anvisade medel enligt följande:

TN §138-2008	6 500 000 kr
Intäkt 2008	- 17 879 kr

Kostnader på projektet 2008-2009	6 333 518 kr
Överskott på projektet 2009	184 361 kr

TB 2010

120 000kr

Kostnader på projektet 2020	95 571 kr
-----------------------------	-----------

Överskott på projektet 2020	24 429 kr
------------------------------------	------------------

Förslag till beslut

Tekniska utskottet föreslår kommunfullmäktige besluta

att godkänna slutredovisning av Viadukten Etapp 2 0500/210040, samt

att överskottet 24 429 kr regleras mot projekt 210005

Broar/Viadukter.

Beslut expedieras till:

Kommunfullmäktige

**Slutredovisning - Götavägen ombyggnation av
bro över GC-väg 0588/210010****Ärendebeskrivning**

2012 fick tekniska nämnden 500 000 kronor för ombyggnation av bro över GC-väg vid Uddebovägen.

Läckage som på sikt skulle kunna ha skadat bron förekom och detta förhindrade man genom att brokonstruktionen frilades och ett nytt tätskikt anlades.

Överskottet föreslår Tekniska förvaltningen ska läggas till pågående projekt 211021 GC-undergång Sveavägen o Uddebovägen, då detta är åtgärder delvis kopplade till samma GC-väg.

Anvisade medel enligt följande:

KF 98-2012	500 000 kr
Kostnader på projektet 2012	258 964 kr
Överskott på projektet	241 036 kr

Tekniska utskottet beslutade 8 december 2020, § 325 att föreslå kommunstyrelsen besluta

- att** godkänna Slutredovisning - Götavägen
ombyggnation av bro över GC-väg 0588/210010,
samt
- att** överskottet regleras mot projekt 211001_0013 GC-
vägar (TU prioriterar)

Det har framkommit att det blivit fel i underlaget för projektet och därmed behöver beslutet från 8 december 2020 upphävas och ett nytt beslut tas.

Tekniska förvaltningen

Tekniska utskottet

Dnr: TU.2020.260

Beslutsförslag

Tekniska förvaltningen föreslår tekniska utskottet besluta

att återkalla tekniska utskottets beslut från 8 december, 2020
§ 325

Tekniska utskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

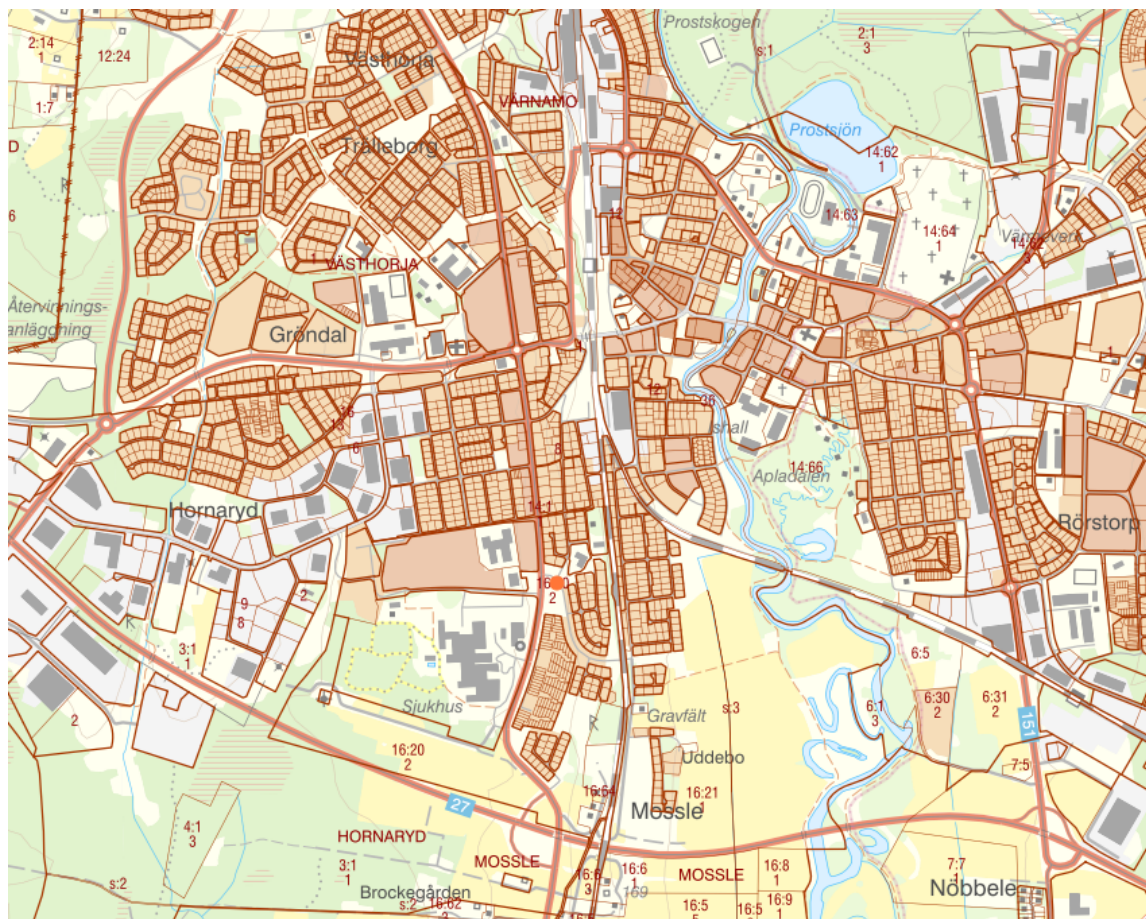
att godkänna Slutredovisning - Götavägen ombyggnation av
bro över GC-väg 0588/210010 samt

att överskottet regleras mot projekt 0013/211001 GC-vägar
”TU prioriterar”

Marcus Berggren
Gata/parkchef

Jesper du Rietz
Förvaltningschef

Slutredovisning – Götavägen ombyggnad av bro över GC-väg 0588/210010



§ 325 Dnr: TU.2020.260

Slutredovisning - Götavägen ombyggnad bro över GC-väg 0588/210010

Beslut

Tekniska utskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

att godkänna Slutredovisning - Götavägen ombyggnad bro över GC-väg 0588/210010, samt

att överskottet regleras mot projekt 211001_0013 GC-vägar (TU prioriterar)

Ärendebeskrivning

2012 fick Tekniska nämnden 500 000kr för ombyggnation av bro över GC-väg vid Uddebovägen.

Läckage som på sikt skulle kunna ha skadat bron förekom och detta förhindrade man genom att brokonstruktionen frilades och ett nytt tätskikt anlades.

Överskottet föreslår Tekniska förvaltningen ska tilläggas pågående projekt 211021 GC-undergång Sveav o Uddebov, då detta är åtgärder delvis kopplade till samma GC-väg.

Anvisade medel enligt följande:

KF 98-2012	500 000 kr
------------	------------

Kostnader på projektet 2012	259 000 kr
-----------------------------	------------

Överskott på projektet	241 000 kr
-------------------------------	-------------------

Förslag till beslut

Tekniska utskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

att godkänna Slutredovisning - Götavägen ombyggnad bro över GC-väg 0588/210010, samt

att överskottet regleras mot projekt 211001_0013 GC-vägar (TU prioriterar)

Beslut skickas till:

Kommunstyrelsen

**Slutredovisning- Invändig ombyggnad förråd
verkstad 0641/210015****Ärendebeskrivning**

2015 fick tekniska förvaltningen 2 miljoner kronor för att renovera/bygga om verkstaden på gata/parkavdelningens förråd. Portarna in till verkstaden byttes ut.

14 december 2017, § 284 beslutade kommunfullmäktige att omfördela 1,5 miljoner kronor från projektet till projekt Laganstråket för belysning på västra sidan Osuddenrundan, 214014.

Anvisade medel enligt följande:

Kf § 234, 2014	2 000 000 kr
Kf § 284, 2017	- 1 500 000 kr

Totala kostnader på projektet 2015-2018	311 541 kr
---	------------

Överskott på projektet	188 459 kr
-------------------------------	-------------------

Tekniska utskottet beslutade 8 december 2020, § 330 att föreslå kommunstyrelsen

att godkänna Slutredovisning- Invändig ombyggnad
förråd verkstad 0641/210015, samt

att överskottet 205 714 kr regleras mot projekt 210006
Övriga investering gator.

Det har framkommit att det blivit fel i underlaget för projektet och därmed behöver beslutet från 8 december 2020 upphävas och ett nytt beslut tas.

Tekniska förvaltningen

Tekniska utskottet

Dnr: TU.2020.262

Beslutsförslag

Tekniska utskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

att godkänna Slutredovisning- Invändig ombyggnad förråd
verkstad 0641/210015, samt

att överskottet 188 459 kr regleras mot projekt 210006 Övriga
investeringar gator.

Marcus Berggren
Gata/parkchef

Jesper du Rietz
Förvaltningschef

Invändig ombyggnad förråd verkstad 1144/214026



§ 330 Dnr: TU.2020.262

Slutredovisning - Invändig ombyggnad förråd verkstad 0641/210015

Beslut

Tekniska utskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

att godkänna slutredovisning av Slutredovisning - Invändig ombyggnad förråd verkstad 0641/210015, samt

att överskottet 205 714 kr regleras mot projekt 210006 Övriga investering gator.

Ärendebeskrivning

2015 fick Tekniska förvaltningen 2 miljoner kronor för att renovera/bygga om verkstaden nere på förråden. Det byttes portar in till verkstaden.

2017-12-14 beslutade Kommunfullmäktige att omfördela 1 500 000 kr från projektet till projekt 214014 Laganstråket för belysning på västra sidan Osuddenrundan.

Anvisade medel enligt följande:

Investeringsbudget 2015	2 000 000 kr
-------------------------	--------------

KF §284-2017	- 1 500 000 kr
--------------	----------------

Kostnader på projektet 2015	294 286 kr
-----------------------------	------------

Överskott på projektet	205 714 kr
-------------------------------	-------------------

Förslag till beslut

Tekniska utskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

att godkänna slutredovisning av Slutredovisning - Invändig ombyggnad förråd verkstad 0641/210015, samt att

överskottet 205 714 kr regleras mot projekt 210006 Övriga investering gator.

Beslut skickas till:

Kommunstyrelsen

**Slutredovisning - Trafiklösning Järnvägsplan
0663/210020****Ärendebeskrivning**

2015 fick tekniska förvaltningen 500 000 kr till att förbättra trafiklösningen på Järnvägsplan, framför stationen.

Projektet sköts fram på grund av utformning av bussterminal i samband med ny stadsbusstrafik. Då intilliggande kvarter står inför stora förändringar i närtid gällande byggnationer och infrastruktursatsningar så som koppling mot Gummifabriken, nya detaljplaner gällande bostadsbebyggelse och utredningar kring viaduktens ersättning föreslår tekniska förvaltningen att projektet i dagsläget inte utförs.

Anvisade medel enligt följande:

KF §221-2015 (2015-10-29)	500 000 kr
Kostnader på projektet	0 kr
Överskott på projektet	500 000 kr

Tekniska utskottet beslutade 8 december 2020, § 329 att föreslå kommunstyrelsen besluta

att godkänna slutredovisning av Slutredovisning -
Trafiklösning Järnvägsplan 0663/210020, samt

att överskottet 500 000 kr regleras i 2020 års bokslut.

Då kommunfullmäktige den 26 november 2020, § 187 redan verkställt beslutet genom investeringsbudgeten bör tekniska utskottets beslut återkallas.

Tekniska förvaltningen

Tekniska utskottet

Dnr: TU.2020.264

Beslutsförslag

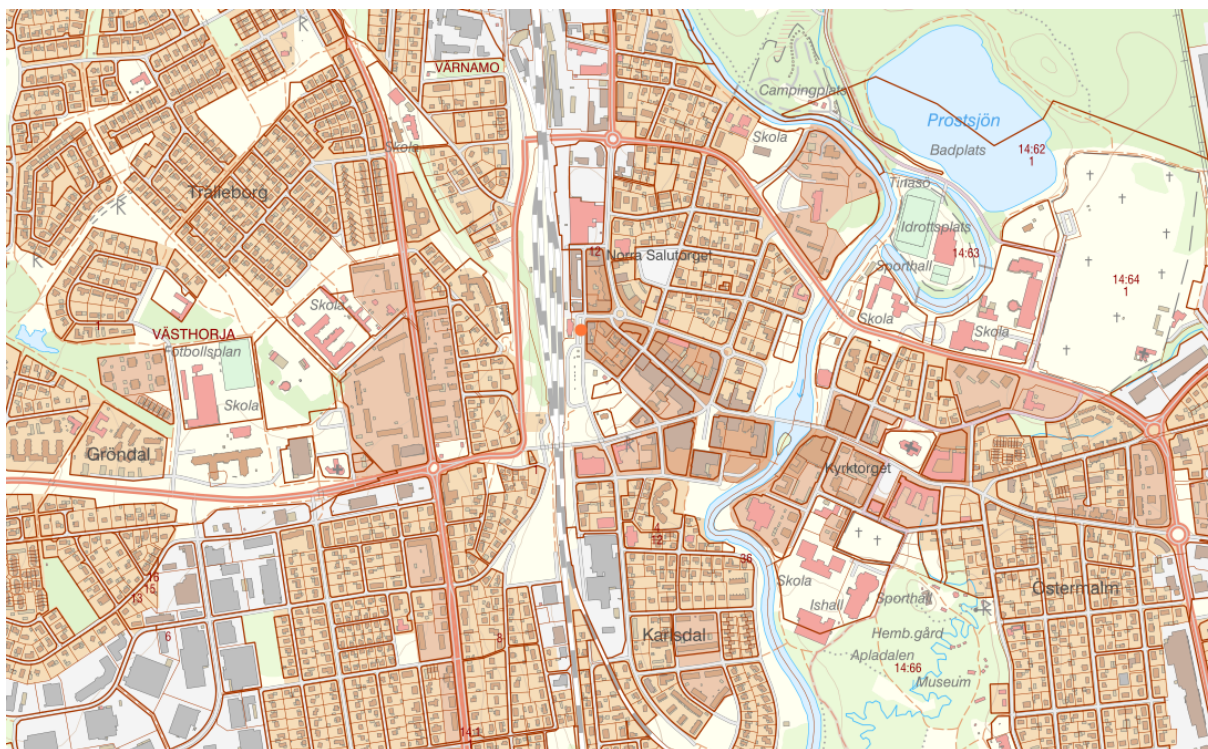
Tekniska förvaltningen föreslår tekniska utskottet besluta

att återkalla tekniska utskottets beslut 8 december 2020, §329.

Marcus Berggren
Gata/parkchef

Jesper du Rietz
Förvaltningschef

Slutredovisning – Trafiklösning Järnvägsplan 0663/210020



§ 329 Dnr: TU.2020.264

Slutredovisning - Trafiklösning Järnvägsplan 0663/210020

Beslut

Tekniska utskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

att godkänna slutredovisning av Slutredovisning -

Trafiklösning Järnvägsplan 0663/210020, samt

att överskottet 500 000 kr regleras i 2020 års bokslut.

Ärendebeskrivning

2015 fick Tekniska förvaltningen 500 000kr till att förbättra trafiklösningen på Järnvägsplan, framför stationen.

Projektet sköts fram pga. av utformning av bussterminal i samband med ny stadsbusstrafik. Då intilliggande kvarter står inför stora förändringar i närtid gällande byggnationer och infrastruktursatsningar så som koppling mot Gummifabriken, nya detaljplaner gällande bostadsbebyggelse och utredningar kring Viaduktens ersättning föreslår Tekniska Förvaltningen att projektet i dagsläget inte utförs.

Anvisade medel enligt följande:

KF §221-2015 (2015-10-29)	500 000 kr
---------------------------	------------

Kostnader på projektet	0 kr
------------------------	------

Överskott på projektet	500 000 kr
-------------------------------	-------------------

Förslag till beslut

Tekniska utskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

att godkänna slutredovisning av Slutredovisning -

Trafiklösning Järnvägsplan 0663/210020, samt

att överskottet 500 000 kr regleras i 2020 års bokslut.

Beslut skickas till:

Kommunstyrelsen

**Slutredovisning - Ombyggnad av väg
Alvestavägen Rydaholm, 0629/210014****Ärendebeskrivning**

I samband med en omfattande VA-sanering i Alvestavägen i Rydaholm hade tekniska förvaltningen medel till att bygga om gatan. Projektet innebar breddning av trottoar till GC-väg, anlägga separat GC-väg samt ett antal farthinder längs sträckan.

Anvisade medel enligt följande:

TN §33-2014	2 200 000 kr
TU §233-2016 –Investeringsbudget 2016	500 000 kr
TU §82-2017 Investeringsbudget 2017	1 500 000 kr

Kostnader på projektet 2015-2018	3 360 396 kr
----------------------------------	--------------

Överskott på projektet	839 604 kr
-------------------------------	-------------------

Då kommunfullmäktige den 26 november 2020, § 187 redan verkställt beslutet genom investeringsbudgeten bör tekniska utskottets beslut återkallas.

Beslutsförslag

Tekniska förvaltningen föreslår tekniska utskottet besluta

att återkalla tekniska utskottets beslut 24 november 2020, § 281.

Marcus Berggren
Gata/parkchef

Jesper du Rietz
Förvaltningschef

§ 281 Dnr: TU.2020.218

Slutredovisning - Ombyggnad av väg Alvestavägen Rydaholm, 0629/210014

Beslut

Tekniska utskottet beslutar föreslår kommunstyrelsen besluta
att godkänna slutredovisning av Slutredovisning - Ombyggnad
av väg Alvestavägen Rydaholm 0629/210014, samt att
överskottet 839 604 kr regleras i 2020 års bokslut.

Ärendebeskrivning

I samband med en omfattande VA-sanering i Alvestavägen i Rydaholm hade Tekniska förvaltningen medel till att bygga om gatan. Projektet innebar breddning av trottoar till GC-väg, bygga separat GC-väg samt ett antal farthinder längs sträckan.

Anvisade medel enligt följande:

TN §33-2014	2 200 000 kr
TU §233-2016 –Investeringsbudget 2016	500 000 kr
TU §82-2017 Investeringsbudget 2017	1 500 000 kr

Totalt anvisade medel	4 200 000 kr
-----------------------	--------------

Kostnader på projektet 2015-2018	3 360 396 kr
----------------------------------	--------------

Överskott på projektet	839 604 kr
-------------------------------	-------------------

Förslag till beslut

Tekniska utskottet föreslår kommunstyrelsen besluta
att godkänna slutredovisning av Slutredovisning - Ombyggnad
av väg Alvestavägen Rydaholm 0629/210014, samt att
överskottet 839 604 kr regleras i 2020 års bokslut.

Beslut expedieras till:
Kommunstyrelsen

Redovisning av delegationsbeslut

Ärendebeskrivning

1. **Förvaltningschef**
Personalärenden 107-116
2. **VA-chef**
3. **Gata/park-chef**
4. **Fastighetschef**
Uthyrning av bostäder/lokaler 8-17
5. **Enhetschef**
6. **Fritidschef**
7. **Ordförande**

Beslutsförslag

Tekniska förvaltningen föreslår tekniska utskottet besluta
att godkänna redovisningen av delegationsbeslut

Marie Netz
Nämndsekreterare

Jesper du Rietz
Förvaltningschef

Tekniska förvaltningen

Tekniska utskottet

Dnr: TU.2020.239

SMK Värnamo ansökan om extra bidrag

Ärendebeskrivning

SMK Värnamo ansöker om extra bidrag för kostnader för röjning av föreningens motorområde. Sökt bidragsbelopp är 51 210 kr.

Beslutsförslag

Tekniska förvaltningen föreslår tekniska utskottet besluta

Att avslå ansökan från SMK Värnamo om extra bidrag för kostnader för röjning av föreningens motorområde.

Maria Grimstål
Handläggare

Johan Arvidsson
Fritidschef

Utredning

I föreningens ansökan om bilagda dokumentation framgår att föreningen har varit tvungen att röja sly runt sin motorbana då den annars inte hade godkänts då funktionärer på ett flertal flaggposter inte har full uppsikt över sina områden. Åtgärden är en ren säkerhetsfråga. Föreningen har under sommaren anlitat extern röjningshjälp och ansökan om bidrag till åtgärden har lämnats i efteråt, i september månad. Kostnaden för röjning har uppgått till 51 210 kr, vilket också är ansökt belopp.

SMK Värnamo erhåller varje år ett anläggningsbidrag för skötsel av motorbana med 96 000 kr. Riktlinjerna tydliggör inte om kostnaderna för röjning av området runt motorbanan ska innefattas i anläggningsbidraget.

Riktlinjerna lyder ”Ansökan om extra bidrag skall vara inlämnad och behandlad av tekniska utskottet före det att arbetet eller anskaffningen påbörjats. Endast vid synnerliga skäl kan undantag från denna bestämmelse medges.”

Riskbedömning

Bedömningen är att kostnader för röjning av området intill motorbanan omfattas av anläggningsbidraget. Detta är något som föreningen regelbundet behöver göra. Bedömningen är vidare att ansökan dessutom har lämnats in i efterhand, varför ansökan inte kan beviljas heller av den anledningen.

Riktlinjer för feriejobb i förening

Ärendebeskrivning

Personalutskottet har beslutat att tekniska utskottet ska utforma riktlinjer för hur feriejobb i förening ska utformas framöver.

Värnamo kommun har haft en gemensam annonsering för feriejobb i kommunens förvaltningar och i föreningar. Hanteringen har lett till att skolungdomar och vårdnadshavare har kontaktat personalavdelningen i frågor som rör föreningarnas hantering av feriejobben där Värnamo kommun inte är arbetsgivare. Då Värnamo kommun varken har arbetsgivaransvaret eller kan påverka föreningarnas ansökningsprocesser föreslås att både ansökningsprocess och introduktion för föreningarna separeras under 2020 för att till 2021 vara helt fristående och hanteras som ett föreningsstöd. Tekniska utskottet föreslås att under 2020 ta fram ett förslag till fortsatt hantering utifrån ovanstående kriterier.

Bedömningen är att de reviderade riktlinjerna tydliggör att feriejobb i förening är skild från feriejobb i kommunens förvaltningar. Samtidigt behåller fritidsavdelningen insyn över vilka ungdomar som blir aktuella för feriejobb, vilket gör att likabehandlingsprincipen för feriejobbande skolungdom upprätthålls oavsett ungdomen får anställning i kommunens förvaltningar eller i förening.

Beslutsförslag

Tekniska förvaltningen föreslår tekniska utskottet besluta

Att godkänna riktlinje för feriejobb i förening samt

Att överlämna riktlinje för feriejobb i förening till personalutskottet för godkännande.

Maria Grimstål
Handläggare

Johan Arvidsson
Fritidschef

Utredning

De justerade riktlinjerna innehåller följande förändringar:

Tillägg har gjorts om att föreningen vid tillfällena som ges ska sprida information om att feriejobbet i föreningen har kommit tillstånd genom bidrag från Värnamo kommun.

Tidigare har ansökan till feriejobb i förening gjorts på kommunens hemsida på samma sätt som till kommunens förvaltningar. För att göra det tydligt att feriejobb i förening är skild från feriejobb i kommunens förvaltningar innebär de nya riktlinjerna att ungdomar skickar in sin ansökan till fritidsavdelningen via mejl. Det är viktigt att fritidsavdelningen får in ansökningarna, dels för att se att föreningarnas ungdomar har rätt ålder, är folkbokförda i Värnamo kommun osv men också för att det finns ett antal ungdomar som inte har önskemål om specifik förening och även föreningar som önskar feriejobbare, men som inte har egna ungdomar i sin verksamhet och inte heller ett stort kontaktnät av ungdomar och därför kan behöva hjälp med rekryteringen.

Fördelning av feriejobbare i de fall där föreningars önskemål överskrider budgeten har förtydligats i nya riktlinjerna.

Riskbedömning

De reviderade riktlinjerna tydliggör att feriejobb i förening är skild från feriejobb i kommunens förvaltningar. Samtidigt behåller fritidsavdelningen insyn över vilka ungdomar som blir aktuella för feriejobb, vilket gör att likabehandlingsprincipen för feriejobbande skolungdom upprätthålls oavsett ungdomen får anställning i kommunens förvaltningar eller i förening.

Riktlinje för feriejobb i förening

Reglemente

Kommunala beslut som utöver kommunallag och andra författningar styr och reglerar kommunala verksamheter. Innefattar Nämndreglementen, Delegeringsordningar, Bolagsordningar, Ägardirektiv, Föreskrifter, Kommunala taxor och avgifter.

Policy

Anger principer och värdegrundsbaserat förhållningssätt och tjänar som vägledning inom det aktuella området.

Plan

Beskriver strategier för arbetet med utvecklingen av Värnamo som kommun, och utvecklingsarbete inom kommunens organisation.

Åtgärdsplan

Anger konkreta åtgärder, tidsramar och ansvar.

Riktlinje

Beskriver hur förvaltning bedriver den befintliga verksamheten, eller ett visst område, så att den bedrivs effektivt och med god kvalitet.

Fastställd av: Tekniska utskottet samt personalutskottet

Dokumentet gäller från: 2021-03-01

Dokumentet gäller för: Värnamo kommun

Dokumentansvarig: Handläggare på fritidsavdelningen, Tekniska förvaltningen

Bakgrund

Värnamo kommun ger föreningar möjlighet att anställa skolungdomar under sommarlovet och att få bidrag för löneutlägg. Kommunstyrelsen anvisar varje år medel i budgeten till feriejobb i föreningar. Detta ger föreningslivet möjlighet att få hjälp i sin verksamhet och det ger ytterligare feriejobbsplatser för skolungdomar folkbokförda i Värnamo kommun.

Syfte

Det övergripande målet är att erbjuda så många ungdomar som möjligt feriejobb samt att så många föreningar som möjligt ska kunna erbjudas möjligheten att anställa feriejobbare. Riktlinjen ska verka för att föreningar och ungdomar hanteras utifrån likabehandlingsprincipen.

Organisation och ansvar

Villkor

- För feriejobb i förening gäller samma förutsättningar vad gäller ålder, lön och övriga villkor som för feriejobb i kommunens förvaltningar. En ungdom kan inte samma sommar ha både feriejobb i förening och i någon av kommunens förvaltningar.
- Föreningen anställer ungdomen och har därmed arbetsgivaransvar och arbetsmiljöansvar. Det är också föreningen som betalar ut lönen till ungdomen och bidrag till föreningens löneutlägg utgår från Värnamo kommun mot redovisning av arbetade timmar och utbetald lön.
- Ungdomar som önskar feriejobb i förening skickar sin ansökan till fritidsavdelningens fritidsservice via mejl.
- Ersättningen till ungdomen är förhandlad med arbetsmarknadens parter och baseras på arbetstid dagtid, måndag till och med fredag. Bidrag utgår inte till föreningen för lön för arbete på obekvämt arbetstid.
- Efter avslutat feriejobb ska ungdomen erhållit kunskap om föreningens verksamhet och föreningens betydelse för Värnamo kommun.
- Inför ferieperioden får föreningarna omfattande information, såväl skriftlig som muntlig kring villkor och aktuell lagstiftning gällande feriejobb i förening.
- Skriftlig förbindelse upprättas mellan förening och Värnamo kommun gällande villkor och ansvarsområden.
- Föreningen ska vid tillfällen som ges sprida information om att feriejobbet i föreningen har kommit till stånd genom bidrag från Värnamo kommun, tex via sin hemsida.

Fördelning av feriejobbade ungdomar

- Föreningen kan önska specifika ungdomar. Föreningar som saknar önskemål om specifika ungdomar kan ändå ansöka om att få feriearbetare. Fritidsavdelningen förmedlar i dessa fall namn på ungdomar som önskar arbeta i en förening. En matchning görs av fritidsavdelningen för att hitta lämplig ungdom utifrån CV och personligt brev. Ungdomens ansökan förmedlas till föreningen, som har att kontakta ungdomen och eventuellt anställa ungdomen.
- I de fall föreningar önskar fler ungdomar än budgeten tillåter får de föreningar som har önskat flest ungdomar gå ner i antal. Tilldelningen av antal feriejobbare fastställs när fritidsavdelningen vet hur många ungdomar som föreningarna tillsammans önskar. Föreningen har möjlighet att anställa fler ungdomar än de fått tilldelat sig genom att reducera antalet arbetade timmar per dag för sina feriejobbare.
- Värnamo kommun äger rätten att fritt fördela antalet feriejobbare till respektive förening i de fall då föreningarnas önskemål inte fullt ut kan tillgodoses.

Ansvarig

Handläggare på fritidsavdelningen

Uppföljning

Uppföljning för bedömning om riktlinjen behöver revideras görs en gång om året.

Referenser

Rutiner finns för feriejobb i förening.

Riktlinjer feriejobb i föreningar och stiftelser:

Feriearbete är inte vilken anställning som helst. Särskilda regler styr hur ungdomar får arbeta under sina ferier och arbetsgivaren kan inte heller ställa krav på arbetets utförande och närvaro som man kan göra när någon har en annan anställningsform.

Föreningar och stiftelser som får feriejobbade skolungdomar genom Värnamo kommuns försorg förbinder sig att följa de riktlinjer som Värnamo kommun anger.

Villkor

- För feriejobb i förening gäller samma förutsättningar vad gäller ålder, lön och ansökningsförfarande och övriga villkor som för ungdomar som söker feriejobb i kommunens förvaltningar.
- Föreningen anställer ungdomen och har därmed arbetsgivaransvar och arbetsmiljöansvar. Det är också föreningen som betalar ut lönen till ungdomen och ersättning för löneutlägg utgår från Värnamo kommun mot redovisning av arbetade timmar och utbetald lön.
- Föreningen kan önska specifika ungdomar. En förutsättning för att ersättning för lön ska utgå för dessa är att de har sökt feriejobb genom Värnamo kommun och att de är i rätt ålder samt att arbetstiden är förlagd under sommarlovet. Ersättning för lön utgår i max tre veckor, max 120 timmar per ungdom.
- Ersättningen till ungdomen är förhandlad med arbetsmarknadens parter och baseras på arbetstid dagtid, måndag till och med fredag. Ersättning utgår inte från Värnamo kommun till föreningen för lön för arbete på obekvämt arbetstid.
- Efter avslutat feriejobb ska ungdomen erhållit kunskap om föreningens verksamhet och föreningens betydelse för Värnamo kommun.
- Inför ferieperioden får föreningarna omfattande information, såväl skriftlig som muntlig kring villkor och aktuell lagstiftning gällande feriejobb i förening.
- Skriftlig förbindelse upprättas mellan förening och Värnamo kommun gällande villkor och ansvarsområden.
- Feriearbetande ungdomar kommer att bjudas in till ett introduktionstillfälle i kommunens regi.

Fördelning av feriejobbade ungdomar

- Föreningar som saknar önskemål om specifika ungdomar kan ändå ansöka om att få feriearbetare. Fritidsavdelningen förmedlar i dessa fall namn på ungdomar som önskar arbeta i en förening. En matchning görs av fritidsavdelningen för att hitta lämplig ungdom utifrån CV och personligt brev. De ungdomar som har lämnat sådana handlingar med sin ansökan prioriteras därmed. Ungdomens kontaktuppgifter förmedlas till föreningen, som har att kontakta ungdomen och ev. anställa ungdomen.
- I de fall föreningar önskar fler ungdomar än budgeten tillåter görs ett urval där fast maxantal tillämpas. Maxantalet fastställs när fritidsavdelningen vet hur många ungdomar som föreningarna tillsammans önskar. Det övergripande målet är att erbjuda så många ungdomar som möjligt feriejobb, därefter är målet att så många föreningar som möjligt ska kunna erbjuda möjligheten att anställa feriearbetare.
- Värnamo kommun äger rätten att fritt fördela antalet feriejobbare till respektive förening.

**SAMRÅD-Detaljplan för fastigheten Sävrarp 1:112
med flera i Rydaholms tätort****Ärendebeskrivning**

Planens syfte är att möjliggöra för bostadsändamål samt reglera så att hela Björkgatan blir gatumark.

Planområdet är idag planlagt för och bebyggt med anläggning för äldreboende/serviceboende.

Planen möjliggör för att bostäder med en höjd om tre våningar med en exploateringsgrad på 35% av fastighetsarean ska kunna byggas.

Beslutsförslag

Tekniska förvaltningen föreslår tekniska utskottet besluta

att inte ha några synpunkter på planförslaget.

Linus Enochson
Projektör

Jesper du Rietz
Förvaltningschef



Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Detaljplan för fastigheten
SÄVRARP 1:112 MED FLERA
(bostäder vid Björkgatan, Östhagagatan,
Pilgatan) i Rydaholms tätort

Samrådstid: 21 december 2020 – 1 februari 2021

Plandokument

En detaljplan består av flera olika dokument. Vissa av dem är obligatoriska och andra kompletterande. För att berörda ska kunna bedöma detaljplanens innehåll och för att undvika missförstånd behövs en redovisning med både karta och förklarande text. Obligatoriska handlingar i en detaljplan är en plankarta med bestämmelser. När detaljplanen har vunnit laga kraft blir plankartan med bestämmelser juridiskt bindande.

I en detaljplan ska det även finnas en aktuell grundkarta och en aktuell förteckning över fastighetsägare och andra sakägare. Fastighetsförteckningen redovisar vilka fastigheter samt kända servitut och andra rättigheter som berörs av planen.

Till varje detaljplan hör en planbeskrivning som förklarar innehållet i planen för att man ska förstå avvägningarna. Planbeskrivningen ska också redogöra bland annat för hur planen ska genomföras. Beskrivningen är inte juridiskt bindande men vägledande vid rättsprövning.

Beroende på vilket planförfarande som ska användas för aktuell plan kan det behövas ytterliga handlingar. Andra dokument som kan komplettera planbeskrivningen kan vara undersökning av betydande miljöpåverkan, samrådsredogörelse, granskningsutlåtande, illustrationskarta och särskilda utredningar.

Detaljplan för fastigheten

Dnr 20.2222.214

SÄVRARP 1:112 MED FLERA

(Bostäder vid Björkgatan, Östhagagatan, Pilgatan)
i Rydaholms tätort

KUNGÖRELSE

PLANSAMRÅD ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP, STANDARD PLANFÖRFARANDE

Planförslaget syftar till att möjliggöra för bostadsändamål samt reglera så att hela Björkgatan blir gatumark.

Planområdet utgörs av fastigheten Sävrarp 1:112 samt en del av fastigheten Sävrarp 1:149 (del av Björkgatan).

Förslaget avviker inte från kommunens översiktsplan.

Planhandlingar finns utställda under samrådstiden i Stadshusets kontaktcenter samt på Värnamo stadsbibliotek. De finns även tillgängliga på kommunens webbplats kommun.varnamo.se.

En undersökning av betydande miljöpåverkan är gjord i samband med planen och finns utställd med planhandlingarna.

I detta sammanhang vill vi också uppmana fastighetsägare om medverkan till att informera sina hyresgäster om plansamrådet.

SAMRÅDSTID: 21 DECEMBER 2020 – 1 FEBRUARI 2021

Synpunkter på planförslaget kan lämnas i skriftlig form (använd gärna bifogad svarsblankett) **senast 1 februari 2021** till någon av nedanstående adresser:

- e-postadress: samhallsbyggnad@varnamo.se
- Värnamo kommun
Samhallsbyggnadsförvaltningen/Plan- och byggavdelningen
331 83 Värnamo



PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- — — Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

GATA₁ Lokalgata, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

10,0 Högsta nockhöjd är 10,0 meter , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e, 35% Största byggnadsarea är 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p₂ Kompletbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen fått laga kraft, PBL 4 kap. 21 §

Huvudmannaskap

a₁ Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. Allmän plats, PBL 4 kap. 7 §

SAMRÅDSHANDLING

SAMRÅDSTID: 21 DECEMBER 2020 - 1 FEBRUARI 2021



Detaljplan för fastigheten

Dnr 2020.2222.214

Sävrarp 1:112 m.fl.

(Bostäder vid Björkgatan, Östthagagatan, Pilgatan)
i Rydaholms tätort

Upprättad i november 2020
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Antagen av samhällsbyggnads-
nämnden: 0000-00-00
Laga kraft: 0000-00-00

Josefina Magnusson
planeringsarkitekt

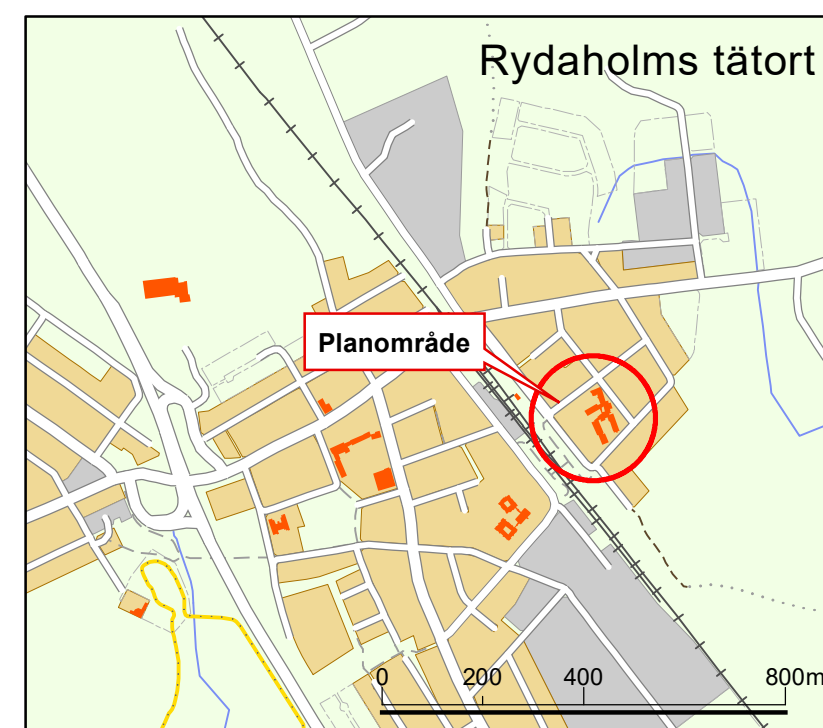
Ola Rosenqvist
planeringsarkitekt, Metria AB

Behnam Sharo
stadsarkitekt

Skala 1:1000 (A2)

0 10 20 30 40 50 100m

ORIENTERINGSKARTA



BETECKNINGAR FÖR GRUNDKARTA

— — —	Gällande användnings- och egenskapsgräns	— — —	Staket
— — —	Traktgräns	— — —	Stödmur
— — —	Fastighetsgräns	— — —	Mur
— — —	Servitutgräns	— — —	Järnvägsspår
— — —	Traktnamn	— — —	Slänt
— — —	Block- och enhetsnummer	— — —	Dike
— — —	Kvartersnamn	— — —	Strandlinje
— — —	Tomtnummer	— — —	Ledning
— — —	Gatunamn	— — —	Lyktstolpe
— — —	Befintliga byggnader (husliv)	— — —	Träd
— — —	Fornlämning	— — —	Polygonpunkt
— — —	Markkontur	— — —	

— — — Höjdfixpunkt
— — — Rutnätspunkt
— — — Befintlig markhöjd
— — — Nivåkurvor

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk, standard 3 Koordinatsystem Sweref 99 13° 30', höjdsystem RH2000.
Grundkartan aktuell 2020-10-23
Värnamo kommuns samhällsbyggnadsförvaltning

Danfilip Lundberg
geodatachef

Detaljplan för fastigheten
SÄVRARP 1:112 M.FL
(bostäder vid Björkgatan,
Östhagagatan, Pilgatan)
i Rydaholms tätort

Dnr 2020.2222.214

Planbeskrivning



Handlingar

Till denna detaljplan hör följande handlingar:
Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning av betydande miljöpåverkan
(endast till länsstyrelsen samt utställd, ej på hemsidan)
Fastighetsförteckning (endast till länsstyrelsen och lantmäteriet)

Innehållsförteckning

HANDLINGAR.....	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGNA PLANBESTÄMMELSER	3
<i>Användning av mark och vatten.....</i>	3
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	3
<i>Administrativa bestämmelser.....</i>	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
TIDSPLAN OCH PLANFÖRFARANDE	5
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN.....	5
PLANENS LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
<i>Översiktsplan</i>	6
<i>Detaljplaner med mera.....</i>	7
<i>Program för planområdet.....</i>	8
<i>Riksintresse.....</i>	8
<i>Kommunala beslut i övrigt.....</i>	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	9
<i>Natur, geoteknik och kultur.....</i>	9
<i>Bebyggelse.....</i>	11
<i>Friytor</i>	14
<i>Vattenområden</i>	15
<i>Gator och trafik</i>	15
<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	17
<i>Brand och räddning</i>	19
<i>Teknisk försörjning</i>	20
MILJÖMÅLEN	22
<i>Miljökvalitetsnormer</i>	22
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	23
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	24
<i>Organisatoriska frågor</i>	24
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	25
<i>Ekonomiska frågor.....</i>	25
<i>Tekniska frågor.....</i>	25
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	26

Sammanfattning av föreslagna planbestämmelser

Här redovisas kortfattat syftet med varje planbestämmelse som finns föreslagna i detaljplan.

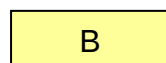
Användning av mark och vatten

Allmänna platser med
enskilt
huvudmannaskap



Lokalgata, bestämmelsen anger GATA₁ som markanvändning för allmän trafik. Syftet med bestämmelsen är att Björkgatan ska bli en allmän gata med enskilt huvudmannaskap. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

Kvartersmark



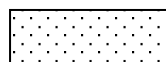
Bostäder, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Byggandets omfattning

e₁

Största sammanlagda byggnadsarea i procent av fastighetsarean inom användningsområdet.
Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas, genom att tillåta största sammanlagda byggnadsarea. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.



Marken får inte förses med byggnad.
Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning byggnad får uppföras. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.



Högsta nockhöjd, angivet i meter. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en byggnation till angiven högsta nockhöjd. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Placering

p₁

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gräns. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § 1 stycket punkt 1 PBL

p₂

Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gräns. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § 1 stycket punkt 1 PBL

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen fått laga kraft. Syftet med en kort genomförandetid är att förhållandena i en expanderande tätort snabbt kan förändras och därmed behöver planläggningen vara flexibel. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL.

Huvudmannaskap

a₁

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. Allmän plats, PBL 4 kap. 7 §.

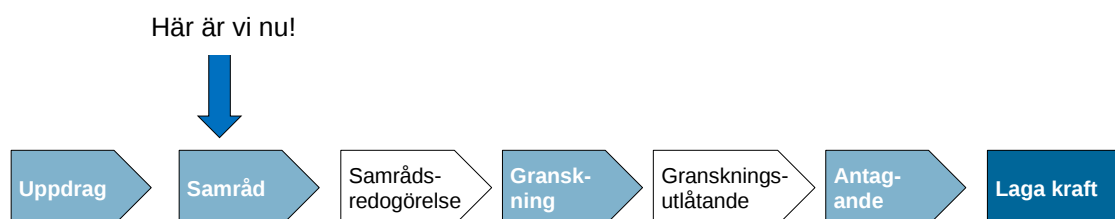
Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra för bostadsändamål samt reglera så att hela Björkgatan blir gatumark.

Planområdet är idag planlagt för och bebyggt med anläggning för äldreboende/serviceboende.

Planen möjliggör för att bostäder med en höjd om tre våningar med en exploateringsgrad på 35% av fastighetsarean ska kunna byggas.

Tidsplan och planförfarande



Den preliminära tidsplanen är:

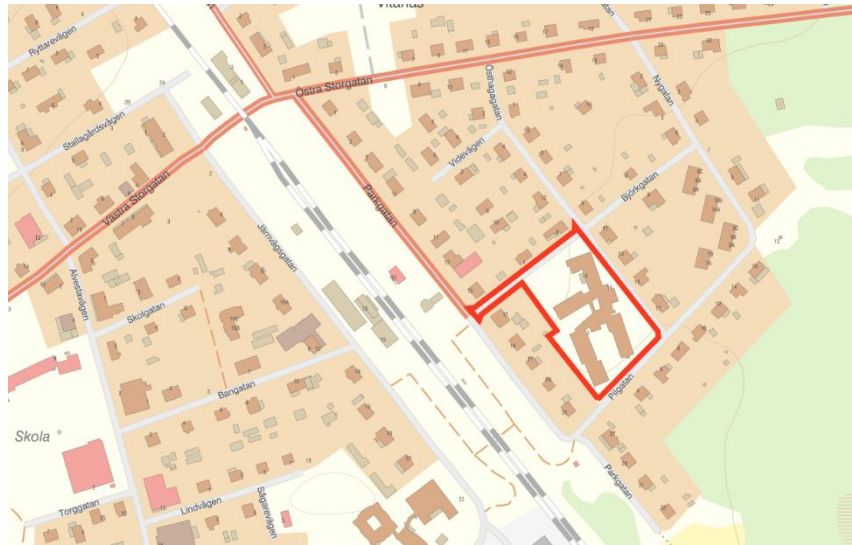
- Samråd vintern 2020-2021
- Granskning kvartal 2, 2021
- Antagandeprövning i samhällsbyggnadsnämnden kvartal 3, 2021

Planen bedrivs med ett standardförfarande.

Planens förenlighet med 3 och 5 kap Miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser för mark och vatten. Den tänkta markanvändningen medför inte heller att miljö-kvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet MB överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

Planens läge, areal och markägoförhållanden



Utdrag ur fastighetskartan från Värnamo kommun, som visar ungefärligt planområde markerad med röd linje.

Det aktuella planområdet ligger i den östra delen av Rydaholms tätort, strax öster om järnvägen. Planområdet utgörs i huvudsak av den kommunalt ägda fastigheten Sävrarp 1:112 som använts som service-/äldreboende sedan slutet av 1950-talet. En mindre del av planområdet utgörs av del av Björkgatan (del av Sävrarp 1:149). Idag är aktuell del av Björkgatan planlagd som park men används som gata. Planområdet avgränsas av Björkgatan i nordväst, Östhagagatan i nordöst, Pilgatan i sydost och fastighetsgränsen mot bostadshusen i sydväst. Planområdets totala areal uppgår till cirka 8420 m², varav 8173 m² utgörs av fastigheten Sävrarp 1:112. Resterande cirka 250 m² utgörs av Björkgatan/Sävrarp 1:149.

Tidigare ställningstaganden

Nedan redovisas eventuellt påverkade riksintressen samt relevanta ställningstaganden och beslut av Värnamo kommun.

Översiktsplan

I översiktsplanen, Mitt Värnamo 2035, antagen av Kommunfullmäktige 2019-05-29, framgår att Rydaholm är en av tätorterna i tätortsbandet genom kommunen. Målbilden är att gynna kollektivt resande och för att kunna uppnå detta måste kommunen kraftsamla utvecklingen till befintliga tätorter, däribland Rydaholm. Genom att samla bebyggelsen i stråk och noder ges också ett förbättrat underlag för service, skola, omsorg

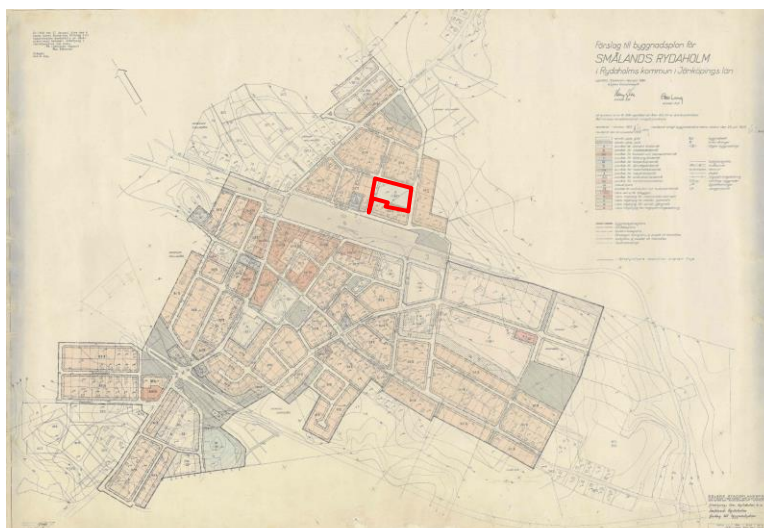
samt privata funktioner och arbetsplatser. Målbilden visar på ett livskraftigt tätortsband med god service.

En utveckling av bostadsbebyggelsen i anslutning till stationsområdet ligger i linje med denna utveckling. Detaljplanen bedöms därmed inte vara i strid med översiktsplanen.

Detaljplaner med mera

Nedanstående befintliga detaljplaner berörs direkt av planförslaget. För de markområden som ingår i det nya detaljplaneförslaget upphör nedanstående planer att gälla vid den tidpunkt då den nya detaljplanen får laga kraft.

Fl 016 Smålands Rydaholm, fastställd 1960-01-27

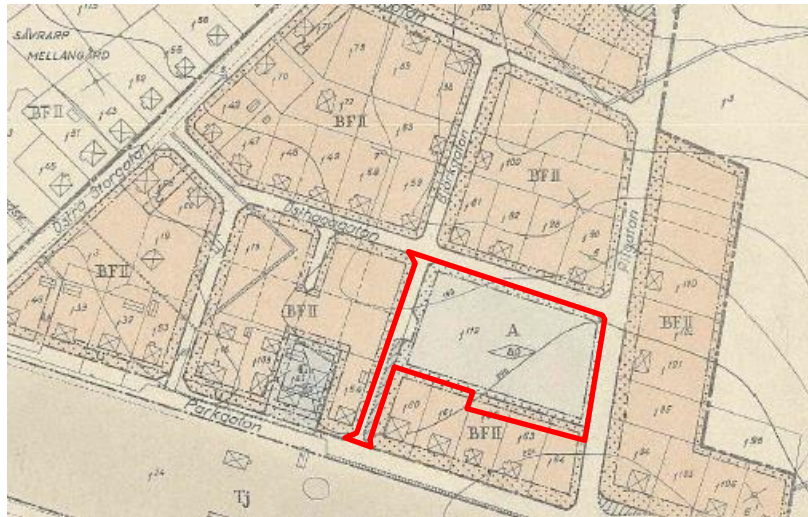


Detaljplan Fl 016, ungefärligt planområde markerad med röd linje.

Äldre stads- och byggnadsplaner gäller sedan Plan- och bygglagens införande som detaljplaner. Den ovanstående planen har inte någon genomförandetid kvar.

I gällande plan är aktuellt planområde planlagt för A- allmänt ändamål och har sedan 1950-talet använts som service-/äldreboende. Planen tillåter att byggnader uppförs upp till 8 meters byggnadshöjd.

En liten del av fastigheten Sävrap 1:112 är i detaljplan (Fl 016) planlagd för bostadsändamål.



Del av detaljplan Fl 016, ungefärligt planområde markerad med röd linje.

I gällande plan är del av Björkgatan utpekad som allmänplatsmark, Park.

Program för planområdet

Planprogram saknas för området.

Riksintresse

Området ligger omkring 90 meter från järnvägen Kust till kustbanan som är av Riksintresse för kommunikation. Banan trafikeras av både gods- och persontåg. Planens genomförande kommer inte ha någon påverkan på riksintresset.

Kommunala beslut i övrigt

Den 2 juni 2020 gav kommunstyrelsen, samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att till förmån för bostadsändamål ändra gällande detaljplan berörande fastigheten Sävrarp 1:112 i Rydaholm.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

I denna del av planbeskrivningen beskrivs förutsättningarna för planområdet, de fysiska förutsättningarna vid och inom planområdet, liksom de regler och juridiska förutsättningar som har stor påverkan på detaljplanen. Förändringarna som möjliggörs av planen och anledningarna till förändringarna beskrivs ämnesvis. Även konsekvenserna av ändringarna beskrivs löpande i denna del.

Natur, geoteknik och kultur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Fastigheten Sävrarp 1:112 är ianspråktagen i sin helhet och utgörs utöver byggnaderna av mark som på olika sätt är anlagd; hårdgjord eller planterad. Marknivån är i huvudsak flack, men med en urschaktning i nordväst med ramp för att nå garagen under byggnaden.

Vegetationen består av planerade rabatter, buskar, gräsytor och några högre björkträd.



Utdrag ur orfotofoto från Värnamo kommun, som visar ungefärligt planområde markerad med röd linje.

Förändringar

Vid en nyexploatering av marken kan vegetationen komma att påverkas beroende på hur exploateringen utformas.

Konsekvenser

Då mark och vegetationer saknar större bevarandevärden bedöms konsekvenserna vara godtagbara.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

En översiktlig geologisk-geoteknisk utredning av Rydaholmsområdet gjordes 1974. Av denna framgår att trakten främst består av morän med inslag av organiska jordar.

Förändringar

Detaljplanen föreslår inga ytterligare förändringar eller bebyggelseområden som påverkas av grundläggningsförhållandena. Marken har tidigare bedömts vara lämplig för byggnation och bedömningen är att planen inte behöver föregås av en geoteknisk utredning. Detta bedöms kunna säkerställas i projekterings- och bygglovsprocessen.

Radon

Förutsättningar

Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader och riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål är 200 Bq/m³. För arbetsplatser är gränsvärdet för radonhalt 0,36·10⁶ Bqh/m³ och år, vilket motsvarar ungefär 200 Bq/m³ vid en årsarbetstid på 1800 timmar.

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) översiktliga kartering av markradon utgörs berört område av normalriskmark.

Förändringar

Gamla byggnadsrester om de kvarlämnas eller nytt tillfört material i samband med återfyllning av källare och annan urschaktning kan inverka på radonförhållanden. Inför nybyggnation bör kompletterande mätningar utföras då de lokala variationerna kan vara betydande samt att rester av tidigare byggnad eller annat som kan påverka radonhalten behöver ses över. Detta hanteras och säkerställs vid bygglovshanteringen.

Generellt gäller radonskyddat byggande inom område med normalriskmark för radon, men radonsäkert kan i vissa fall bli nödvändigt.

Fornlämningar

Förutsättningar

Fornminnen skyddas av Kulturmiljölagen (1988:950), vars syfte är att försäkra tillgången till en mångfald av kulturmiljöer nu och i framtiden. Om fornfynd påträffas ska kontakt omedelbart tas med Länsstyrelsen i Jönköpings län.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse

Planområdet ligger i ett villaområde, med småhus från 1950-talet och framåt. Bebyggelsens karaktär är varierande, med en och tvåplanshus och olika fasadmateriäl och uttryck.

Bostäder

Förutsättningar

Kringliggande bebyggelse består i huvudsak av bostäder i enfamiljshus.



Bilder på några av villorna intill planområdet.

Planområdet utgörs av ett tidigare äldreboende som sedan cirka 2016 varit nedlagt.

Förändringar

Planens genomförande medger att ny bostadsbebyggelse kan tillskapas inom planområdet. Planen medger bostadsbebyggelse med maximalt tre våningar och medger olika hustyper och upplåtelseformer.

Huvuddelen av befintlig bebyggelse kommer att rivas. Ansökan om rivningslov ska inlämnas till samhällsbyggnadsförvaltningen.

Konsekvenser

Den öppna planen med många möjligheter till bostadsbebyggelse öppnar upp för en förtätning av området och kan innebära att nya upplåtelseformer tillskapas i området.

När befintlig bebyggelse rivs och ersätts av ny ändras stadsbilden och områdets karaktär. Kommunen bedömer att det är en godtagbar konsekvens.

*Arbetsplatser, övriga bebyggelse**Förutsättningar*

Inom och i anslutning till planområdet finns idag inga arbetsplatser. Tidigare har fastigheten inrymt arbetsplatser inom äldreomsorg. Runt om i Rydaholms samhälle finns ett varierat utbud av arbetsplatser bland annat inom offentlig service, tillverkningsindustri och handel.

Konsekvenser

Då äldreboendet redan är nedlagt får planen inga direkta konsekvenser på arbetsplatserna inom planområdet. Planen medger ny bostadsbebyggelse och möjlighet för fler som arbetar i Rydaholm att bo tätorten och minska sitt resande.

*Offentlig service**Förutsättningar*

Planområdet ligger i Rydaholms tätort som är en av kommunens utpekade serviceorter. På orten finns förskola, F-6 skola samt vårdcentral och bibliotek. Dessa verksamheter ligger främst i centrala tätorten, med några hundra meters avstånd från planområdet.

Förändringar

Planens omfattning är inte sådan att den föranleder någon förändring i den offentliga servicen.

Kommersiell service

Förutsättningar

I Rydaholms tätort finns ett utbud av kommersiell service i form av dagligvaruhandel, butiker, apotek, café och restauranger.

En förtätning av bebyggelsen i Rydaholm bidrar till att stärka underlaget och bibehålla både offentlig och kommersiell service.

Tillgänglighet

Förutsättningar

I Program för ökad tillgänglighet i Värnamo kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2012-11-29, § 222, anges som målsättning:

Värnamo kommun ska så långt det är möjligt göra den fysiska miljön tillgänglig oavsett vilka och hur stora funktionsnedsättningar människor har. Kommunen ska också se till att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga får tillgång till information och möjlighet till kommunikation.

Området samt dess byggnader ska i största möjliga mån anpassas för att underlätta för människor med funktionsnedsättning enligt riktlinjer i gällande lagstiftning samt Boverkets byggregler.

Fastigheten är i huvudsak flack och har goda förutsättningar att utformas på ett sätt som gör miljön tillgänglig för personer med funktionsnedsättningar.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen på fastigheten Sävrarp 1:112 består av flera byggnader som är uppförda mellan åren 1955–2000. Byggnaderna har använts som servicehus för äldreboende under namnet Östhamra Servicehus Vårdbiträdesgrupp. Den äldsta och ursprungliga byggnaden är från 1955, därefter har fler nya byggnader och ombyggnader ägt rum vid flera tillfällen. Tillbyggnad 1962. Om- och tillbyggnad 1978. Tillbyggnad 2000.

Flera av byggnaderna består av gult tegel med valmat tak eller brant sadeltak samt en byggnad med pulpettak. De mindre sidobyggnaderna består av fasader med stående träpanel eller liggande träpanel.

Kommunens bedömning är att bebyggelsen inte bedöms ha några betydande kulthistoriska värden. Byggnaderna bedöms sakna avgörande kulturhistoriska värden och kan därför rivas.



Befintlig bebyggelse som ska rivas

Huvuddelen av befintliga byggnader ska rivas, med undantag från den senaste byggnadslängan från 2000-talet.



Befintlig byggnad som eventuellt ska bevaras

Bebyggelsen runtomkring planområdet utgörs av enfamiljshus i varierande uttryck och fasadmateriell. En del av bebyggelsen bär dock samma drag som Östhamra, uppförda på 1950-60-talen i gult tegel. I övrigt är stilsammanhållningen inte särskilt stor.

Skyddsrum

Förutsättningar

Skyddsrum saknas inom planområdet. Närmaste skyddsrum ligger i anslutning till Rydaholms skola, cirka 300 meter väster om planområdet.

Friytor

Tomter ska ordnas så att det finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för både parkering och friyta, ska friyta ordnas i första hand. Observera att friyta ska anordnas, medan parkering med mera ska ordnas i skälig utsträckning.

Lek och rekreation

Förutsättningar

Vid planläggning för bostäder är det viktigt att det finns ytor för lek och rekreation på fastigheten. Detta kommer säkerställas i plankartan med bestämmelser om högsta exploateringsgrad.

Naturmiljö

Förutsättningar

Planen berör ingen naturmiljö. De grönytor som finns på fastigheten är renodlad trädgårdsmiljö, som saknar några naturvärden. Fastighetens gröna värden består främst i rekreationsytor och utemiljö för boende på fastigheten.

Vattenområden

Det finns inga närliggande vattendrag. Planområdet omfattas därmed inte av strandskydd.

Skyddsområde för vattentäkt

Förutsättningar

Det finns inget närliggande vattenskyddsområde. Närmaste skyddsområde (yttre) för vattentäkt är cirka en kilometer västerut.

Gator och trafik

Planområdet ligger i befintligt villaområde med utbyggd trafikinfrastruktur. Planområdet omgärdas på tre sidor av lokalgator/villagator; Björkgatan, Östhagagatan samt Pilgatan. Enligt kommunens hastighetsplan, antagen av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen 2015-02-17, är högsta tillåtna hastighet i området runt kvarteret 40 km/h. Gatorna samt anslutande trafiknät bedöms ha kapacitet och standard att klara ny exploatering inom planområdet.

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik (gcm-trafik)

Förutsättningar

Planområdet ligger i den östra delen av Rydaholm samhälle, i ett befintligt område med villabebyggelse. Planområdet omgärdas av mindre villagator med begränsad trafik. Gällande hastighetsgräns är 40 km/tim. Här samsas de olika trafikslagen i blandtrafik.

Planområdet nås enkelt från de centrala delarna av tätorten med gång och cykeltrafik. I direkt anslutning till planområdet sker

detta i blandtrafik på villagatorna. Mellan området, under järnvägen finns separat gång- och cykelbana.

Förändringar

Planen medför inga förändringar i gatunätet eller gång- och cykelnätet. Tillkommande bebyggelse bedöms inte generera mer trafik eller åtminstone mer biltrafik i sådan omfattning att trafikstrukturen påverkas.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Planområdet har goda förutsättningar för att ge möjlighet till resande med kollektivtrafik. Rydaholms station med hållplats för tåg och regionbussar finns strax utanför planområdet. Järnvägen Kust till kustbanan har tågavgångar till Värnamo och Alvesta/Växjö och vidare mot Göteborg, respektive Karlskrona. Rydaholms station trafikeras av regionbusslinje 270 med flera avgångar om dagen till Värnamo och Alvesta/Växjö.

Förändringar

Detaljplanen medför inga förändringar i kollektivtrafiken.

Konsekvenser

Planen medger ett ökat byggande av bostäder i ett kollektivtrafiknära läge, vilket ger ett ökat underlag för hållbart resande.

Parkering, varumottagning, utfarter

Förutsättningar

Enligt 8 kap 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Det är den enskilde fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Enligt Plan- och bygglagen ska lämpligt parkeringsutrymme för cykel finnas då även dessa räknas som fordon. Kommunens parkeringsnorm (p-norm) har olika värde för att få fram behov av antal bilplatser per bruttoarea (BTA) som olika användningssätt kan behöva. Bostadsparkering får inte samordnas med övrigt parkeringsbehov.

I enlighet med Boverkets byggregler (BFS 2011:6) ska minst en tillgänglig och användbar gångväg finnas mellan tillgängliga entréer till byggnader och parkeringsplatser och angöringsplatser för bilar. Friytor och allmänna gångytor ska finnas i anslutning till tomten. En angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom högst 25 meter från en tillgänglig och användbar entré till bostadshus.

Då fastigheten använts för äldreboende har denna tidigare haft både ytor för lossning av varor och ytor för parkering, både för besökare och personal.

Förändringar

När planområdet ges nya möjligheter kan denna struktur behöva förändras. Beroende på hur området exploateras behöver ytor för parkering och angöring ses över.

Grundläggande princip är dock att parkering ska ske på egen tomt samt att fastigheten ska ha tillräckliga ytor för att uppfylla kommunens parkeringsnorm. Bestämmelser om exploateringsgrad säkerställer att ytor för parkering finns inom fastigheten. Att kommunens parkeringsnorm kan uppfyllas säkerställs även inom ramen för bygglovsprocessen.

Störningar, hälsa och säkerhet

I detaljplanen är det viktigt att tydliggöra det allmänna intresset hälsa och säkerhet och att utforma planen så att planområdet blir lämpligt att använda för sitt ändamål.

Trafikbuller

Förutsättningar

Buller är oönskat ljud som mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i så kallad decibel A, skrivet som "dB(A)". Buller beräknat i ett genomsnitt per dygn kallas ekvivalent bullernivå. Decibelskalan är logaritmisk. Vid nybyggnation av bostadsbebyggelse bör inte buller från spårtrafik och vägar överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats. (SFS 2015:216, Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader).

Planområdet ligger cirka 90 meter från järnvägen och ligger i riskzon att utsättas för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden, avseende max-värde. Erfarenheter från andra exploateringar utmed Kust-till-kust-banan visar på att ekvivalent nivå innehålls vid dessa avstånd. Planområdet ligger innanför befintlig bebyggelse som har en avskärmade effekt för bullerspridningen. En bullerkartering kommer tas fram till granskningsskedet.

Vibrationer från spårtrafik

Förutsättningar

Det finns inte någon nationellt satt riktvärde för vibrationer från spårtrafik. Trafikverket och Naturvårdsverket tillämpar ett eget formulerat riktvärde för miljö kvalitet för vibrationer vid spårburen trafik. Nivån 0,4 mm/s vägd RMS ska eftersträvas i permanentbostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler. Det gäller i utrymmen där människor vistas stadigvarande.

Planområdet ligger cirka 90 meter från järnvägen och i befintlig miljö på en plats som sedan tidigare är planlagd för äldreboende. Platsen bedöms inte utsättas för olägenheter avseende vibrationer från spårtrafik.

Farligt gods

Förutsättningar

Enligt Hallandsmodellen för markanvändning intill transportleder för farligt gods ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meters avstånd ifrån en farligt godsled. Inga exakta avstånd för tillåten markanvändning är angivna utan zonerna är glidande och beroende på platsspecifika egenskaper och förhållanden.

Planområdet ligger cirka 85-90 meter från spårområdet, med befintlig bebyggelse och vegetation emellan. Kommunens bedömning är att denna byggnation i befintlig tätort inte utgör en omedelbar risk för att förvärpa ett olycksförlopp med farligt gods. Platsen har tidigare använts för äldreboende och intilliggande bebyggelse utgörs av bostäder.

Försiktighetsåtgärder för att minska eventuella risker vid ett olycksförlopp skulle kunna vara att vända ventilationsintag bort från järnvägsområdet samt se till att byggnader kan utrymmas bort från leden vid behov.

Sol- och skuggförhållanden

Förutsättningar

Dagsljus och solinfall är viktiga för människors hälsa och välbefinnande, både i den enskilda bostaden och i närmiljön. Byggnaderna ska därför utformas så att tillfredsställande ljusförhållanden är möjliga att uppnå.

Planområdet innebär en förtätning av befintligt villaområde. För att inte i för hög grad inverka på befintlig bebyggelses solförhållanden begränsasnockhöjden till tio meter. Det innebär en marginell förändring mot idag, då bebyggelsen varierar mellan 1-3 våningar.

Belysning

Förutsättningar

Gatubelysning finns idag på samtliga gator inom planområdet.

Markföroreningar

Förutsättningar

Några kända markföroreningar finns inte i inom planområdet.

Risk för skred/höga vattenstånd

Förutsättningar

Planområdet har inga närliggande vattendrag vilka skulle innebära översvämning vid höga vattenstånd.

De geotekniska- och topologiska förutsättningarna är sådana att några risker för ras eller skred inte föreligger.

Översvämning

Förutsättningar

Enligt kommunens skyfallskartering finns ingen risk för översvämningar.

Brand och räddning

Räddningstjänsten har idag god tillgänglighet i Rydaholm, med en räddningsstation i tätorten.

Förändringar

Detaljplanen påverkar inte tillgängligheten för räddningstjänsten.

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

Förutsättningar

Närmaste vattenbrandpost ligger i korsningen Östthagagatan/Pilgatan. Brandposten är A-klassad, vilket innebär att den ska leverera minst 1000 l/min och aldrig får blockeras. På vintern snöröjs det till brandposten och den kontrolleras årligen.

Området omgärdas med gata på tre sidor av fyra, vilket innebär att räddningsfordon har en grundläggande tillgänglighet till planområdet. Inne på kvartersmark kan behovet av tillgänglighet för brandfordon variera beroende på utformning. Det åligger att vid bygglovsprövningen beakta att det vid en exploatering finns utrymme att angöra området med brandfordon.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Kommunens plan för vatten och avlopp i Värnamo kommun fastställdes 29 november 2018. Värnamo kommun ska ha en VA-försörjning som har som utgångspunkt att påverkan på miljön ska vara minsta möjliga och i att invånarnas hälsa ska vara tryggad. VA-försörjning ska ombesörja de behov som kommunens befolkningsutveckling genererar och de behov av anpassning som klimatförändringarna kommer innebära.

VA-försörjning omfattar dricksvatten- och avloppsförsörjning där dagvatten (ytavrinnande vatten vid nederbörd) räknas in som en typ av avloppsvatten.

Området är redan anslutet till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp, då området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA.

Av fastighetens 8173 kvadratmeter är omkring 55% redan bebyggt och hårdgjort idag. Den totala hårdgjorda ytan bedöms inte öka vid en ny exploatering. I plankartan finns en bestämmelse om exploateringsgrad om 35 %.

Förändringar

Planområdet är redan anslutet till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp. Enskilda anslutningar kan dock behöva att ses över i samband med ny bebyggelse.

Konsekvenser

Kommunens bedömning är att mängden dagvatten inte kommer påverkas av exploateringen och att ledningsnätet för dagvatten därmed klarar omexploateringen med mindre än att vissa anslutningspunkter kan behövas ses över.

Värme

Förutsättningar

Tomtens läge spelar stor roll, utifrån sol- och vindförhållanden. Husets form och planlösning samt hur byggnaden är placerad på tomten är också av stor betydelse för energiåtgången. Ju mer kompakt huset är, desto mer energieffektivt är det, även om man inte direkt väljer att bygga passivhus. Stor omsorg bör också tidigt läggas på att välja energikälla. Om solfångare (för varmvatten och värme) och solceller (för el) ska installeras, tänk på att reservera en söderyta, där de kan placeras. Det går även bra med en placering i sydost eller sydväst.

För att en byggnad ska bli energieffektiv, är det elementärt med ett bra klimatskal. Omsorg om detaljerna är också viktigt, både vid planeringen och under själva byggskedet. Ett bra klimatskal

ska ha en god värmeisolering, vara lufttätt och ha få köldbryggor.

Området är idag anslutet till fjärrvärmenätet. Kring planområdet löper ledningar för fjärrvärme på tre sidor av fyra, dvs i gatorna runt planområdet. Ny bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Anslutning och placering av serviser görs av ledningsägaren, Värnamo Energi på bekostnad av exploatören.

El och tele

Förutsättningar

I anslutning till planområdet finns kablar för tele-, el- och optokablar. Ledningarna går i huvudsak i gatumarken och påverkas inte direkt av planens genomförande.

Ny exploatering kan innebära att anslutningar till befintlig infrastruktur kan påverkas. Det åligger exploatören att i samråd med ledningsägaren ansvara för anslutning till befintlig infrastruktur.

Planområdet är anslutet till fiber genom Värnamo Energi.

Avfall

Avfallshantering ska ske på egen fastighet. Dimensionering och placering ska följa kraven i renhållningsordningen för Värnamo kommun.

Miljömålen

Riksdagen har antagit 16 nationella miljö kvalitetsmål som drar upp riktlinjer för dagens och morgondagens miljöarbete i Sverige. Dessa har sedan utvecklats inom varje länsstyrelse, efter regionala förutsättningar. Det lokala miljömål som kan anses beröras av detta planförslag är God bebyggd miljö.

Planförslaget innebär att bostäder kan tillskapas i kollektivtrafik nära miljö och en förtätning av Rydaholm.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med, utan fara för påtagliga olägenheter. Idag finns det miljö kvalitetsnormer för:

- olika föroreningar i utomhusluften,
- olika parametrar i vattenförekomster,
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten,
- omgivningsbuller.

Miljö kvalitetsnormer för övriga områden än föroreningar i utomhusluft hanteras i förekommande avsnitt under rubrikerna Vattenområde, Teknisk försörjning samt Störningar, hälsa och säkerhet.

Värnamo kommun har under perioden 1986-87 fram till 2017 genomfört olika mätningar av luftkvalitén i Värnamo tätort och på andra enstaka platser i kommunen. För att tillgodose kraven på kontroll av utomhusluften har Värnamo kommun därefter deltagit i det samverkansområde som Jönköpings läns Luftvårdsförbund står bakom. En första utvärdering av resultaten har publicerats under 2015. Av denna framgår att nivån ”nedre utvärderingströskel” överskrids vid några tillfällen, vilket motiverar fortsatt kontroll av luftkvalitén. Något överskridande av miljö kvalitetsnorm förekommer inte.

Mätningar/beräkningar har utförts vid de mest belastade/ogynnsamma platserna i Värnamo tätort. Belastningen av luftföroreningar i kommunens övriga tätorter är väsentligt lägre varför aktuellt planområde inte bedöms vara påverkat av oacceptabla halter av luftföroreningar.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt miljöbalken (MB 6:5) ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I undersökningen ska omständigheter identifieras som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, vilka är beskrivna i Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §. Om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen genomföra en strategisk miljöbedömning för planen (MB 6:1).

Länsstyrelsen ges under plansamrådet tillfälle att yttra sig om undersökning av betydande miljöpåverkan. Kommunen tar efter samrådet beslut om planen förväntas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Sammanfattningsvis från undersökningen av betydande miljöpåverkan så påverkas miljömålen; God bebyggd miljö

Miljökonsekvenserna är av sådan komplexitet att de redovisas löpande i planbeskrivningen. Kommunens bedömning är därmed att det inte krävs någon separat miljöbedömning i samband med planläggningen av området.

Genomförandefrågor

Genomförandedelen i planbeskrivningen ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplaneprocessen

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av Samhällsbyggnadsnämnden. Kommunen verkar för att planen blir antagen hösten 2021.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem (5) år från det datum planen får laga kraft.

Ansvarsfördelning och Huvudmannaskap Gemensamhetsanläggning

Detaljplanen innehåller kvartersmark samt allmän platsmark i form av gatumark med enskilt huvudmannaskap. Rydaholms vägförening förvaltar formellt Nederled ga:3 som enligt anläggningsbeslut från år 2002 består av utbyggda gator, gång- och cykelvägar och grönområde inom Rydaholms samhälle.

Kommunen är huvudman för VA.
Planområdet ligger inom E.ONs nätkoncession.
Planområdet är anslutet till fiber genom Värnamo Energi.

Kostnaderna för inkoppling av VA, el, fjärrvärme med mera betalas av exploitören i enlighet med gällande taxa.

Avtal

Kommunen upprättar planen för egen fastighet. Eventuella avtal blir aktuella vid en fastighetsaffär.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planförslaget kan innebära att en ny fastighetsindelning kan bli aktuellt om Sävrarp 1:112 styckas av till villatomter. Planen kan dock likagärna genomföras utan förändrad fastighetsindelning om fastigheten köps av en intressent som vill bibehålla fastigheten och bebygga den med ett sammanhållet område med fler bostadshus.

Planens genomförande får inga omedelbara konsekvenser på fastighetsbildningen.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns officialservitut för väg. Värnamo Sävrarp 1:112 har vid avstyckning givits rätt att begagna angränsande gator fram till allmän väg. Sedan servitutets tillkomst har det för gator och allmän plats med enskilt huvudmannaskap inom Rydaholms samhälle (även inom allmän plats inom planområdet) bildats en gemensamhetsanläggning, Värnamo Nederled ga:3. Värnamo Sävrarp 1:112 har 17,5 andelar i gemensamhetsanläggningen. Servitutet kan idag därför anses sakna betydelse.

Ledningar

I gatumarken finns ledningar för el, tele, fiber och Va-anläggningar.

I kvartersmarken finns inga ledningsrätter.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Framtagande av detaljplanen bekostas av Värnamo kommun. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Bullerutredning för järnvägen ska tas fram senast inför granskning.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen möjliggör en förtätning av Rydaholm samhälle och därmed ett ökat underlag för offentlig och kommersiell service. Det kollektivtrafikhärla läget gör att de negativa konsekvenserna för hållbarhet och bilberoende minskar.

november 2020
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Josefina Magnusson
Planeringsarkitekt

Ola Rosenqvist
Planeringsarkitekt
Metria AB

Behnam Sharo
Stadsarkitekt

SÅ HÄR TAS EN DETALJPLAN FRAM MED STANDARDFÖRFARANDE

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens yttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

- **UPPDRAG**

Förfrågan från exempelvis markägare eller nämnd. Samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan.

- **SAMRÅD**



En detaljplan arbetas fram och efter beslut om samråd i samhällsbyggnadsnämnden, skickas materialet ut till sakägarkrets, vilka är bland annat berörda markägare och intressenter. Inför samråd annonseras information om planen i en ortstidning. Eventuellt hålls ett samrådsmöte.

- **SAMRÅDS-
REDOGÖRELSE**

I samrådsredogörelsen ska alla inkomna synpunkter från samrådet redovisas tillsammans med kommunens kommentarer och förslag på ändringar.

- **GRANSKNING**

Formella granskningshandlingar arbetas fram utifrån de synpunkter som kommit in under samrådet. Efter beslut i samhällsbyggnadsnämnden ställs förslaget ut i minst två veckor. Inför granskningstid underrättar kommunen, sakägarkretsen och övriga som har yttrat sig om planen under samrådet. Granskningen meddelas även i lokaltidning och på kommunens webbplats kommun.varnamo.se.

- **GRANSKNINGS-
UTLÅTANDE**

Sammanställning av inkomna yttranden under granskning samt förslag med anledning av dem. De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda får ett meddelande skickat till sig.

- **ANTAGANDE**

Detaljplanen antas av samhällsbyggnadsnämnden. Senast dagen efter det att protokollet med antagandebeslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla, meddelas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda kommuner och regionplaneorgan samt de som senast under granskningstiden har lämnat in skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

- **LAGA KRAFT**

Om ingen överklagar samhällsbyggnadsnämndens beslut får detaljplanen laga kraft efter tre veckor från det att beslutet tillkännagivits på kommunens digitala anslagstavla. Kungörelse att planen har fått laga kraft ska anslås på kommunens digitala anslagstavla samt föras in i en ortstidning.

Detaljplan för fastigheten
SÄVRARP 1:112 M.FL
i Rydaholms tätort

Dnr 2020.2222.214

SÄNDLISTA

SAMRÅD ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP, STANDARD PLANFÖRFARANDE

Planhandlingarna skickas till följande:

- Fastighetsägare enligt särskild förteckning

- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen i Jönköpings län
- Trafikverket

- E.ON Eldistribution AB/E.ON Gasol Sverige AB/E.ON Biofor Sverige AB
- PostNord Sverige AB
- Skanova syd
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Värnamo Energi AB
- SÅM (Samverkan återvinning miljö)
- FTI (Förpacknings- och tidningsinsamlingen)
- Hyresgästföreningen Region sydost

- Rydaholms hembygdsförening
- Rydaholm vägförening

- Centerpartiet Värnamo
- Kristdemokraterna Värnamo
- Liberalerna Värnamo
- Miljöpartiet Värnamo
- Moderaterna Värnamo
- Socialdemokraterna Värnamo
- Sverigedemokraterna Värnamo
- Vänsterpartiet Värnamo

- Värnamo Nyheter
- Tidningen Finnveden
- Värnamo.nu

- Kommunala tillgänglighetsrådet, Kommunala pensionärsrådet

- Barn- och utbildningsnämnden, Kommunstyrelsen, Kulturnämnden, Medborgarnämnden, Omsorgsnämnden och Tekniska utskottet.

november 2020

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för fastigheten
SÄVRARP 1:112 M FL
i Rydaholms tätort

Dnr 2020.2222.214

SVARSBLANKETT

SAMRÅD enligt Plan- och bygglagen 5 kap, standard planförfarande

Här finns planförslaget tillgängligt:

- Stadshusets foajé samt på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Värnamo.
- Värnamo huvudbibliotek samt på kommunens webbplats kommun.varnamo.se

Svarsblanketten eller andra skriftliga synpunkter ska lämnas in på någon av nedanstående adresser senast 1 februari 2021, för att kunna beaktas.

- **Värnamo kommun**
Samhällsbyggnadsförvaltningen/Plan- och byggavdelningen
331 83 Värnamo
- e-postadress: samhallsbyggnad@varnamo.se

Undertecknad har tagit del av ärendet och

- ☐ godkänner förslaget utan erinringar.
- ☐ har följande erinringar/kommentarer:

Min fastighetsbeteckning eller adress:_____

Jag är berörd av planen i egenskap av (exempelvis fastighetsägare, granne, hyresgäst, förening eller dylikt):_____

Datum:_____ Namn:_____

Underskrift:_____

**Detaljplan för del av fastigheten LJUSSEVEKA 2:1
(vid Prostsjövägen) i Värnamo stad****Ärendebeskrivning**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostäder och skolverksamhet vid Prostsjövägen med närhet till rekreativ tätortsnära skog och grönområden vid ån Lagan och Prostsjön i Ljussevekaområdet. Planförslaget är ute på samråd 20 november 2020 till 28 december 2020.

Tekniska förvaltningen har läst och kommenterat förslaget både utifrån ett samhällsbyggnadsperspektiv och utifrån Tekniska förvaltningens ansvarsområde. Synpunkter på planförslaget har även inhämtats från campingverksamheten i direkt anslutning till planområdet.

Planförslaget är mycket omfattande, genomarbetat och belyser väldigt många aspekter ingående. Då förslaget är komplext med flera ställningstagande inom flera områden önskar Tekniska förvaltningen samråda med Tekniska utskottet kring ett antal frågeställningar enligt nedan:

Beslutsförslag

Tekniska utskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

att se liggande sammanställning med synpunkter som tekniska utskottets egna.

Linus Enochson
Projektör

Jesper du Rietz
Förvaltningschef

Utredning

- Handlingarnas omfattning och samrådstid.
Planförslaget bestående av planhandlingar samt bilagor omfattar nästan 150sidor. Utöver detta finns 3d visualiseringar samt en film som beskriver planprocess samt planförslaget. Att som tjänsteperson, politiker eller övrig kommuninvånare utföra en noggrann genomläsning och sätta sig in i dokumentet är svårt under den korta samrådstiden.

I planförslaget fördjupar man sig i flera resonemang som tex. rödlistade arter, geoteknik, byggtekniska resonemang (s.19) etc. Vissa stycken borde gå att korta ner, alternativt helt utelämnas eller hanteas i bygglovsprocessen. Värde av flera detaljbeskrivningar kan diskuteras.

- Planprocess
I denna typ av omfattande och komplexa projekt är det viktig med enighet. Tekniska förvaltningen ser gärna att omfattande planförslag likt detta i framtiden skickats på internremiss före samrådet till de mest berörda förvaltningarna för att genomarbeta förslag och vinna tid.
- Bil, gång- cykeltrafik
Som planbeskrivningen är formulerad kan det för många upplevas om att området och dess bostäder främst riktar sig till de som bor och jobbar i Värnamo stad. För de som jobbar utanför staden i andra orter eller på landsbygden där bilen är en förutsättning, kommer troligtvis ha svårare att se detta område som en möjlig plats att bo på.
I planförslaget s 38 står att Prostsjövägen måste byggas om för att skapa en gata där gående och cyklister blir överordnad motorfordonstrafiken. Denna typ av åtgärder bör endast användas på begränsade sträckor för att hastigheter/ hänsyn skall efterlevas. Passage vid ny skola inom planområdet, badplats/camping samt Finnvedens gymnasium/ Tinas ö kan vara lämpliga platser för denna typ av utformning.
- Vatten, avlopp och dagvatten.
Det dagvattenstråk (E) som ligger i öst-västlig riktning genom planområdet ligger förskjutet från de naturliga lågpunkten och kommer kräva omfattande terrängmodulering. En anpassning till naturliga förutsättningar är alltid att föredra där så är möjligt.
Campingverksamheten ligger nedströms tänkt

dagvattenstråk och påverkan på området bör utredas inför granskning.

För att försörja området med vatten och avlopp kommer det krävas omfattande investeringar som bör diskuteras och värderas inte minst vägas mot det begränsade intäkterna VA-kollektivet kommer erhålla när exploateringsområdet är fullt utbyggt. En utbyggnad av VA kommer att gynna intilliggande camping då dagens lösning har vissa brister.

Tekniska förvaltningen önskar att det beaktas att kostnaden för utbyggnaden av VA bedöms bli höga i förhållande till den exploatering som är möjlig.

- Skolverksamhet

Tekniska förvaltningen har under framtagandet av planförslaget drivit frågan att möjliggöra för förskolverksamhet i området. Det är positivt att se föreslagen förskoletomt i ett centralt och samtidigt naturnära läge. Att aktuell matkanvändning är skola och inte begränsas till enbart förskola ger flexibilitet för framtiden. Dock är förvaltningen medvetna om ytans storlek ger begränsningar för andra typer av utbildningsverksamhet som tex. eventuell grundskola.

- Koloniområde

Att uppmuntra till odling i tätortsnära läge är lovvärt och borde erbjudas på fler platser. Placering av koloniområde inom planområde är dock lite olycklig då platsen under stora delar av dagen ligger i skugga från det skogsområde man till stora delar önskar behålla. Att på bekostnad av ytterligare bostadsbyggnation i detta naturnära läge lägga ett koloniområde kan diskuteras.

- Störande ljud och ljus från idrottsområde

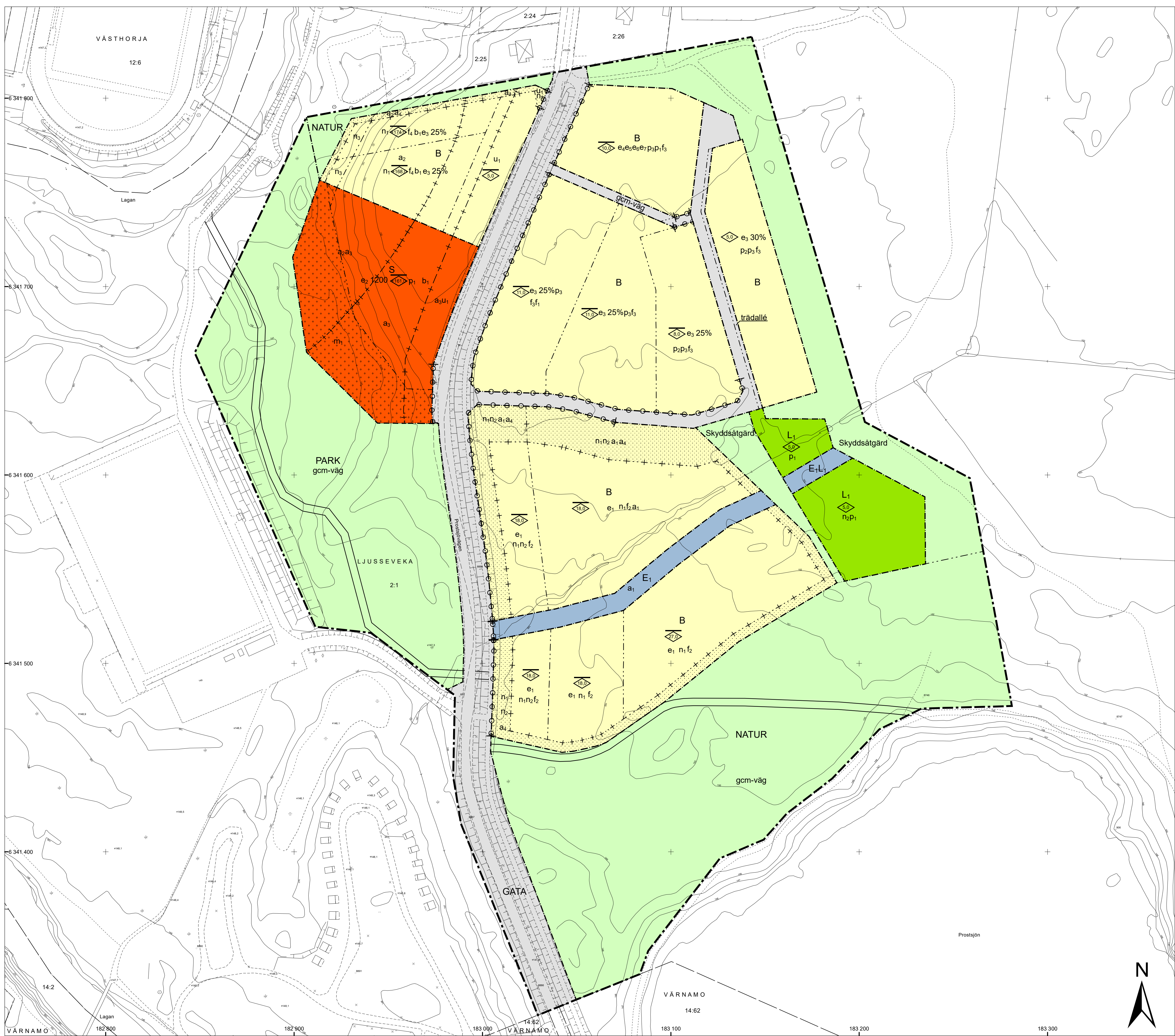
Att begränsa en verksamhet som främjar folkhälsa och där nyttjandet i närtid bedöms öka ytterligare är olyckligt. En ev. flytt/ nybyggnation av konstgräsplan och övningsplaner av den omfattning som finns i närområdet är mycket kostsamt.

Tekniska förvaltningen

Tekniska utskottet

Dnr: TU.2020.235

- Åtgärder för rekreation och friluftsliv.
I miljö- och gestaltningsprogramet (bilaga 1) står omnämnt ett antal utvecklingsförslag av naturområden i och utanför planområdet. Det är viktigt att dessa åtgärder läggs in i budget för genomförande i samband med exploateringen av planområdet.



BETECKNINGAR FÖR GRUNDKARTA

Gällande användnings- och egenskapsgräns

Traktgräns

Fastighetsgräns

Servitutgräns

M O S S L E

0:00

DALEN

00

Storgatan

Traktnamn

Block- och enhetsnummer

Kvarternamn

Tomtnummer

Gatunamn

Befintliga byggnader (husliv)

Förmarkering

Markkontur

Staket

Stödmur

Mur

Järnvägsspår

Slätt

Dike

Strandlinje

Ledning

Lyktstolpe

Träd

Polygonpunkt

Höjdfixpunkt

Rutnätspunkt

Befintlig markhöjd

Nivåkurvor

Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk, standard 3 Koordinatsystem Sweref 99 13° 30', höjdsystem RH2000.

Grundkartan aktuell 2011-00-00 Värnamo kommuns samhällsbyggnadsförvaltning

Danfilip Lundberg geodatachef

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

ILLUSTRATIONS BETECKNINGAR

Illustrationslinje

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA	Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
NATUR	Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
PARK	Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

B	Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
E ₁	Dagvattenanläggning, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
L ₁	Koloniområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
S	Skola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

ALLMÄN PLATS

Mark

trädallé trädallé, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

gcm-väg gcm-väg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Skydd

Skyddsåtgärd Skyddsåtgärd, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Mark

n ₁	Träd med en diameter på 20 cm eller mer får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, PBL 4 kap. 10 §
n ₂	Marken får inte användas för bilparkering, PBL 4 kap. 10 §
n ₃	Markens höjd får inte ändras, PBL 4 kap. 10 §

Omfattning

e ₁	Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₂	Högsta markhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₃	Högsta markhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₄	Största bruttoarea är 8 000 kvadratmeter inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₅	Största byggnadsarea är angivet värde i m², PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₆	Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₇	Endast förråd och byggnadsverk för utvistelse får placeras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

m ₁	Marken får inte förses med bebyggelse, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
p ₁	Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns mot allmän platsmark, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
p ₂	Garage ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot allmän platsmark gata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
p ₃	Ej sammanbyggd byggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Störningsskydd

m ₁	Lägst markhöjd är 149 meter över nollplanet, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
----------------	--

Utfart

b ₁	Körbar förbindelse för motorfordon får inte finnas, PBL 4 kap. 9 §
----------------	--

Utformning

f ₂	Endast punkthus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₃	Endast småhus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₄	Endast lamellhus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₅	Entré mot allmän plats gata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

b ₁	Lägst färdigt golvhöjd är 149 meter över nollplanet, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
----------------	--

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen fått laga kraft, PBL 4 kap. 21 §

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §
----------------	--

Rättighetsområden

a ₁	Servitut avseende rätt till väg till förmån för det sydliga användningsområdet för kvartersmark bostäder som belastar användningsområden för kvartersmark avloppsanläggning och bostäder. Kvartersmark, PBL 4 kap. 18 § 2 st 2 p.
----------------	---

Strandskydd

a ₂	Strandskyddet är upphävt. Kvartersmark, PBL 4 kap. 17 §
----------------	---

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

Bygglöv får inte ges för skoländamål förän övervakningsmyndighet har avhjulats. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

Marklov krävs även för trädskallning av träd med en diameter på 20 cm eller mer, mätt en meter upp på stammen. Kvartersmark, PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

SAMRÄDSHANDLING

SAMRÄDSTID: DD MMMM AAAA - DD MMMM AAAA

VÄRNAMO KOMMUN

Detaljplan för del av fastigheten Dnr 17.2324.211

LJUSSEVEKA 2:1

[vid Prostsjövägen]

i Värnamo stad

Upprättad i september 2020

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Plan- och byggavdelningen

Frída Fält

planeringsarkitekt

Behnam Sharo

stadsarkitekt

Skala 1:1000 (A1)

0 10 20 30 40 50 100m



Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Detaljplan för del av fastigheten
LJUSSEVEKA 2:1
(vid Prostsjövägen)
i Värnamo stad

Samrådstitid: 20 november 2020 - 28 december 2020

Plandokument

En detaljplan består av flera olika dokument. Vissa av dem är obligatoriska och andra kompletterande. För att berörda ska kunna bedöma detaljplanens innehåll och för att undvika missförstånd behövs en redovisning med både karta och förklarande text. Obligatoriska handlingar i en detaljplan är en plankarta med bestämmelser. När detaljplanen har vunnit laga kraft blir plankartan med bestämmelser juridiskt bindande.

I en detaljplan ska det även finnas en aktuell grundkarta och en aktuell förteckning över fastighetsägare och andra sakägare. Fastighetsförteckningen redovisar vilka fastigheter samt kända servitut och andra rättigheter som berörs av planen.

Till varje detaljplan hör en planbeskrivning som förklarar innehållet i planen för att man ska förstå avvägningarna. Planbeskrivningen ska också redogöra bland annat för hur planen ska genomföras. Beskrivningen är inte juridiskt bindande men vägledande vid rättsprövning.

Beroende på vilket planförfarande som ska användas för aktuell plan kan det behövas ytterliga handlingar. Andra dokument som kan komplettera planbeskrivningen kan vara undersökning av betydande miljöpåverkan, samrådsredogörelse, granskningsutlåtande, illustrationskarta och särskilda utredningar.

Detaljplan för del av fastigheten
LJUSSEVEKA 2:1
(Vid Prostsjövägen) i Värnamo stad

Dnr 17.2324.211

Planbeskrivning



Handlingar

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Fastighetsförteckning
Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utredningar och program som tagits fram som underlag till detaljplaneförslag:

- Program för miljö och gestaltning i Prostsjöområdet, bilaga 1
- Kulturmiljöutredning, bilaga 2
- Förslagslista på kompensationsåtgärder, bilaga 3
- Miljöprogram för byggnader, bilaga 4
- Geoteknisk och hydrologisk utredning med riskanalys för befintlig vattenledning, bilaga 5
- Dagvattenutredning, färdig inför granskning
- Komplettering av geoteknisk utredning, färdig inför granskning

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGNA PLANBESTÄMMELSER	3
<i>Användning av mark och vatten.....</i>	3
<i>Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark.....</i>	3
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	4
<i>Administrativa bestämmelser.....</i>	7
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	8
TIDSPLAN OCH PLANFÖRFARANDE	9
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN.....	9
PLANENS LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	10
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	11
<i>Översiktsplan</i>	11
<i>Fördjupad översiktsplan</i>	11
<i>Detaljplaner m m.....</i>	11
<i>Riksintresse</i>	11
<i>Kommunala beslut i övrigt.....</i>	12
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	13
<i>Natur, geoteknik och kultur.....</i>	13
<i>Bebyggelseområden</i>	24
<i>Sociala effekter.....</i>	33
<i>Friytor</i>	34
<i>Gator och trafik</i>	36
<i>Störningar, hälsa och säkerhet.....</i>	40
<i>Brand och räddning</i>	45
<i>Teknisk försörjning</i>	45
MILJÖMÅLEN	49
<i>Miljökvalitetsnormer</i>	49
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	50
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	51
<i>Organisatoriska frågor</i>	51
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	53
<i>Ekonomiska frågor.....</i>	53
<i>Tekniska frågor.....</i>	54

Sammanfattning av föreslagna planbestämmelser

Här redovisas kortfattat syftet med varje planbestämmelse som finns föreslagna i detaljplanekartan.

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med
kommunalt
huvudmannaskap

GATA

Bestämmelsen anger gata som markanvändning för allmän trafik. Syftet med bestämmelsen är att säkra tillgång till angränsande kvartersmark och att kommunen är huvudman för gata. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

NATUR

Naturområde, syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir naturmark och att kommunen är huvudman för naturmarken. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

PARK

Park, syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen blir park eller grönområde som helt eller delvis är anlagd och att kommunen är huvudman för parkmarken. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

Kvartersmark

B

Bostäder, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

E₁

Dagvattenanläggning, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för dikning eller annan markavvattning än dikning. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

L₁

Koloniområde, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av koloniområde. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

S

Skola, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av skolverksamhet. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Mark

trädallé

Trädallé ska finnas.
Syftet med bestämmelsen är att främja stadsbild och boendekvalité samt ge förutsättning för att stärka

ekosystemtjänst. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

gcm-väg

Gång-, cykel- och mopedväg ska finnas.

Syftet med bestämmelsen är att främja en trafiksäker, gen och säkra en hög tillgänglighet med hållbara trafikslag till bostadsområdet. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

Skydd

skyddsåtgärd

Syftet med bestämmelsen är möjliggöra skyddsåtgärd för att motverka skador i och med översvämningsrisk som kan uppstå på grund av närliggande ledning. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 12 § punkt 1 PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Mark

n₁

Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Syftet med bestämmelsen är att säkra stads- och landskapsbilden och främja ekosystemtjänst. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 10 § PBL.

n₂

Marken får inte användas för bilparkering.

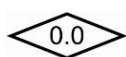
Syftet med bestämmelsen är att styra var bilparkering ska anordnas. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 13 § PBL.

n₃

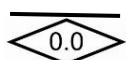
Markens höjd får inte ändras.

Syftet med bestämmelsen är att styra omfattningen av markingrepp inom riksintresseområde för geologiska formationer. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 10 § PBL.

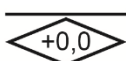
Omfattning



Högsta byggnadshöjd, angivet i meter. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en byggnation till angiven högsta byggnadshöjd. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.



Högsta nockhöjd, angivet i meter. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en byggnation till angiven högsta nockhöjd. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.



Högsta nockhöjd, angivet i meter över nollplanet. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en byggnation till angiven högsta nockhöjd. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

e₁

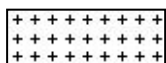
Största bruttoarea är 8 000 kvadratmeter inom användningsområdet. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

e₂ 0,0

Största tillåtna byggnadsarea är angivet värde i kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

e₃ 0%

Största tillåtna byggnadsarea är angivet värde i procent av fastighetsarean inom användningsområdet. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.



Korsmark – Endast förråd och byggnadsverk för utevistelse tillåts. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning byggnad och byggnadsverk får uppföras. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

e₄

Inom användningsområdet får max 8 bostadshus uppföras. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

e₅

Inom användningsområdet får endast en komplementbyggnad per bostadshus uppföras. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

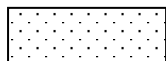
e₆

Största tillåtna byggnadsarea är 110 kvadratmeter per bostadshus. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

e₇

Största tillåtna byggnadsarea är 20 kvadratmeter per komplementbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Placering



Prickmark – Marken får inte förses med bebyggelse. Syftet med bestämmelsen är att styra placering av lovpliktig bebyggelse. Bebyggelse är en samling byggnadsverk som inte enbart består av byggnader utan även andra anläggningar. Exempel på lovpliktiga anläggningar är bland annat parkeringsyta, murar och plank. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

p₁

Byggnad ska placeras minst angivet avstånd till fastighetsgräns mot allmän platsmark. Syftet med bestämmelsen är att

möjliggöra en fungerande bebyggelse och främja god bebyggd miljö. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

p₂

Garage ska placeras minst angivet avstånd till fastighetsgräns mot allmän platsmark gata. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en fungerande bebyggelse och främja god bebyggd miljö. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

p₃

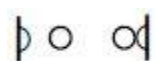
Ej sammanbyggd byggnad ska placeras minst angivet avstånd till fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en fungerande bebyggelse och främja god bebyggd miljö. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

Störningsskydd

m₁

Lägsta markhöjd är angivet i meter över nollplanet. Syftet med bestämmelsen är att säkra lämplig markanvändning med hänsyn till översvänningsrisk. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 12 § stycke 1, punkt 1 PBL

Utfart



Körbar förbindelse för motorfordon får inte anordnas. Syftet med bestämmelsen är att styra var utfart för motorfordon ska anordnas. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 9 § PBL.

Utformning

f₁

Entré mot gata, syftet med bestämmelsen är att reglera utformningen mot gata för att säkra ett visst uttryck på kvarteret samt att främja en enhetlig stadsbild. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § stycke 1, punkt 1 PBL.

f₂

Endast punkthus, syftet med bestämmelsen är att reglera typ av byggnad för att säkra ett visst uttryck på kvarteret samt att säkra en blandning av bostadstyper. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § stycke 1, punkt 1 PBL.

f₃

Endast småhus, syftet med bestämmelsen är att reglera typ av byggnad för att säkra ett visst uttryck på kvarteret samt att säkra en blandning av bostadstyper. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § stycke 1, punkt 1 PBL.

f₄

Endast lamellhus, syftet med bestämmelsen är att reglera typ av byggnad för att säkra ett visst uttryck på kvarteret samt att säkra en blandning av bostadstyper. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § stycke 1, punkt 1 PBL.

Utförande

b₁

Lägsta färdigt golvhöjd angivet i meter över nollplanet. Syftet med bestämmelsen är säkra lämplig byggnadsplacering. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § stycke 1, punkt 1 PBL.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen fått laga kraft. Syftet med en kort genomförandetid är att förhållandena i en expanderande tätort snabbt kan förändras och därmed behöver planläggningen vara flexibel. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁

Markreservat för allmännyttiga ändamål. Syftet med bestämmelsen är att uppmärksamma och tillgängliggöra mark för allmännyttiga underjordiska ledningar. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 6 § PBL.

Rättighetsområden

a₁

Servitut avseende rätt till väg till förmån för det sydliga användningsområdet för kvartersmark bostäder enbart med punkthus som belastar användningsområdena för kvartersmark dagvattenanläggning och nordliga användningsområdet för bostäder enbart punkthus. Syftet med bestämmelsen är att kvartersmark har tillgång till allmän gata. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 18 § stycke 2, punkt 2 PBL.

Strandskydd

a₂

Strandskyddet är upphävt. Syftet med bestämmelsen är att ta i anspråk mark inom strandskyddat område för ett intresse som väger tyngre än strandskyddsintresset. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 17 § PBL.

Ändrad lovplikt

a₃

Bygglov får inte ges för skoländamål förrän översvämningsskydd har säkerställts. Syftet med bestämmelsen är att juridiskt möjliggöra att en viss skydds- eller säkerhetsåtgärd har avhjälpes på tomten. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 14 § punkt 4 PBL.

a₄

Marklov krävs även för trädfällning av träd med en diameter på 20 cm eller mer, mätt en meter upp på stammen. Syftet med bestämmelsen är att göra trädfällningsbestämmelsen tillämpbar. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 15 § punkt 3 PBL.

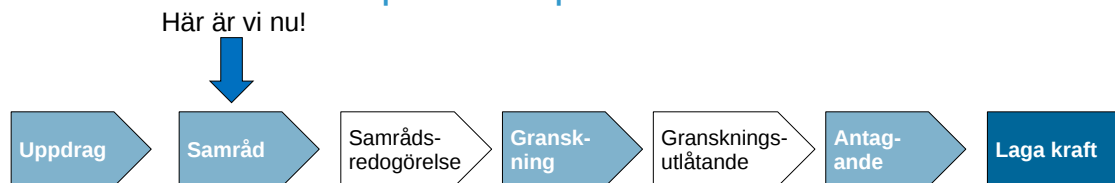
Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostäder och skolverksamhet vid Prostsjövägen med närhet till rekreativ tätortsnära skog och grönområden vid ån Lagan och Prostsjön i Ljussevekaområdet.

Huvuddraget av planen är att planen möjliggör för ett nytt bostadsområde med cirka 220 hushåll och en större förskola i Ljussveka. Ambitionen kring hållbarhet är hög, genom medvetna val för ett mer hållbart boende och byggande, i närheten till rekreativa kvalitéer i stadsnära skog, till centrum och dess service. Området utgörs av bostäder i flera upplåtelseformer och bostadstyper med egna och gemensamma täppor för utevistelse vid bostaden liksom flera parkeringsgemensamma lösningar. Området inrymmer även en yteffektiv förskola som tar tillvara skillnader i marknivå och kan nyttja angränsande naturområde.

Planen säkrar befintliga strukturer så som Prostsjövägen med separat gång- och cykelväg liksom delar av sammanhängande grönområden i Laganstråks- och Ljussevekakilen. Planen medför att strandskydd upphävs för en del av området för intressen som väger tyngre än strandskyddsintresset.

Tidsplan och planförfarande



Den preliminära tidsplanen är:

- Samråd tredje kvartalet 2020
- Granskning första/andra kvartalet 2021
- Antagande kommunfullmäktige, andra/tredje kvartalet 2021

Planen handläggs med utökat förfarande eftersom:

- Planen är av betydande intresse för allmänheten (angränsande Laganstråket och inom grönkilen Laganstråket-Ljusseveka som används som rekreativsområde)
- Delvis inom strandskyddat område
- Allmän väg är av betydelse för trafik till idrottsanläggning och bostadsområde.
- Planen är av stor betydelse i och med reglering av många motstridiga intressen (RI för naturvård/strandskydd/översvämningsrisk/rekreation/exploatering i centrumnära läge) samt särskilt känslig miljö (överföringsledning, yttre skyddsområde för vattentäkt)

I övrigt är planen förenlig med översiktsplan från 2019 och fördjupning 2006 och planens genomförande bedöms inte få en betydande miljöpåverkan.

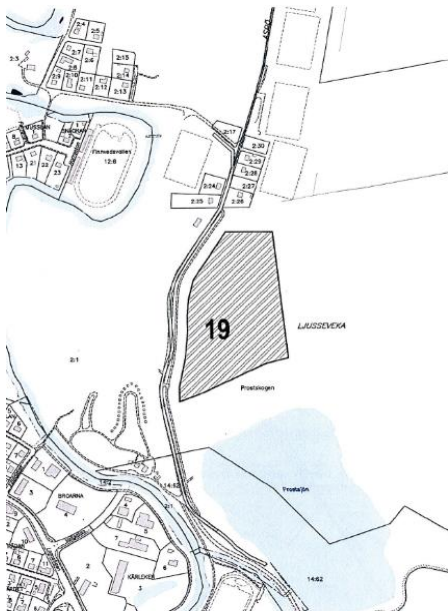
Planens förenlighet med 3 och 5 kap Miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser för mark och vatten. Den tänkta markanvändningen medför inte heller att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet MB överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

Tidigare ställningstaganden

Nedan redovisas eventuellt påverkade riksintressen samt relevanta ställningstaganden och beslut av Värnamo kommun.

Översiktsplan



Överst: Översikt med planområde.
Ovan: Utdrag ur fördjupning av
översiktsplan för Värnamo kommun,
delen Värnamo stad, antagen 2006.

Enligt översiktsplan Mitt Värnamo 2035 från 2019, ska ny bebyggelse i första hand ske i tätortens förtätninglägen och inom tätortens nuvarande utbredning, i kollektivtrafiknära lägen och i kollektivtrafikstråk. Tillägg av bebyggelse ska bidra till att uppnå en för området lämplig blandad bebyggelse.

Kommunen ska verka för en blandning av funktioner, upplåtelseformer och goda kollektiva förbindelser. Ett effektivt markutnyttjande ska eftersträvas och hänsyn ska tas till platsens förutsättningar och till det omgivande landskapet.

Fördjupad översiktsplan

I fördjupningen av översiktsplanen för Värnamo stad från 2006 finns Prostsjöområdet utpekad som område nummer 19. I fördjupningen bedöms det tänkbart med bland annat punkthus. Tänkbar exploatering kan innebära mellan 100 och 200 lägenheter i varierat bostadsbestånd.

Detaljplaner m m

Inga befintliga detaljplaner finns inom planområdet.

Riksintresse

Planområdet väster om Prostsjövägen omfattas av riksintresse för naturvård, Lagan nedströms Hörledammen. Riksintresset utgör Lagans meandrar och delta då de utgör ett exempel på en pågående landskapsbildande geologisk process. Inom riksintresseområdet finns både erosions- och ackumulationsformer genom meanderbildning på ett flodplan samt en deltabildning. Området är också av vikt för tolkningen av isavsmältningen genom sandurbildning och dödislandskap. Lagans meandrande lopp har också stor betydelse för landskapsbildan. Nära planområdet rinner Lagan förbi med ett starkt meandrande lopp. Inom och angränsande planområdet finns flera meanderbögar och olika generationer av korvsjöar. Sedimenten i dalgången har byggt upp till ett flodplan av Lagan. Vattendraget har skurit ner i detta så att en balanserad fallkurva har bildats. Lagan eroderar fortfarande i detta avsnitt beroende på landhöjningen.

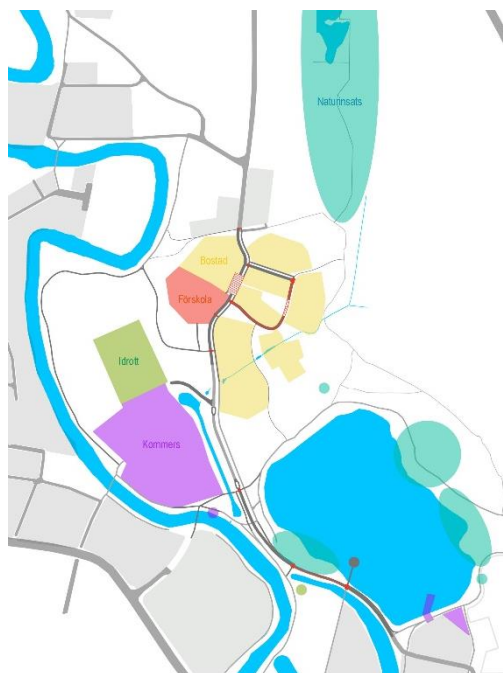
Hänsyn till riksintresset bedöms beaktas i planen. Läs mer om förändringar och konsekvenser i avsnittet *Natur, geoteknik och kultur*.

Området ligger inom Försvarmaktens stoppområde för höga objekt. Försvarmakten ges möjlighet att yttra sig i samrådsskedet då planen möjliggör för byggnation över tjugo meter.

Luftfartsverket och berörda flygplatser (en cirka 60 kilometers radie från respektive flygplats) är sakägare vid byggnation över tjugo meter och även dessa ges möjlighet att yttra sig under samrådstiden. För Värnamo kommuns del kan Växjö och Jönköpings flygplatser vara berörda.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 22 augusti 2017 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för del av Ljusseveka 2:1 (del av Prostsjöområdet) i Värnamo stad, enligt PBL 5 kap.



Strukturskiss över området norr om Prostsjön i Värnamo stad.

Kommunstyrelsen gav den 2 april 2019, samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram erforderliga detaljplaner som i så stor utsträckning som möjligt överensstämmer med Program för miljö och gestaltning i Prostsjöområdet. Programmet antas i samband med att erforderliga detaljplaner antas.

Framtaget miljö- och gestaltningsprogram för Prostsjöområdet ska vara vägledande i fortsatt planering så att intentioner enligt programmet kan förverkligas. Målet är en långsiktigt hållbar stadsdel. Den ekologiskt långsiktiga hållbarheten nås genom att Prostsjöområdet byggs på tre grundstenar:

Låg miljöbelastning – genom rent dagvatten, val av förnybart och lågemitterande material samt återvunnen och förnybar energi.

God livsmiljö – genom bra ljudmiljö, ren luft, mångfunktionell grönsstruktur samt bevarat och synliggjort kulturarv.

Lätt att göra rätt – vilket nås genom energieffektiva byggnader, energieffektiv och lättanvänd utrustning, enkla miljövänliga transporter samt enkel och välutbyggd restproduktshantering.

23 ställningstagande redovisas i programmet som konkretiserar målet med en hållbar stadsutveckling. Aktuella ställningstaganden redovisas i respektive avsnitt under rubriken *Förutsättningar, förändringar och konsekvenser*.

För vidare läsning hänvisas till Miljö- och gestaltningsprogrammet, se bilaga 1.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

I denna del av planbeskrivningen beskrivs förutsättningarna för planområdet, de fysiska förutsättningarna vid och inom planområdet, liksom de regler och juridiska förutsättningar som har stor påverkan på detaljplanen. Förändringarna som möjliggörs av planen och anledningarna till förändringarna beskrivs ämnesvis. Även konsekvenserna av ändringarna beskrivs löpande i denna del.

Natur, geoteknik och kultur

Mark, vegetation och djurliv

Förutsättningar

Stora delar av närområdet är klassat som riksintresse för naturvård för Lagandalen. Del av RI-området ligger inom planområdets västra del. Lagan rinner med ett starkt meandrande lopp på flacka, mäktiga sandavlagringar. Ån har utformat ett välutvecklat system av meanderbågar, näs och gamla korvsjöar. Området utgör ett levande geologiskt exempel, där inte bara formerna kan studeras utan också erosions- och avlagringsprocesserna i en meandrande å.

Öster om planområdet finns ett 89,5 ha stort sumpskogsområde där tall dominerar.

Utefter ån Lagan finns ett sammanhållet rekreativt stråk som kommunen, genom utvalda åtgärder, försöker förhöja vistelsevärdet på. I underlaget *Laganstråket – ett vattenrum genom centrala Värnamo*, från 2016, redovisas ett samordnat utvecklingsförslag för å-rummet som ett rekreativt och upplevelsemässigt, naturpräglat rum i staden och dess närområde. Den norra delen av Laganstråket med surjord och karaktärskapande vegetation i form av barrskog och ris har en mer orörd "vild" och naturpräglad karaktär. I stora avsnitt utefter ån är skogen relativt tät, skugga råder och det finns en

känsla av att vara ensam i naturen, vilket är vilsamt och rogivande.

Planområdet är obebyggt och består av relativt tät skog. Granskog dominerar på friska marker och tall dominerar på de blöta och torra ståndorterna. Inom planområdet finns det främst tall, gran och ung lövskog. Där exploatering föreslås, förekommer främst ung lövskog och sly efter stormen 2005. Det finns även inslag av ädellövträd bland annat i Prostsjöns nordvästra del och utmed Prostsjövägen. Planområdet är relativt



Ortofoto från 2017 över Ljusseveka i norra Värnamo stad med RI för naturvård, skoglig nyckelbiotop samt sumpskog.

plant och marknivåerna varierar mellan cirka +147 meter över nollplanet och cirka +153 meter över nollplanet. Utdikningsstråk förekommer inom planområdet från öster som avvattnas till ävjan utefter Prostsjövägen, syd, sydost om planområdet.

Inom planområdet har det skådats rödlistad småkryp (humlerotfjäril) och rödlistad fågel (kungsfågel). I planområdets närområde har andra rödlistade fåglar skådats; Gröngöling (vid campingen), Havsörn och Sävspär (vid Prostsjön) samt kungsfiskare (Finnvedsvallen).¹

Humlerotfjäril sågs 2008 och den förekommer vanligtvis på ängs- och betesmarker med fuktig jord, gärna i skogsområden. Fjärilen lever vid och i jordbrukslandskapet på friska, torra, öppna och trädbärande gräsmarker samt på buskmark. Norr om planområdet finns större ytor av jordbruksmark och öppna gräsytor med angränsande skogsmark.² Aktuell fyndplats bedöms inte vara av stor betydelse för arten eftersom det kommer finnas annan likvärdig mark i omgivningen.

Den rödlistade Kungsfågeln förekommer allmänt i hela Sverige där det finns barrskog, främst granskog och granblandad skog. Inom planområdet sågs åtta kungsfåglar senast 2019. Fågeln revir är mycket små, ner till 0,2 hektar kan ibland räcka. Kungsfågeln tillbringar under häckningstid i stort sett all tid i barrträd, där den tar sin föda från grenarna. Ofta väljer den stora granar där det finns en komplex struktur.

Rödlistad Gröngöling skådades 2019, söder om planområdet vid campingen. Fågeln föredrar mosaikartade, halvöppna kulturlandskap där åkrar växlas med lövdungar, alléer eller trädklädda naturbetesmarker. Den föredrar glesa skogar men undviker normalt barrskog om det inte är ett starkt inslag av lövträd. Kan förekomma i parkmiljöer i tätorter.

2014 sågs en Sävspär vid Prostsjön, söder om planområdet. Sävspären föredrar busksnår och bladvassbälten vid sjöar, dammar och vattendrag samt i buskrika sumpmarker. Sävspären förekommer också i rent jordbrukslandskap, om där finns småvatten, öppna diken eller kanaler med förekomst av buskar. Den förekommer inte i sluten skog, men kan finnas utmed stränder av sjöar och vattendrag om det finns en smal remsa med öppen fuktig mark. Gemensamma drag hos alla revir är mer eller mindre våt, öppen mark och förekomst av skyddande videbuskar eller vassar.

¹ artportalen.se

² artfakta.se/artbestamning/taxon/213797

Vid Prostsjön, söder om planområdet, skådades även en förbiflygande havsörn. Örnen är rödlistad. Den söker sin föda i första hand vid vatten och häckar i anslutning till kuster, sjöar och vattendrag, ofta på öar, men ibland även ganska långt från vatten. I Sverige byggs bona nästan uteslutande i träd, oftast tallar.

Del av skogen norr om Prostsjön.



Ovan, Protsjövägen, riktning norrut.

Nedan, låglänt grönstråk i västra delen av

Förändringar

Landskapet ska utvecklas med hänsyn till det geologiskt formade landskapet med dess biologiska särart.³ Planen har tagit hänsyn till det geologiskt formade landskapet och dess biologiska särart genom att säkra större delen av RI-området med allmän plats, PARK. Liksom planerat för kvartersmark för skoländamål och bostäder. Planen påverkar den biologiska särarten på så sätt att mark kommer bearbetas för att få ändamålsenliga utemiljöer inom kvartersmark för skoländamål och bostäder. Markytan inom parkområdet omformas för medveten dagvattenhantering och med hänsyn till det geologiskt formade landskapet. Vattenfunktioner och grönstruktur i övrigt ska knuta samman biologiskt viktiga platser i och angränsande planområdet. Grönområdena ska utvecklas för att höja rekreativa värden och bidra till en mångfald av mötesplatser. Planen säkrar utrymme för grönstruktur med användningsbestämmelsen för allmänna natur- och parkområden. Skötsel och utformning av allmänt grönområde hanteras i skötselplan, liksom tillgängligheten till densamma.

³ Ställningstagande 2 i Miljö- och gestaltungsprogrammet för Protsjöområdet.



Grönstruktur Protskogen-Ljussevekaområdet. Rödskräfferade områden är där markarbeten med större påverkan på riksintresset och vattenavledning kommer ske i och med planens genomförande.

Olika färger och nyanser indikerar på olika huvudsakliga ekosystem i grönstrukturen.

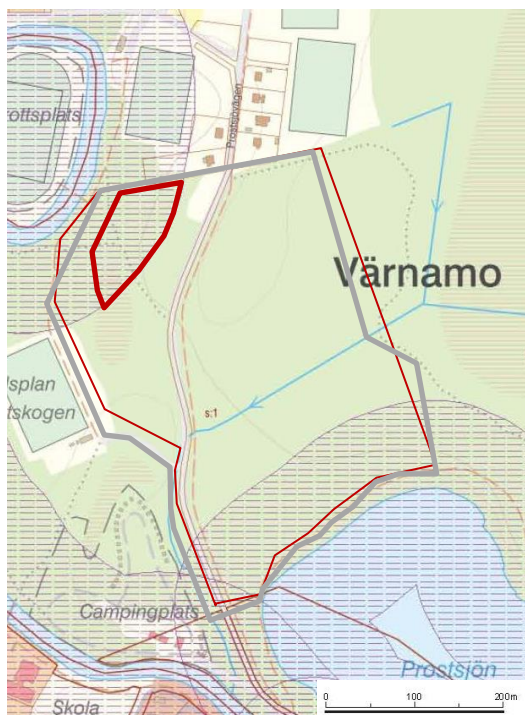
Planen säkrar ett antal släpp i föreslagen sammanhållen bebyggelse för enklare tillgång till angränsande grönområde genom planbestämmelse för allmän plats. Skogsstyrelsen har 2001 gjort en kartering och det finns skogliga nyckelbiotoper i anslutning till Protsjön, naturvärdena är inte värdefulla nog för att få ett biotopskydd. Detaljplanen säkerställer utrymme för naturvärdena genom användningen allmän platsmark NATUR, naturområde. Riktade skötselinsatser för en biologisk mångfald och för att stärka befintliga naturvärden sker i skötselplan.

Aktuell mark som tas i anspråk för byggnation bedöms inte vara av stor betydelse för rödlistade arter som skådats inom planområdet eftersom det finns rikligt med likvärdiga biotoper i omgivningen. Trädrika områden inom planområdet säkras med markanvändningen naturområde liksom bestämmelsekombinationen inom kvartersmark, att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk och att lovplikten utökas för att även omfatta trädfällning. Planen säkrar åtgärder som bidrar till grön mångfald, så som trädallé som gatuplantering. Utrymme för dagvattenhantering finns säkrad både på allmän plats för parkändamål och naturområde liksom kvartersmark för dagvattenanläggning, användningsbestämmelse E₁.

Konsekvenser

Med tillkommande bebyggelse i stadsnära skog kommer människorörelse att öka och inverka ytterligare på livet i skogen. Som kompensation bör kantvegetationen mellan tillkommande bebyggelse och skog utformas med växter som kompletterar befintligt landskap och biotoper. Genom markförsäljning kan kommunen som ägare ställa krav på kompensationsåtgärd inom aktuell tomt eller angränsande grönområde. Förfarandet hanteras i lämpligt avtal, läs mer i planbeskrivningens genomförandedel.

Strandskydd



Mark- och vattenområden med strandskydd. Kartan visar även planområdet och område som strandskyddet upphävs genom detaljplan.

Förutsättningar

Strandskyddet finns för att värna och skydda de miljöer som finns i och utefter vattenförekomster. Syftet är att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet samt att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden.

Planen omfattar mark som är strandskyddat i och med närheten till ån Lagan och Prostsjön (100 meter från strandkanterna).

Stora topografiska skillnader finns inom strandskyddat område i västra delen av planområdet. Höjdskillnaden är cirka nio meter från Lagans vattenyta och högsta marknivå inom del som omfattas av strandskyddet.

Förändringar

Markområdet som ligger inom 100 meter från Prostsjöns nordöstra strand säkras i plan som naturområde. Strandskyddet avses ligga kvar.

Inom 100 meter från åkanten till Lagan, möjliggör detaljplanen kvartersmark för bostäder och skoländamål. Genom planbestämmelse a2, strandskyddet är upphävt, upphävs strandskyddet för mark 45,5 - 100 meter från åkanten.



Bild som visar illustrerad exploatering och tänkta tomter inom strandskyddat område.

Strandskyddet upphävs genom detaljplan med stöd av MB 7 kap 18c § p.5, området behöver tas i anspråk för ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Del av strandskyddat område inom planområdet, enligt MB 7 kap 18c § p.5, behöver tas i anspråk för ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses på annat sätt. Exploateringstrycket i Värnamo stad är stort i synnerhet för bostäder. Enligt kommunens översiktsplan

2019 ska vi bygga i tätortsbandet med avsikt för en hållbar samhällsutveckling genom förtätning och goda bostadsmiljöer som bidrar till ökad nyttjandegrad av redan befintlig infrastruktur och hållbara trafikslag. Planområdet är utpekad i fördjupning av översiktsplan för Värnamo kommun, del för Värnamo stad, 2006. Angeläget allmänt intresse är att bygga bostäder och utveckla bostadsbeståndet (enligt PBL 2 kap 3 § p.) och det på ett hållbart sätt genom närhet till samhällsservice och nyttjande av befintlig infrastruktur. Del av bostads- och

skoltomt som omfattas av strandskyddet ska ses i sin helhet. Om bostads- och skoltomt inte kan exploateras, håller inte investeringskalkylen för exploatering i stort inom planområdet. Med begränsningar av skyddsområde för vattentäkt i norr, olämpliga geotekniska förhållande för byggnation och större samhällsviktig vattenledning i öster samt rekreationsområdet och strandskyddat område för Prostsjön i söder, anses det inte möjligt att tillgodose ekonomiskt genomförbar exploateringsgrad på annat sätt. Föreslagen bostadsbebyggelse och skolverksamhet som möjliggörs genom detaljplanläggning väger tyngre än strandskyddets syften för aktuellt område, 6 119,5 kvm stor yta (varav 2 996 kvm bostadsändamål samt 3123,5 kvm skoländamål).

Det finns inte annan mark, utanför strandskyddat område som kan tas i anspråk med likvärdiga fördelar utifrån ett hållbart samhällsbyggande med närhet till befintlig infrastruktur, service samt lokala och regionala kommunikationer. För kvarterens marken, upphävs strandskyddet. Avgränsningen av kvarterens marken anpassas utifrån lokal topografi vilket innebär att parallell passage (med fortsatt strandskydd) hålls fri med avstånd på minst 45 meter från strandkanten.

Konsekvenser

Planens genomförande innebär fortsatt tillgång till strandområden för allmänheten. Fri passage säkras i plankartan med användningsbestämmelse för allmänt naturområde. Då rådande flora och fauna på mark som planen upphäver strandskyddet för, inte har särskilda naturvärden och inte heller är platsspecifika för mark nära vattendrag, bedöms växt- och djurlivs livsvillkor fortsatt goda.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Enligt SGU:s geologiska kartor består marken främst av kohesionsjord i form av lera och silt men även grovsilt och finsand förekommer. Jorddjupet uppskattas till mellan 20 - 30 meter. I geoteknisk/hydrogeologisk undersökning, framtagen av Sweco 2019, redovisas resultat av skruvprovtagning på varierande djup ner till cirka 5 - 9 meter relativt markytan. Provtagningarna visar på att det inom området generellt förekommer ett markskikt bestående av mulljords/vegetationsskikt med tjocklek 0,1 - 0,2 meter. Underliggande material består i stort av lerig silt/siltig lera/gyttig lera.

Undersökningarna som utförts inom området redovisar en översiktlig karaktär, detaljerande undersökningar ska utföras när läge och last för planerade byggnader är kända.

Förändringar

Delar som är direkt olämplig för byggnation inom planområdet säkras med allmän plats, naturområde. De översiktliga undersökningarna i geoteknisk/hydrogeologisk utredning från 2019, visar på markförhållanden som generellt kräver grundläggning med pålar. Lokalt kan plattgrundläggning vara ett alternativ för lättare byggnader motsvarande villor i en till en och en halv våningar. För att göra den bedömningen krävs detaljundersökningar när läge för planerad byggnation är fastställt.

Grundläggning ska ske i geoteknisk kategori 2, GK 2 och markarbeten liksom schaktning ska utföras enligt AMA Anläggning 17. All matjord/vegetation och lösa jordskikt ska schaktas bort innan grundläggning. Grundläggning ska ske frostfritt och väl-dränerat. Packning ska utföras enligt tabell CE/4 med material motsvarande materialtyp 2 enligt tabell CE/1. Packning eller fyllning får inte utföras med eller mot tjälad jord.

För schaktningsarbeten förutsätts att grundvattenytan ligger eller sänks till minst 0,5 meter under lägsta schaktbotten.

Inom området förekommer finkorniga jordarter såsom silt och lera. Risk för flytjordsfenomen föreligger i samband med mekanisk påverkan vid vattenöverskott till följd av nederbörd eller grundvatten. Schaktarbeten i samband med nederbörd, tjälad jord eller i perioder av tjällossning ska därför undvikas.

Även sandjord förekommer i området. Sandjor dar anses stabila i fuktigt tillstånd men kan rasa vid uttorkning eller vattenöverskott. Det bör tas hänsyn till att vibrationer från exempelvis tunga maskiner i löst lagrad sand, kan leda till skred. Det ska därför inte vara någon belastning på slänkrön eller inom dess direkta närhet. Hänsyn bör tas till skriften "Schakta säkert, 2015" publicerad av Svensk Byggtjänst och SGI.

Schaktning ska utföras på ett sådant sätt att skador och sättningar inte uppstår på befintliga konstruktioner och anläggningar.

Erosionsrisk för föreslagen bebyggelse vid slänt nära ån Lagan ska utredas och hanteras i planförslaget innan granskningsskedet.

Konsekvenser

Konsekvenser kring rasrisk vid slänt nära ån, kompletteras inför granskningsutskick.

Hydrogeologiska förhållanden

Förutsättningar

Planområdet är beläget mellan ytvatten Lagan i väster,

Prostsjön i söder samt ett våtmarksområde i öster. Den generella ytvattenavrinningen är riktad mot sydväst. Genom området löper diken från nordost till sydväst som mynnar i Lagan. Generellt domineras de övre jordlagren i området av finkorniga jordarter, främst silt och inslag av lera, med låg hydraulisk konduktivitet, typiska värden på $1 \cdot 10^{-5}$ till $1 \cdot 10^{-6}$ m/s för silt och $< 1 \cdot 10^{-7}$ m/s där lera förekommer. På större djup ökar andelen grövre och mer sorterade jordarter, främst finsand, med högre hydraulisk konduktivitet, typiska värden på $1 \cdot 10^{-4}$ till $1 \cdot 10^{-5}$ m/s. Variationen är dock stor med enskilda mer eller mindre genomsläppliga jordlager på olika nivåer i jordlagerföljden.

Den totala jordlagermäktigheten i området varierar mellan 20 - 50 meter enligt SGU:s jorddjupskarta. De djupaste delarna av jordlagerföljden i området tillhör ett stort sammanhängande och genomsläppligt grundvattenmagasin som förekommer under hela Värnamo stad och i Lagans dalgång. Denna geologiska uppbyggnad har medfört att det förekommer, åtminstone tidvis och ställvis inom området, ett övre och ett undre grundvattenmagasin. Det övre grundvattenmagasinet hänger främst ihop med ytvattenavrinningen och grundvattennivåerna kan antas variera med topografin, aktuell nederbördssituation, faktorer som tjäle, snösmältning och växtlighet. Det djupa grundvattenmagasinet är det egentliga magasinet i området och grundvattennivåerna styrs huvudsakligen av grundvattenbildningen genom de relativt sett tätare övre jordlagren, förekommande ytvattendrag samt inte minst vattenuttaget vid Ljusseveka vattentäkt.

Grundvattennivåerna i de djupare jordlagren ligger cirka 7 – 8 meter under markytan vilket medför en stor omättad zon. Nivåerna som uppmätts korresponderar mot ytvattennivåerna i området och den generella grundvattenströmningen sker mot söder. Grundvattennivåerna ligger dock något lägre än ytvattennivåerna vilket antas beror dels på förekomst av täta ytliga jordlager, dels på vattenuttaget vid Ljusseveka vattentäkt. För att få göra arbeten nära eller i vatten kan det krävas anmälan, tillstånd eller dispens enligt miljöbalken.

Förändringar

Planens genomförande innebär åtgärder i vattenförekomsten inom skyddsområde för vattentäkt i och med pålning i och förbi grundvattennivån samt att planen möjliggör för källare i tillkommande byggnader.

Konsekvenser

Kommunen ser inte några negativa konsekvenser av planens genomförande för grundvattenförekomsten.

Markradon

Förutsättningar

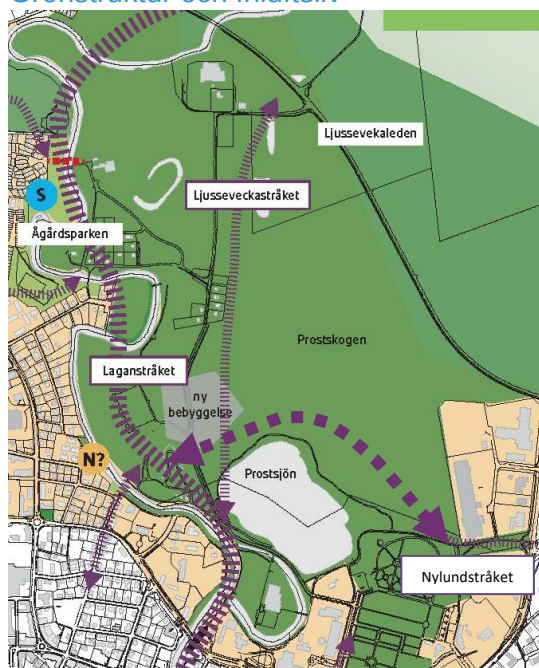
Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader och riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål är 200 Bq/m³. För arbetsplatser är gränsvärdet för radonhalt 0,36·10⁶ Bqh/m³ och år, vilket motsvarar ungefär 200 Bq/m³ vid en årsarbetstid på 1800 timmar.

Enligt SGU:s översiktliga kartering av markradon bedöms planområdet vara ett normalriskområde.

Förändringar

I geoteknisk/hydrogeologisk utredning av Sweco, maj 2019, visar mätningar att radonhalter i jordluften är mellan 4 kBq/m³ – 10 kBq/m³. Området består av låg- till normalradonmark och byggnader ska därför grundläggas radonskyddat om inte radonmätning av mark för tänkt byggnadsarea visar på acceptabla värden. Byggtekniska åtgärder kan krävs i bygglovskedet med stöd av BBR.

Grönstruktur och friluftsliv



Utdrag från Grönstrukturplanen, del två, antagen 2019.

Förutsättningar

Grönområdena utefter ån Lagan och mellan Protsjön och befintlig bostadsbebyggelse i Ljusseveka är viktiga delar av grönsambandet i staden då huvudstråk för grönstrukturen knyts samman (Ljussevekastråket och Nylundstråket).

I Värnamo stad är

Protskogen/Ljussevekaområdet (inklusive planområdet) det enda större centrala grönområdet med mer "vild" karaktär. Närområdet i Ljusseveka och Protskogen har under flera generationer varit välbesökt för motion och rekreation. Naturupplevelser är den mest uppenbara ekosystemtjänsten i Protsjöområdet men grönstrukturen i området utgör plats för många flera tjänster som flödesutjämning, vattenmagasiner, vattenrening och pedagogiska miljöer samt livsmiljöer för många arter. Inom planområdet, utefter Protsjövägen, finns sedan 2011 en delsträcka av pilgrimsleden Nydalaleden.

Grönområdena längsmed ån Lagan, nära Protsjön och våtmarken öster om planområdet är särskilt viktiga att bevara för det grönsamband som finns mellan norra och södra Värnamo stad.

Förändringar

Med planen tillåts fortsättningsvis spridningskorridorer och öppen dagvattenhantering, vilket håller samman biologiskt viktiga funktioner i området.⁴

Planen innebär att svårtillgänglig grönyta bebyggs. Grönområdena som säkras i planen, bör bearbetas i liten grad. Att bevara så mycket som möjligt av den befintliga naturen vid exploatering gynnar inte bara rekreativvärden utan även stadens biologiska mångfald. En utglesning av träd närmast ny bebyggelse måste ske för ljusinsläpp och skydd för fallande träd. På sikt bidrar utglesningen till mer stabila brynzoner där kompletterande växtlighet kan ges plats. Grönstrukturens värden bevakas och sköts enligt skötselplan⁵.

Skyddsåtgärd gentemot större vattenledning innebär ingrepp i skogen öster om tänkt bostadsområde. För att öka tillgången till stadsnära natur möjliggörs ytterligare promenadstråk och



utveckling av naturområdet, vilket med fördel kan göras i samband med en exploatering av bostadsbebyggelsen. Planen säkrar naturliga släpp mellan bostadstomter för att öka tillgängligheten för boende att enklare nå angränsande rekreativområde.

Det låglänta grönstråket i västra delarna av planområdet som utgör svämplan när Lagan översvämmer, bearbetas till en närpark. Insatserna i grönområdet kan nyttjas av angränsande skolverksamhet.

Grönstruktur i och angränsande planområdet och förslag på allmän gång- och cykelvägnät. Kartan visar även symboliskt hur brynzoner och grönska principiellt kan etableras på exploaterad mark.

Konsekvenser

Effekten av planens genomförande (med flera promenadstigar och nya gc-vägar) innebär att fler kan uppleva friluftslivet i stadsnära rekreativområde och att skolverksamhet fortsättningsvis har nära till högkvalitativt friluftsområde. Konsekvenserna blir att folkhälsan ökar och färre riskerar bli sjuka.

⁴ Ställningstagande 3 i Miljö- och gestaltningsprogrammet för Prostsjöområdet.

⁵ Ställningstagande 1 i Miljö- och gestaltningsprogrammet för Prostsjöområdet.

Fornlämningar

Förutsättningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet. Utanför planområdet, i den nordöstra delen av Prostsjön finns en kolmila.

Fornminnen skyddas av Kulturmiljölagen (1988:950), vars syfte är att försäkra tillgången till en mångfald av kulturmiljöer nu och i framtiden. Om fornfynd påträffas ska kontakt omedelbart tas med Länsstyrelsen i Jönköpings län.

2012 togs det fram en kulturhistorisk analys i samband med planeringsprojektet i Prostsjöområdet. Planområdets närområde, i synnerhet området nära Prostsjön har under flera generationer varit välbesökt för motion och rekreation.

Protskogen som planområdet utgör del av, tillhörde ursprungligen prästgården som finns belägen vid den sydöstra delen av Prostsjön. Protskogen avgränsades som utmark och användes huvudsakligen till skogsbruk och betesmark till prästgårdens kreatur. I modern tid återstår det dock inte några större arealer av den äldre kulturmiljön.



Värnamo Prästgård med tillhörande Kaplansbostad.

Bebyggelseområden

Utefter Prostsjövägen förekommer det bebyggelsegrupper. I norr finns en större idrottsanläggning, Rackethallen, tillsammans med ett antal klubblokaler och tillhörande tränings och tävlingsplaner för fotboll. I södra delen utefter Prostsjövägen finns Finnvedens gymnasium och en campingverksamhet. Direkt norr om planområdet, utefter Prostsjövägen, finns en samling friliggande villor. Det finns ingen bebyggelse inom planområdet idag. Planerad bebyggelse ska främst utgöras av bostäder i olika upplåtelseformer och byggnadstyper men även skolverksamhet.⁶

Bostäder

Förändringar

Planen säkrar tillkommande bostäder med planbestämmelsen B, bostäder. Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär, en-, tvåbostadshus liksom flerbostadshus. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. Även bostadskomplement så som garage, parkering, miljöhus, lekplats och uthus med mera ingår i bostadsanvändningen.

I detaljplan är det inte möjligt att reglera bostäders upplåtelseform, till exempel bostadsrätt eller hyresrätt, och boendeform så som enskilda hushåll eller kollektiv. Men bostadstyperna har säkrats att vissa markområden för bostadsändamål enbart får utformas som småhus eller flerbostadshus (punkt- eller lamellhus).

Offentlig service

Förutsättningar

Inom gångavstånd sydost från planområdet finns skolområde för grundskola F-6, Enehagens skola och gymnasieskola, Finnvedens gymnasium med idrottshall på Tinns Ö med diverse utebänor för volleyboll, basket och tennis. Angränsande skolverksamheter använder Proskogen för pedagogiska åtaganden och rekreativa utflykter. Planområdet ingår i idrottsmomentet orientering på gymnasiet.

Direkt sydväst om planområdet finns en belyst konstgräsplan. Tillgänglig för allmänheten att använda när den inte är uppbokad av föreningsverksamhet.

⁶ Ställningstagande 15 i Miljö- och gestaltningsprogrammet för Prostsjöområdet

Förändringar

Med tillkommande bostäder och planområdet närområde finns behov av att möjliggöra för en ny förskola med minst fyra avdelningar. Planen möjliggör för skola. Med användningen skola avses alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning. Även idrottshall, matsal, forskningslokaler, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår. Läs mer om gestaltning, parkering, varumottagning samt friytan i andra delar i planbeskrivningen. Planen möjliggör för en förskola med fem avdelningar.

Konsekvenser

Genom tillkommande bostäder ökar behovet av förskole- och grundskoleplatser. Möjlig skoltomt tillgodoser behovet av förskoleplatser.

Påverkan på närliggande skolans användning av Prosts skogen bedöms som ringa då större delen av skogen inte exploateras.

Kommersiell service

Förutsättningar

Inom planområdet förekommer ingen kommersiell service. Sydväst om planområdet finns en pågående campingsverksamhet. Trafik till och från verksamheten sker via Prosts väg. Skyltningen är hänvisad både norr över, ut till Ljussevekaleden och söder ut, via Lagastigen.



Värnamo camping väster om planområdet.



Husbil som skymmas mellan träden.

Konsekvenser

Tillkommande boende i och med planen kommer ha nära till campingverksamhetens service vilket kan innebära ett ökat underlag för campingens kioskverksamhet.

Tillgänglighet

Förutsättningar

I Program för ökad tillgänglighet i Värnamo kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2012-11-29, § 222, anges som målsättning:

Värnamo kommun ska så långt det är möjligt göra den fysiska miljön tillgänglig oavsett vilka och hur stora funktionsnedsättningar människor har. Kommunen ska också se till att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga får tillgång till information och möjlighet till kommunikation.

Området samt dess byggnader ska i största möjliga mån anpassas för att underlätta för människor med funktionsnedsättning enligt gällande lagstiftning samt Boverkets byggregler.

Förändringar

Planen säkrar att skolbyggnad ska byggas i suterräng vilket kräver noga planering av byggnads- och gårdsmiljöns utformning. Tillgänglighetsfrågorna bevakas i samband med bygglovsprövning.

Byggnadskultur och gestaltning

Befintliga villor utefter Prostsjövägen.

*Förutsättningar*

Stadsrummet som Prostsjövägen utgör, upplevs inom planområdet som en landsväg i ett skogslandskap. Direkt norr om planområdet är Prostsjövägen ombyggd och uppfattas istället som en villagata med utfarter där det förekommande utbackande fordon.

Enligt Miljö- och gestaltungsprogrammet för Prostsjöområdet ska bebyggelseområdena upplevas som egna enklaver i stadsbilden utefter Prostsjövägen. Bebyggelsen underställs Protskogen, och manifesterar ett miljöanpassat och hållbart byggande. Inom planområdet finns en variation av grönska och bebyggelse, tydlig indelad i privata, halvprivata och offentliga zoner. Det finns flera olika typer av mötesplatser, från halvprivata tvättstugan till det offentliga skogsbrynet. Boendegatorna utformas som lugna lokalgator (där fotgängare och cyklist är överordnad biltrafiken). Småskaligheten (hur småhusen möter gaturummet och samspelar husen emellan) är påtaglig i den inre bebyggelsedelen medan yttre delar av bebyggelseområdet kan upplevas storskaligt (så som hur flerbostadshusen integreras i skogen).

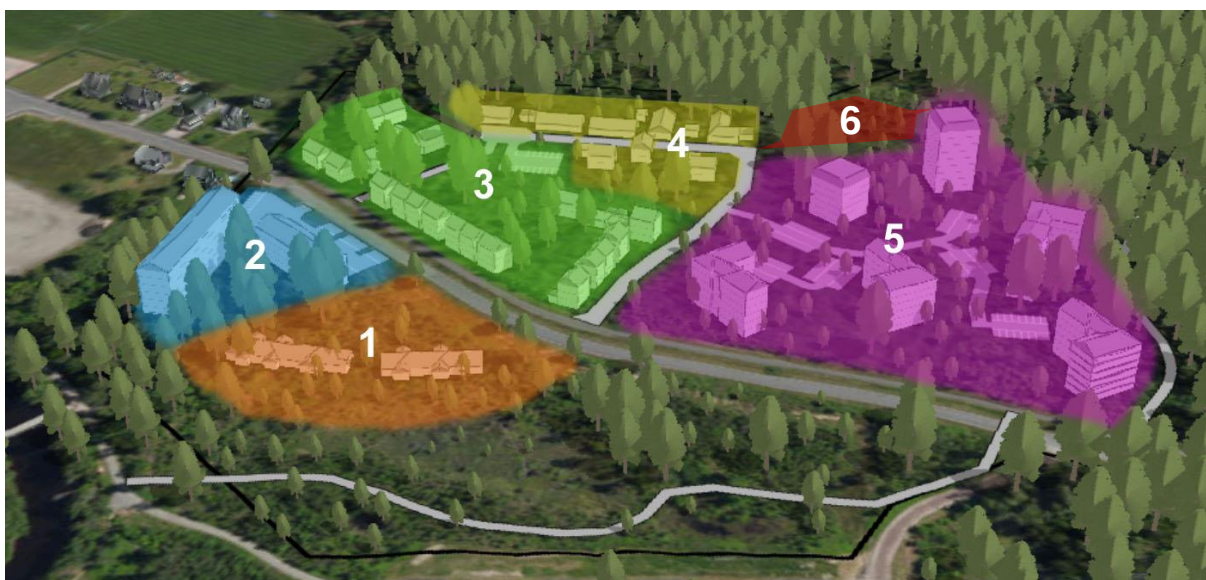
Planområdet kommer få en mer urbaniserad framtoning i möte med det rekreativa området kring sjön och angränsande natur som Protskogen utgör.

Arkitekturen inom området ska vara sammanhållande på så sätt att befintlig villabebyggelse och ny angränsande bebyggelse samordnas genom placering, omfattning och utformning och att hållbara material och utförande premieras vid byggnation.

Direkt norr om planområdet finns en samling friliggande markbostäder. De är upprättade i en till två våningar. Utöver relativt tilltagna bostadstomter är samlingen hus heterogent utformat med olika fasadmaterial, färgsättning och takutformning.

Förändringar

Förändringar i och med planförslag redovisas i delområden av planområdet.



1) Skoltomten

Skoltomten är en slänttomt med utfartsmöjlighet till Prostsjövägen. Planen reglerar byggnation på tomten genom krav på suterrängutformning och diverse bestämmelser i och med förekommande översvämningssrisk på det låglänta partiet av tomten. Genom utformningskravet bidrar skolbebyggelsen till den heterogena bebyggelsegestaltningen i området. Planen säkrar skoltomtens förutsättningar att bli ett praktexempel på en attraktiv skolverksamhet med markhushållning i linje med hållbart byggande och som skapar utrymme för elevernas utemiljö. Kravet på suterrängutformad skolbyggnad/er öppnar upp för möjligheten att skapa en trygg och god byggd miljö mot ungsbogen som planeras bli ett allmänt parkområde med ny gen dragning av en gång- och cykelväg.

Viktigt att säkra:

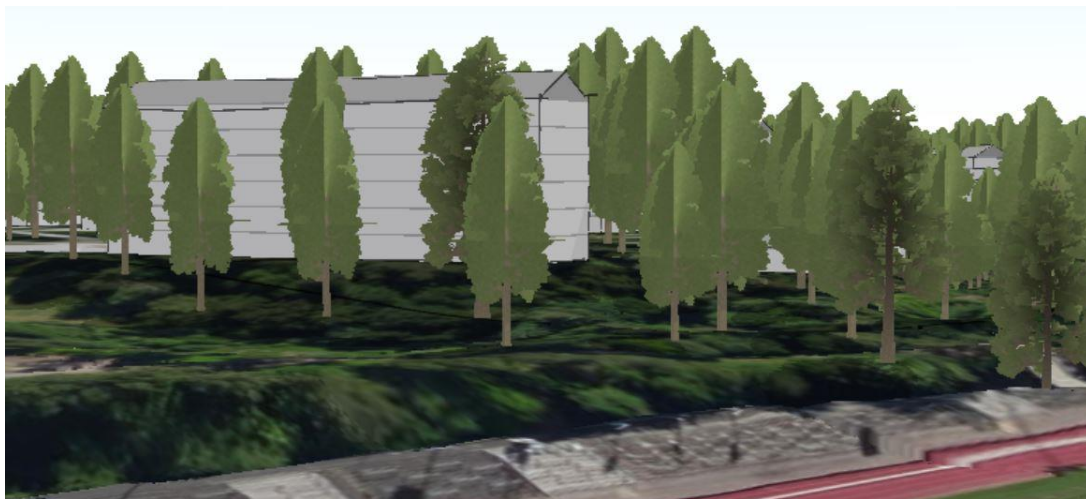
- skoltomtens offentliga läge (skapa två framsidor av byggnad/er).
- översvämningssäkrad byggnad och utemiljö.
- god angöring och parkering för cykelpendling

*Exempel på
innovativ skolbyggnad.*



Föreslagna planbestämmelser som berör byggnadsutformning och gestaltning av skoltomten:

- Högsta nockhöjd är +161 meter över nollplanet,
- Största byggnadsarean är 1 200 kvadratmeter.
- Lägsta färdigt golvhöjd är +149 meter över nollplanet.
- Lägsta markhöjd är +149 meter över nollplanet.



Detalj på trävilla.
Villa ritat av Isrenn Arkitekter.

2) Lamellområdet

Angränsande skoltomten finns ett släntutrymme där lamellhus kan ges plats. Bebyggelsen bör placeras varsamt på höjden, där med fördel byggkroppen ges en svävande konstruktion över skogsmossan närmast årummet. På så sätt bevaras den naturligt formade slänten i riksintresseområdet Lagan nedströms Hörledammen. Där just de geologiska formationerna är värdebärande element. Att hålla plannivåavskilning mellan gång- och cykelstråket utmed ån Lagan och tänkt flerfamiljshus, förstärker upplevelsen av ett längre avstånd. Det är av betydelse då byggnaden ska ta hänsyn till det allmänna friluftslivet då byggnationen ligger inom strandskyddat område.

Viktigt att säkra:

- hänsynen till friluftslivet och riksintresseområdet.
- översvämnings- och skredsäkra byggnad.
- att byggnad underordnas skogen genom god placering, omfattning och utformning.
- tydliggör rumsligheten genom byggnads placering och markvegetation (brynzonplantering och bevarande av större träd).
- lokalisera och utforma cykelparkering och miljörum för ett så pedagogiskt och komfortabelt nyttjande för boende som möjligt.

Exempel på flerbostadshus
med träd in på knuten.



Föreslagna planbestämmelser som berör

byggnadsutformning och gestaltning av lamellområdet:

- Högsta nockhöjd är +174 meter över nollplanet, respektive +168 meter över nollplanet.
- Största byggnadsarean är 25 % av fastighetsarean.
- Lägsta färdigt golvhöjd är +149 meter över nollplanet.
- Endast lamellhus.
- Markens höjd får inte ändras.

3D-bild tagen norr om planområdet från Prostsjövägen med riktning söderut. Bilden visar hur nya grupphus kan samordnas med befintlig villabebyggelse.



3) Grupphusområdet

Grupphusområdet utgör kärnan av den pärla som ny och befintlig bebyggelse utgör längsmed Prostsjövägen. Småskaligheten är ledordet för detta delområde. Här ska det inrymmas tydliga rumsligheter från den privata täppan invid bostaden – halvprivata allmännings – halvoffentliga gemensamma parkeringen till den offentliga vändplanen och skogen.

Viktigt att säkra:

- skydd av överföringsledning
- tydliggör rumsligheten genom byggnads placering och markvegetation (brynzonplantering och bevarande av större träd).
- samordna det som kan skötas gemensamt (t ex miljöhus, kvarterskompost, snickarbod).
- lokalisera och utforma cykelparkering och miljörum för ett så pedagogiskt och komfortabelt nyttjande för boende som möjligt.

Exempel på småhus i grupphusområde. Kv Tornseglaren, ritat av Liljewall Arkitekter



Föreslagna planbestämmelser som berör byggnadsutformning och gestaltning för grupphusområdet:

- Högsta nockhöjd är 10 meter.
- Max åtta bostadshus får uppföras.
- Endast en komplementbyggnad per bostadshus får uppföras.
- Största byggnadsarea är 110 kvadratmeter per bostadshus.
- Största byggnadsarea är 20 kvadratmeter per komplementbyggnad.
- Ej sammanbyggd byggnad ska placeras minst två meter från gräns.
- Byggnad ska placeras minst fyra meter från allmän platsmark.
- Endast småhus.

4) Villaområdet

Genom att planera för ett antal villatomter ges utrymme för gestaltningsfrihet, vilket bidrar till den heterogena bebyggelsegestaltningen i området. I och med närheten till viktig överföringsledning för dricksvatten tillåts inte högre hus än en våning med tillåten inredd vind. I och med att tomterna är relativt små och exploateringsgraden stor i den östra villaraden, krävs reglering för att uppnå god bebyggd miljö. Placerings- och markbestämmelser behövs för att ordna med en trafiksäker situation på villagatan, uppleva närheten till skogen, liksom för att ge samtliga bostadstomter utrymme att skapa en god boendemiljö.

Viktigt att säkra:

- skydd av överföringsledning
- upplevelsen av skogens närhet
- förutsättning för god boendemiljö på högexploaterad mark.
- lokalisera och utforma cykelparkering och avfallssortering för ett så pedagogiskt och komfortabelt nyttjande för boende som möjligt.

Föreslagna planbestämmelser som berör byggnadsutformning och gestaltning i villaområdet:

- Högsta byggnadshöjd är 5,0 meter.
- Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean.
- Ej sammanbyggd byggnad ska placeras mins två meter från gräns.
- Endast småhus.

5) Punkthusområdet

Hus i skog är gestaltningsidén för detta delområde.

Punkthusutformningen bidrar till den heterogena bebyggelsegestaltningen i området. Samtidigt som det säkrar utrymme för att skog och byggnad kan integreras.

Markplanet på byggnaderna bör inrymma semiprivata utrymmen så som miljörum, förråd och vinterträdgård. I ett punkthusområde är det avgörande att definiera även utrymmena som uppkommer mellan husen för att tillskapa fungerande mötesplatser.



Flerbostadshus i trä med halvprivat bottenplan.

Visionsprojektet Kv. Fotosyntesen, ritad av METOD arkitekter.

Bild: Walloxstrand



Angöring till husen bör ses likt ett blodomlopp med en huvudväg som leds igenom området för att slutligen stanna vid husen. Då det är av stor vikt de hållbara trafikslagen ska vara enklast att välja, bör det finnas ett gent gång- och cykelvägnät i området som leder till alla väderstreck. Ytkrävande parkeringsplatser kan, när bilberoendet avtar, lätt omvandlas till ytor som ökar vistelsevärdet, så som en basketplan eller plats för odlingslotter inne i området.

Redigerad bild visar på punkthus i skogsmiljö. Torparängen, Växjö, ritad av Liljewall arkitekter.



Viktigt att säkra:

- säkra vattenväg genom området.
- att byggnader underordnas skogen genom god placering, omfattning och utformning.
- tydliggör rumsligheten genom byggnads placering (finn partnerskap mellan minst två byggnader) och markvegetation (brynzonsplantering och bevarande av större träd).
- lokalisera och utforma cykelparkering och miljörum för ett så pedagogiskt och komfortabelt nyttjande för boende som möjlig
- minimera bilens markutnyttjande (bilväg och parkering). Det markutnyttjande som ändå krävs ska vara omvandlingsbar och kunna bli något annat med tiden.

Föreslagna planbestämmelser som berör byggnadsutformning och gestaltning i punkthusområdet:

- Högsta nockhöjd är 27 meter, respektive 18 meter.
- Största bruttoarea är 8 000 kvadratmeter inom användningsområdet.
- Endast punkthus

Konsekvenser

Planens genomförande kommer innebära att en ny centrumnära stadsdel tar form i anslutning till Prostsjövägen likt en pärla i ett glest pärlhalsband.

6) Koloniområdet

För att skapa mångfald av mötesplatser inom planområdet och bidra till att stärka befintligt ekosystem möjliggör planen för ett mindre koloniområde.

Viktigt att säkra:

- säkra vattenväg genom området.
- lokalisera och utforma cykelparkering och gemensamma funktioner för ett så pedagogiskt och komfortabelt nyttjande för brukare som möjlig.
- minimera bilens marknyttjande (bilväg och parkering).

Föreslagna planbestämmelser som berör byggnadsutformning och gestaltning i koloniområdet:

- Användningsbestämmelse: Koloniområde
- Byggnad ska placeras minst fyra meter från allmän platsmark.

I övrigt kommer gestaltning och utformning av koloniområdet regleras genom arrendeavtal.

Sociala effekter

Utfallet av de sociala effekterna av planen påverkas hur väl planen genomförs. Oavsett genomförandets utfall medför planen till ett antal "låsta" sociala effekter. Oavsett upplåtelseform kommer nyetablering innebära relativt dyra boendekostnader i förhållande till de billigare äldre beståndet övrigt i staden. För att minimera den negativa sociala effekten är det viktigt att säkra en blandning av upplåtelseformer vid markanvisning. På sikt skulle det kunna bidra till en differentierad boendekostnad per kvadratmeter inom området. En annan låst social effekt som planen medför till är planlagd skolverksamhet. Offentlig service i området för andra grupper i samhället till området, vilket bidrar till ett integrerat område med övriga staden. Andra åtaganden som bidrar till ett mer integrerat område är ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät och tydlig rumslighet, gemensamma offentliga rum och enskilda gemensamma kvartersutrymmen liksom enskilda privata täppor. Det skapar den så viktiga känslan av delaktighet och ansvar för sitt område.

Friytor

Förutsättningar

Friyta är markområde avsett för lek och utevistelse i anslutning till en byggnad eller en anläggning. För bostad och skolverksamhet ska friyta anordnas. Observera att friyta ska anordnas, medan parkering med mera ska ordnas i skälig utsträckning.

Mark som tas i anspråk för byggnader och gator ska kompenseras med åtgärder som höjer de ekologiska och sociala aspekterna på tomt och allmän plats. Växtligheten som kompensation, ska uppnå variation och stöd för de ekosystemtjänster som finns i närmiljön.⁷

Det är inom kvartersmarken flera av kompensationsåtgärderna kan komma att ske, och det troligt inom dess friytor. I bilaga finns beskrivna flera exempel på kompensationsåtgärder.⁸ Att dessa åtgärder genomförs, säkras vid markanvisning och genom avtal.

Förändringar

Planen säkrar grönstråk för att tillgängliggöra det rörliga friluftslivet i grönkilarna, Ljussevekakilen (öster om tillkommande kvarter) och Lagankilen (väster om tillkommande kvarter). Rekreatiomsområdet kring Prostsjön säkras också i planen.

⁷ Ställningstagande 4 i Miljö- och gestaltningsprogrammet för Prostsjöområdet.

⁸ Förslagslista på kompensationsåtgärder, bilaga från Miljö- och gestaltningsprogrammet för Prostsjöområdet.

Planen bedöms möjliggöra för friytor för skola och bostäder.

Lek och rekreation

Analyskartans mörkgröna stråk visar på huvudstråk för stadens grönstruktur. De ljusgröna stråken visar hur sekundära grönstråk kan skapa ett nätverk av grönstruktur. Medan de mintgröna ytorna inom kvartersmark visar på tänkbara friytor (gemensamma och privata).



Förutsättningar

Enligt Boverket allmänna råd (FRI -BFS 2015:1) om friyta för fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet bör friytan vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden.

Vid bedömningen av om friytan är tillräckligt stor bör hänsyn tas till både storleken på friytan per barn och till den totala storleken på friytan. Ett rimligt mått på friyta (enligt Boverkets rekommendationer) är 40 kvm per barn i förskolan och 30 kvm per barn i grundskolan.

Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3 000 kvm. På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov⁹.

I bedömningen av storlek och kvalitéer kan även ingå tillgång och tillgänglighet till närliggande lekområden, parker och grönområden, bollplaner, idrottsplaner, bad och naturområden för orientering, skidåkning och exkursioner.

⁹ Mårtensson, Bildermann, o.a. 2009

Bilden visar exempel på hur skolområde och angränsande allmänt grönområde kan samspela rumsligt.

Det låglänta grönområdet inom planområdet görs till närpark som både kan nyttjas av förskola och allmänhet liksom att parken kan utgöra svämplan för Lagans vatten vid 100-års flöde.

Förändringar

Planen möjliggör för skoländamål. Fastighetsytan för skoländamål är cirka 8 200 kvadratmeter stor och kan inrymma cirka 75 förskoleplatser. Vid maximal utbyggnad med skolbyggnader, anläggning av angöring, parkering och varumottagning samt hänsyn till trafikbullersituationen, bedöms lekyta per förskolebarn bli större än 40 kvadratmeter per barn.

Planen möjliggör för allmänt grönområde i direkt anslutning till skolområdet. De mer skyddade delarna av angränsande grönområde bedöms vara lämplig för tillfällig vistelse för skolelever.



Gator och trafik

Prostsjövägen/ är en väg med landsvägskaraktär som går i nord-sydlig riktning. Vägen startar i norr från Ljussevekaleden och mynnar i söder ut i Lagastigen via Prostgårdsvägen. Längs delar av Prostsjövägen finns separerad gång- och cykelväg. Mängden trafik beräknas vara cirka 1 400 fordon/dygn. Beräknad mängd utgår från uppmätt värde 2016. Har räknat upp uppmätt värde med 1,5% per år till 2020.

Enligt kommunens hastighetsplan är högsta tillåtna hastighet 70 km/h.

Gator och trafik omfattas av flertalet ställningstaganden från Miljö- och gestaltningsprogrammet för Prostsjöområdet. Följande redovisas härafter.

Mark som tas i anspråk för gator ska kompenseras med åtgärder som höjer de ekologiska och sociala aspekterna på allmän plats. Växtligheten som kompensation, ska uppnå variation och stöd

för de ekosystemtjänster som finns i närmiljön.¹⁰ Biltrafik ska fortsättningsvis ledas in i området via Ljussevekaleden (väg 151) och Prostsjövägen.¹¹ Gränser, passager och barriärer ska formas så gång- och cykeltrafikanter prioriteras och får högsta tänkbara komfort.

Gaturummen ska utformas smala med så små dimensionerade körytor som möjligt utifrån planerad trafikmängd, funktion och innehåll för att inbjuda till låga hastigheter.¹²

Gaturummet ska utformas så besökare förstår vad som är offentlig och privat mark. Beläggning och belysning på allmän plats och kvartersmark som utgör gemensamt gaturum ska samordnas.¹³

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik (gcm-trafik)

Förutsättningar

Inom en kilometer ligger en grundskola och gymnasium och planen är tänkt att möjliggöra för en förskola. Gång- och cykelvägar ska ledas in i området från samtliga väderstreck¹⁴.



Bilder tagna på Prostsjövägen i höjd med planområdet. Till vänster skymtar befintlig villabebyggelse.



Förändringar

Säkra skolvägar möjliggörs av planen genom att utrymme ges för gång- och cykelväg i gatumark och natur- samt parkmark. Planen medför till nya gång- och cykelvägar inom planområdet. En gen gc-förbindelse mellan Prostsjövägen och befintlig gc-väg utefter norra sidan av Prostsjön säkras i plan med egenskapsbestämmelse, gång- och cykelväg ska finnas. Tillkommande gc-förbindelse kommer ske inom strandskyddat område men bedöms som ej dispenspliktig då dess omfattning inte påverkar strandskyddets syften negativt. Samma gäller för

¹⁰ Ställningstagande 4 i Miljö- och gestaltningsprogrammet för Prostsjöområdet.

¹¹ Delar av ställningstagande 7 i Miljö- och gestaltningsprogrammet för Prostsjöområdet.

¹² Ställningstagande 10 i Miljö- och gestaltningsprogrammet för Prostsjöområdet.

¹³ Ställningstagande 11 i Miljö- och gestaltningsprogrammet för Prostsjöområdet.

¹⁴ Delar av ställningstagande 7 i Miljö- och gestaltningsprogrammet för Prostsjöområdet.

ny gc-vägsträcka i planerat parkområde väster om Prostsjövägen. På så sätt kan allmän gång- och cykeltrafik ledas om från befintlig gc-väg utefter spelplan på konstgräsplananläggningen. Ny vägsträcka binder samman Värnamo stad nordöstra och nordvästra delar på ett mer genare och säkrare sätt.

Gång- och cykeltrafik ska premieras genom välplanerade förbindelser och förtur vid korsning med annat trafikslag. Prostsjövägens gaturum ska gestaltas och utformas utifrån ett mjuktrafikrum som medför en komforthastighet på 40km/h. Korsningspunkt mellan huvudstråk för GCM-trafik och bilvägen utformas som cykelöverfart med upphöjd del. Vid en cykelöverfart har trafiken på Prostsjövägen väjningsplikt för trafiken på GCM-vägen. Prostsjövägen måste byggas om för att skapa en gata där gående och cyklist blir överordnad motorfordonstrafiken. Planen säkrar ombyggnadsmöjligheten i användningsbestämmelsen Gata med kommunalt huvudmannaskap.

Vid utformning och gestaltning av väg och gata inom planområdet ska en tydlig hierarki synliggöras. En gatuhierarki som både ökar orienterbarheten och trafiksäkerheten. Genom att tydliggöra de gränser som avskiljer privat och offentlig miljö, ska vara lätta att avläsa i den fysiska miljö.

Det halvprivata gaturummet som kommer uppkomma i den norra gruppbestadsgrupp, gränser direkt mot offentlig gata och bör definieras med markbeläggning, plantering eller liknande. Kommun och byggaktör bör samordna gestaltningen av gaturummet för att rumsligt visa på gräns utan att göra avkall på trafiksäkerheten. Detaljplanen säkrar utrymme för att tillskapa dess gaturum. Det är vid detaljprojektering av kommunens gator och grönområden som utformning regleras.

Bostäder inom samma ”kvarter” bör samordna parkering för bil. Krav på komfortabel cykelparkering på egen fastighet kommer krävas i genomförandet av planen.

Konsekvenser

Konsekvenser av planens genomförande medför ett ökat flöde av trafik från Ljussevekaledens infart till området via Prostsjövägen och Lagastigen, via Prostsjövägen/Prostgårdsvägen. För att förbättra framkomlighet och säkerhet för gång- och cykeltrafik måste säkerhetshöjandeåtgärder göras på Prostsjövägen. Utöver åtgärder inom planområdet bör säkerhetshöjande åtgärder göras söderut på Prostsjövägen/Prostgårdsvägen. Åtgärderna ska förespråka en separerande trafikrörelse, där biltrafikrörelser främst sker via Ljussevekaleden medan gång- och cykeltrafik kan röra sig trafiksäkert i alla färdriktningar. Parallellt planeras det för en till gång- och cykelbro över Lagan i höjd med Tinas ö

Mjuktrafikrum, rum som omfattar större delen av tätortens gaturum. Väggarna i rummen uttrycker ett anspråk på kontakt och närvaro. Rummet bör tillmötesgå människors anspråk att lätt röra sig i rummets längs- och tvärriktning. I rummet ska bilister och oskyddade trafikanter samspela. Biltrafikens ytor begränsas så långt det går med hänsyn till gatornas funktion.

och kvarteret Kärleken vilket bidrar till en mer gen trafikrörelse till centrum med de hållbara trafikslagen..

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Avståndet mellan det planerade bostadsområdet och tåg- och busstation är cirka 1,5 kilometer. Det är cirka en kilometer mellan planområdet och Åbron (centrum). Närmsta busshållplats är *Lasarettsgatan* utmed Lagastigen, belägen cirka 800 meter från planområdet.

Konsekvenser

För att boende inom planområde ska öka användningen av kollektivtrafik måste bytesplatser förbättras. Utrymme vid närmaste busshållplats bör ges till säker och bekväm cykelparkering liksom en gen och trafiksäker cykelväg till Värnamos tåg- och busstation. Åtgärder som denna detaljplan inte säkrar.

Parkering, varumottagning, utfarter

Förutsättningar

Enligt 8 kap 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Det är den enskilde fastighetsägares skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Kommunens parkeringsnorm (p-norm) har olika värdetal för att få fram behov av antal bilplatser per bruttoarea (BTA) som olika användningssätt kan behöva. Bostadsparkering får inte samordnas med övrigt parkeringsbehov. Även om cykelparkering inte nämns i kommunens p-norm ska det enligt Plan- och bygglagen finnas lämpligt utrymme för cykel då även dessa räknas som fordon.

Parkeringsbehovet ska bedömas utifrån gällande parkeringsnorm för centrala Värnamo stad även om planområdet ligger utanför angivet centrumområde.

Enligt Miljö- och gestaltungsprogrammet för Prostsjöområdet ska det inom kvartersmark vara närmare och smidigare till cykelparkering än till den parkerade bilen. Och parkeringskostnad ska vara separerad från boendekostnad inom hyres- och bostadsrätter. Detta kan inte regleras i detaljplan utan bör följas upp vid markanvisning genom avtal.

Enligt Boverkets författningssamling från 2008 ska:

- en angöringsplats för bil finnas.
- en parkeringsplats avsedd för fordon till rörelsehindrade kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från tillgänglig och användbar entré till bostadshus.

Förändringar

Parkering ska ske inne på kvartersmark. Flera bostadsinnehavare inom samma kvarter bör samordna parkering för bil. Något som kan premieras i genomförandet av planen via avtal.

Vid maximal exploatering och parkeringsbehov enligt kommunens gällande parkeringsnorm (tio bilplatser per 1 000 kvadratmeter bruttoarea bostadsändamål) kommer stora markytor inom kvartersmark för bostadsändamål brukas för parkeringsytor. Vid markanvisning beaktas de behovssänkande åtgärder för motorfordonsparkering som inkomna förslag visar på. Genomförande av behovssänkande åtgärder bedöms som lämplig motprestation för att godkänna avsteg från parkeringsnorm vid bygglovsärendet.¹⁵

Tänkt förskolas behov av parkerings- och avlämningsyta har jämförts med likvärd förskola i Värnamo stad. Planens kvartersmark för skola bedöms kunna ge utrymme för enligt normen uppskattat parkeringsbehov.

Utfart från fastighet ska ske till ny lokalgata där kvarter angränsar till gatan. Förskole tomten, flerbostadstomten med lamellhus och utrymningsanslutning från flerbostadskvarteret med punkthus tillåts ske via Prostsjövägen.

Konsekvenser

Genomförs inga behovssänkande åtgärder för bilparkering kommer boendemiljön påverkas negativt., med mindre friyta och karaktären av hus i skog kommer gå förlorad i punkthusområdet.

Störningar, hälsa och säkerhet**Trafikbuller***Förutsättningar*

Buller är oönskat ljud som mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i så kallad decibel A, skrivet som "dB(A)". Buller beräknat i ett genomsnitt per dygn kallas ekvivalent bullernivå. Decibelskalan är logaritmisk. Vid nybyggnation av bostadsbebyggelse bör inte buller från spårtrafik och vägar överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats. (SFS 2015:216, Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader).

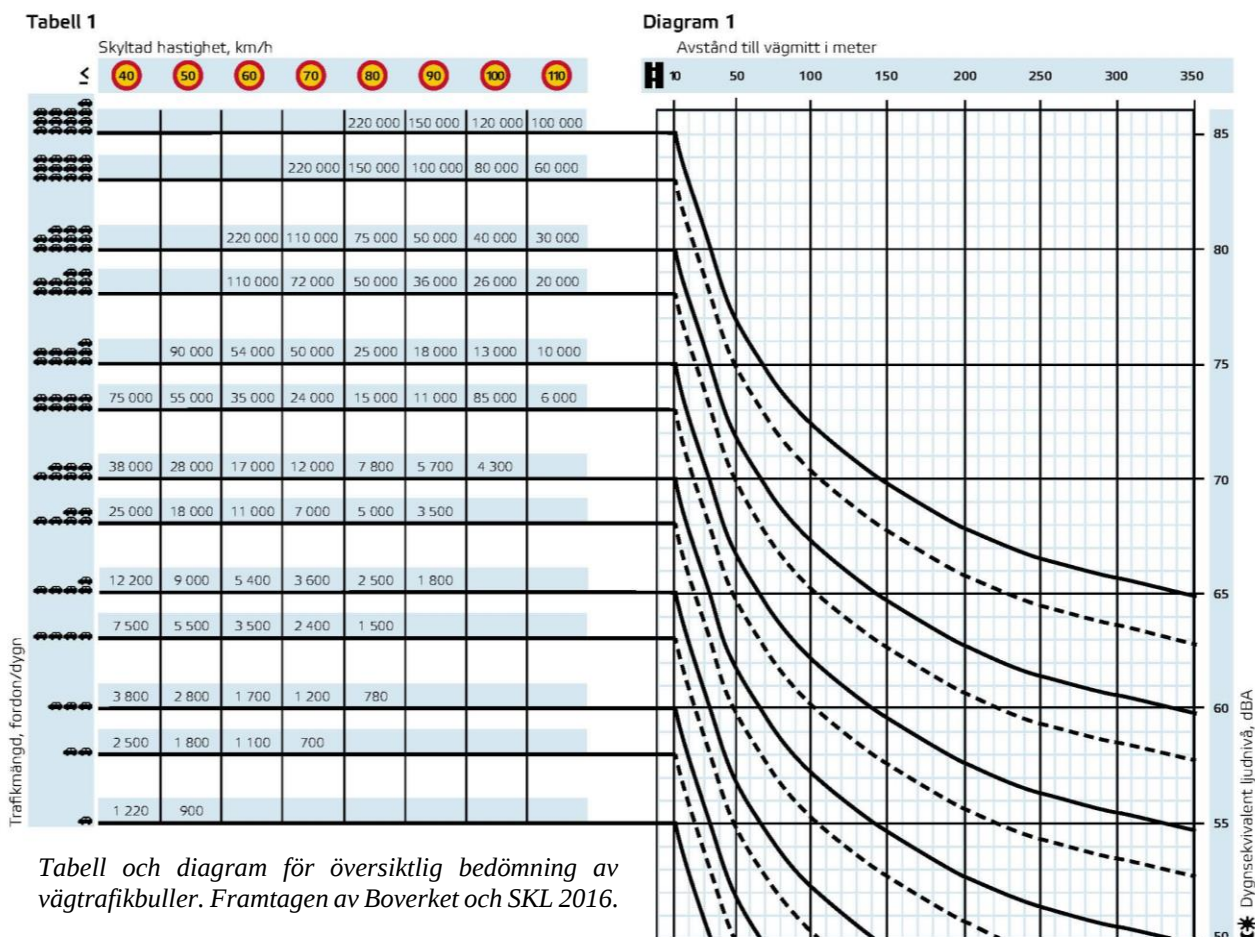
Mängden trafik på Prostsjövägen beräknas vara cirka 1 400 årsdygns trafik (ÅDT) redovisat genomsnittligt antal fordon per

¹⁵ Ställningstagande 13 i Miljö- och gestaltungsprogrammet för Prostsjöområdet.

dygn. Beräknad mängd utgår från uppmätt värde 2016. Har räknat upp uppmätt värde med 1,5% per år till 2020. Högsta tillåtna hastighet på vägen är 70 km/h.

Förändringar

Tillkommande trafik i och med planerade bostäder och skolverksamhet uppskattas öka ÅDT till cirka 2 500 fordon/dygn. Planens genomförande innebär även sänkning av högsta tillåtna hastighet från 70 km/h till 40 km/h. Tabell och diagram för översiktlig bedömning av vägtrafikbuller, framtagen av Boverket och SKL 2016, redovisar att 2 500 fordon/dygn i 40 km/h bullrar 58 dB(A) på tio meter avstånd respektive 50 dB(A) på 50 meter avstånd till Prostsjövägens vägmitt. Placering av bostadshus i grupphustomterna ska ligga minst fyra meter från fastighetsgräns till vägen (minst elva meter från vägmitt). Planen säkrar att husen klarar bullerkravet 60 dB(A) vid fasad och att det finns utrymme för uteplats som klarar 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå liksom 70 dB(A) maximal ljudnivå.



Förskoletomtens friyta där barn ska vistas, ska klara en ekvivalent ljudnivå på 50 dB(A) och maximal ljudnivå på 70 dB(A). Övriga vistelsezoner inom skoltomten bör klara riktvärdena 55 dB(A), respektive 70 dB(A). Enligt tabellen och

diagrammet för översiktlig bedömning av vägtrafikbuller klarar ytor avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet rekommenderade bullervärden först 50 meter från vägmitt. 55 dB(A) kan klaras först 30 meter från vägmitt. Vid större nyttjande bör bullersänkande åtgärd iordningsställas, helst så nära bullerkällan som möjligt. Planen ställer inte krav på att bulleråtgärd ska säkras. Men ska ytor närmare 50 respektive 30 meter nyttjas som vistelseytor måste åtgärder göras enligt vägledning för industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning av bostäder (2015:21).

Konsekvenser

Planens genomförande innebär en mer eller mindre yta avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet utifrån bullerstörning från vägtrafiken.

Eventuell störning från närliggande fritidsverksamhet

Förutsättningar

Kraftiga och återkommande störningar från lek och idrott kan påverka människors psykiska välbefinnande. Eftersom detta definitionsmässigt utgör en olägenhet för människors hälsa och är att hänföra till miljöfarlig verksamhet, gäller enligt 2 kap. 3 § miljöbalken att den som bedriver en sådan verksamhet ska utföra de skyddsåtgärder och vidta de försiktighetsåtgärder som behövs för att motverka att verksamheten medför skada eller olägenhet för människors hälsa.

De ovan nämnda kraven gäller enligt 2 kap. 7 § miljöbalken i den utsträckning det inte kan anses oskäligt att uppfylla dem. Här vägs miljönyttan med åtgärderna mot kostnaderna för desamma.

I rättsfall från 2010 (mål nr/dnr: 2010-M 1393) klagade boende vid en fotbollsplan på de ständiga oljuden som uppkom från verksamheten som pågick långt in på kvällarna alla dagar i veckan. Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller överskreds vilket indikerade att risk för olägenhet för människors hälsa förelåg. För att helt bli av med problemen skulle väldigt stora åtgärder och kostnader krävas vilket inte var skäligt. De skyddsåtgärder idrottsförvaltningen hade vidtagit, med skyltning, ljussläckning och flytt av vissa matcher, ansågs vara tillräckligt.



Konstgräsplanen

Närmast planområdet finns en konstgräsplan sydväst om planområdet och en naturgräsplan norr om planområdet. Konstgräsplanen används året runt. Sommarsäsongen (1 maj - 30 september) sker träning näst intill varje drag fram till kl 21.00 och matcher nästan varje helg och även under vardagar. Det innebär publik och biltrafik till träningar och mer vid matcher. Portabel läktare används som tar 80 personer. Under höstsäsongen (1 oktober – 30 december) är träningen mer frekvent och planen kan vara belyst fram till kl 22.30 på vardagskvällarna. Matcher spelas en bit in på oktober både vardagar och helger. Vintersäsongen (1 januari – 30 april) är det träning varje dag fram till kl. 22.00. Från mitten av februari sker träningsmatcher på helger men även förekommande på vardagar.

Sydligaste naturgräsplanen på Ljusseveka är öppen mellan 1 maj – 30 september med undantag för tidigare spel för IFK:s herr A-lag som börjar någon veckan tidigare/senare. Träning sker dagligen under perioden och matcher spelas även både helger och vardagar. Det innebär publik och biltrafik till träningar och mer vid matcher. Portabel läktare används som tar 80 personer.

Förändringar

Planen möjliggör för bostadstomter cirka 130 meter från konstgräsplanen i sydväst och cirka 50 meter från närmast belägna naturgräsplan på Ljusseveka.

Avstånden mellan spelplaner och ny bebyggelse kan inte bedömas som bestående störning.

Konsekvenser

Med reglering av spelplans användning, bedöms användningen av närliggande spelplaner inte utgöra en bestående störning.

Belysning

Förutsättningar

Ljus kan upplevas störande. Inom planområdet finns gatubelysning på Prostsjövägen. Strålkastare för konstgräsplanen sydväst om planområdet är synlig från planområdet.

Förändringar

Anslutande belysning bör ses över för att större gång-, cykel- och mopedstråk ska upplevas trygga och säkra. I sammanhanget är det även viktigt att placeringen av gatuarmaturer sker på ett sådant sätt att boende inte störs av oönskat ljus in i bostaden.

Ljuset från strålkastare från befintlig konstgräsplan kan upplevas störande. Läs om belysning från fritidsverksamhet i avsnittet *Eventuell störning från närliggande fritidsverksamhet*.

Sol- och skuggförhållanden

Förutsättningar

Dagsljus, skugga och solinfall är viktiga för människors hälsa och välbefinnande, både i den enskilda bostaden och i närmiljön. Byggnaderna ska därför utformas så att tillfredsställande ljusförhållanden är möjliga att uppnå. Området har goda solförhållanden medan skuggförhållanden är sämre då del av planområde för kvartersmark främst utgörs av ungträd och sly.

Förändringar

Planerad placering och omfattning av ny bebyggelse möjliggör goda förutsättningar för solljusinfall. Nytt flerbostadshus bedöms till viss del beskugga befintlig bostadstomt. Men då huvudbyggnad och minst en uteplats på befintlig tomt får goda solljusinfall bedöms det inte försämra boendemiljön för befintlig bebyggelse.

Utemiljön för skola och förskola ska ha goda sol- och skuggförhållanden. Vissa kommuner tillämpar en skuggprocent mellan 50 – 75 % vid särskilt utsatta aktivitetsytor av utemiljön. Skuggande partier bör etableras på de platser där barn uppehåller sig större delen av sin utevistelse i synnerhet där de är stillasittande. Goda skuggförhållande säkras vid lovgivning.

Risk för skred/höga vattenstånd

Förutsättningar

Större höjdskillnader i marken förekommer inom planens nordvästra del, väster om Protsjövägen. Marken har stor lutning i det mest branta partiet.

Förändringar

Planen möjliggör för skola och flerbostadshus med färdigt golv på lägst +149 meter över nollplanet. Geoteknisk undersökning måste kompletteras med beskrivning av eventuell risk för skred i o m byggnation nära slänt mot Lagan. Resultat hanteras inför granskning av planförslaget.

Konsekvenser

Konsekvenserna i o m skredrisk beskrivs i samband med resultat från komplettering av geoteknisk undersökning.

Översvämning

Förutsättningar

Vid ökade flöden i ån kan läget innebära förhöjda grundvattennivåer. Vid planläggning ska person och egendom skyddas från eventuella skador vid översvämning av Lagan vid 100-års flöde. De lågt belägna områdena utmed Lagan är utsatta för översvämningsrisk. Svämplanet vid ett 100-års flöde ligger

på cirka 148,5 meter över nollplanet¹⁶.

Förändringar

Detaljplanen medger byggnation i ett område relativt nära Lagan. Svämplanet vid en översvämning inom planområdet föreslås till större del som allmän platsmark natur med utrymme för dagvattenhantering. Del av kvartersmarken för skoländamål måste fyllas upp för att inte påverkas av översvämning av Lagan (100-års flöde). Planen säkrar detta med planbestämmelsen markhöjd ska vara minst +149 meter över nollplanet.

Då planen säkrar att lägsta färdigt golvhöjd inte angränsar till nivå vid tänkbar grundvattenhöjning, bedöms marken som lämplig för planen tillåten byggnation.

Konsekvenser

Naturligt geologiskt formad mark inom riksintresse för naturvård kommer påverkas av markarbeten. Denna del av riksintresseområdet kommer inte naturligt förekommande geologiska processer kunna utläsas. Planen säkrar dock att markarbetena samspelar med de naturligt förekommande höjdskillnaderna i marken så markingreppet kan uppfattas som så naturligt som möjligt.

Brand och räddning

Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten

Förutsättningar och förändringar

Utifrån normal belastning är brandfordon på plats inom tio minuter från det att larm har kommit in. Tillfredsställande utrymning ska kunna ske vid brand. Om räddningstjänstens åtkomlighet inte kan säkerställas, krävs att byggnaderna dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens medverkan.

Brandvattenpost för Räddningstjänstens behov kommer att säkerställas inom området.

Teknisk försörjning

Skyddsområde för vattentäkt

Förutsättningar

Tillgången till friskt dricksvatten behöver värnas. Planområdet ligger inom vattenskyddsområde, VSO 2, fastställt av Länsstyrelsen. Vattenskyddsområdet skyddar dricksvattentäkten som utgörs av en större grundvattenförekomst under stora delar

¹⁶ 100-årsflöde och dammbrott uppströms ån Lagan är 148,4 meter över nollplanet.(Statskraft AB)

av Värnamo stad. Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för grundvattentäkten vilket bland annat innebär att täkt av grus, sand, lera eller jord eller schaktning inte får ske till lägre nivå än cirka en meter över högsta grundvattenyta¹⁷. Vid schaktning kan tillstånd krävas.

Förändringar

Planen tillåter bostäder och skolverksamhet. Behöver man avvika från Länsstyrelsens gällande föreskrifter i samband med schaktningsarbete eller liknande ska tillstånd om undantag meddelas av Länsstyrelsen efter hörande av VA-huvudman.

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Planområdet omfattas delvis av kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunens VA-verksamhet ska leverera socialt och ekonomiskt hållbara system samtidigt som den bidrar till en ekologisk hållbarhet med en god vattenstatus. Anslutning till det kommunala VA-nätet sker via serviser vid fastighetsgräns till allmän plats - gata eller väg.

Idag finns det VA-ledningar utefter Prostsjövägen samt ett avvattningsdike diagonalt över skogsmarken öster om Prostsjövägen liksom öppna diken utefter vägen.

Större viktig vattenledning tangerar planområdets östra del.

Området ligger inom avrinningsområdet för Lagan som recipient. Vattenrecipienten är idag klassad med måttlig ekologisk status enligt uppgift i Viss-Vatteninformationssystem Sverige. Det finns även riksintressanta geologiska formationer angränsande planområdet, så kallade korvsjöar, som håller vatten innan det rinner vidare till ån Lagan.

Förändringar

Kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp kommer att utökas och omfatta områden inom planen som behöver ingå i verksamhetsområdet. Genom att området bebyggs kommer avvattningsdiket inom planområdet att omledas till planlagt naturområde och mark avsedd till dagvattenanläggning. Fler hårdgjorda ytor tillkommer vid ny exploatering som kan påverka både avrinningsområde nedströms och grundvattennivå. Dagvattnet är tänkt att i så stor utsträckning som möjligt omhändertas lokalt genom flödesutjämning och vattenmagasinering. Allmänna grönytor sparas inom planområdet vilket ger goda förutsättningar för infiltration, rening och flödesutjämning. En dagvattenutredning behöver tas

¹⁷ Länsstyrelsens i Jönköpings län föreskrifter m.m. om skydd för grundvattentillgångar för Värnamo, Värnamo kommun, beslutade den 3 december 1986.

fram. Resultatet från utredningen kommer vägas in och beaktas i granskningsversionen av planförslaget.

Konsekvenser

Konsekvenser redovisas i granskningsversionen.

Värme

Förutsättningar

Att bygga energieffektivt lönar sig. Det kostar något mer i byggskedet, men ger en lägre energikostnad på lång sikt.

Tomtens läge spelar stor roll, utifrån sol- och vindförhållanden. Husets form och planlösning samt hur byggnaden är placerad på tomten är också av stor betydelse för energiåtgången. Ju mer kompakt huset är, ju mer energieffektivt är det, även om man inte direkt väljer att bygga passivhus. Stor omsorg bör också tidigt läggas på att välja energikälla. Om solfångare (för varmvatten och värme) och solceller (för el) ska installeras, tänk på att reservera en söderyta, där de kan placeras. Det går även bra med en placering i sydost eller sydväst.

För att en byggnad ska bli energieffektiv, är det elementärt med ett bra klimatskal. Omsorg om detaljerna är också viktigt, både vid planeringen och under själva byggskedet. Ett bra klimatskal ska ha en god värmeisolering, vara lufttätt och ha få köldbryggor.

Alla bostadsbyggnader och kommersiella byggnader ska ha en taklutning som möjliggör för effektiv miljövänlig mikroproduktion av el och/eller värme. Marken ska endast anvisas till byggaktör som har ambition att bygga utifrån högsta nivån enligt kommunens miljöprogram för byggnader. På kommunägd mark får byggnader enbart byggas om de klarar kriterierna för högsta nivån enligt kommunens Miljöprogram för byggnader.¹⁸ I detaljplanen får inte särkrav ställas så specifika byggtekniker premieras. Planen bedöms möjliggöra taklutning för effektiv mikroproduktion genom väl tilltagna nockhöjdsvärden utan att göra avkall på hänsyn till befintliga platsspecifika förutsättningar. Ovan intentioner från programmet hanteras vid markanvisning genom avtal.

Fjärrvärme finns inte utbyggt till området och planeras inte att byggas ut.

El och tele

Förutsättningar

Värnamo Energi ansvarar för elnätet inom planområdet. Inom

¹⁸ Ställningstagandena 16-18 i Miljö- och gestaltungsprogrammet för Prostsjöområdet.

planområdet förekommer det el och optokablar som ägs av Värnamo Energi och Skanova.

Enligt Miljö- och gestaltningsprogrammet för Prostsjöområdet ska alla bostadsbyggnader och kommersiella byggnader ha en taklutning som möjliggör för effektiv miljövänlig mikroproduktion av el och/eller värme.¹⁹ I detaljplanen får inte särkrav ställas så specifika byggtekniska lösningar premieras. Planen bedöms möjliggöra taklutning för effektiv mikroproduktion genom väl tilltagnanockhöjdsvärden utan att göra avkall på hänsyn till befintliga platsspecifika förutsättningar. Ovan intentioner hanteras vid markanvisning genom avtal.

Förändringar

Planen innebär att nya allmännyttiga ledningsstråk anläggs inom allmän platsmark. Delar av befintliga ledningar kommer hamna inom kvartersmark för bostadsändamål och skoländamål. Planen säkrar tillgängligheten för befintliga ledningar genom planbestämmelser om att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Ledningsägaren måste själv säkerställa att ledning har erforderligt tillstånd för markupplåtelse.

Avfall

Avfallshantering och möjlighet till källsortering/återvinning av hushållsavfall ska ordnas inom respektive fastighet.

Enligt miljö- och gestaltningsprogrammet för en hållbar stadsutveckling i Prostsjöområdet ska det finnas komposteringsmöjlighet för att omhänderta trädgårdsavfall, vilket med fördel kan ske samordnat mellan flera hushåll. Och att det fastighetsnära insamlingssystemet för glas, metall, plast, papper/kartong, tidningar och matavfall med mera ska vara lättanvänt och lättillgängligt samt vara utformat på ett sätt som leder till ökat intresse att sortera.

Förändringar

Planen möjliggör för en ny lokalgata med vändplan. Vändplanen är dimensionerad för att sopbil ska kunna vända utan att backa.

Planen möjliggör utrymme för lämplig avfallshantering och fastighetsnära källsortering. Utrymme för kompostering av trädgårdsavfall finns utrymme för inom kvartersmarken. Vid delad kompost på kvartersmark bör gemensamhetsanläggning ordnas. Planen ger plats för lättåtkomliga miljörum för boende. Det fastighetsnära insamlingssystemet för glas, metall, plast, papper/kartong, tidningar och matavfall med mera ska vara

¹⁹ Ställningstagande 18 i Miljö- och gestaltningsprogrammet för Prostsjöområdet.

lättanvänt och lättillgängligt samt vara utformat på ett sätt som leder till ökat intresse att sortera och återbruka. Något som inte granskas i den omfattningen vid lovgivning. För att nå fram med intentionerna vad gäller avfallshantering krävs att åtaganden ställs vid markanvisning. Läs mer i planens genomförandedel.

Miljömålen

Riksdagen har antagit 16 nationella miljö kvalitetsmål som drar upp riktlinjer för dagens och morgondagens miljöarbete i Sverige. Dessa har sedan utvecklats inom varje länsstyrelse, efter regionala förutsättningar. Värnamo kommun har också fört ner miljö kvalitetsmålen till kommunal nivå och tagit fram lokala delmål. Det lokala miljö mål som kan anses beröras av detta planförslag är:

- God bebyggd miljö

Planen innebär ökning av centrumnära bostadsområden med skolverksamhet i tätortsnära natur (närhet till service och grönområde). Planen medför till ny bebyggelse i befintlig trafikinfrastruktur (hushållning av energi och naturresurser). Viss hälso- och säkerhetsrisk i och med trafik och närliggande överföringsledning för dricksvatten. Planen möjliggör även för ett varierat utbud av bostäder.

- Ett rikt växt- och djurliv och Levande skogar

Planen inverkar på tätortsnära natur men bedöms inte påverka grön infrastruktur, pågående friluftsliv, kulturmiljö och biologisk mångfald, negativt. Planen innebär ökad tillgänglighet till tätortsnära natur.

- Grundvatten av god kvalitet

Planen innebär ökad risk för inverkan på det yttre skyddsområdet för grundvattentäkt i och med tillåten bygggrätt där påmlning krävs.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med, utan fara för påtagliga olägenheter. Idag finns det miljö kvalitetsnormer för:

- olika föroreningar i utomhusluften,
- olika parametrar i vattenförekomster,
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten,

- omgivningsbuller.

Värnamo kommun har under perioden 1986-87 fram till 2017 genomfört olika mätningar av luftkvaliteten i Värnamo tätort och på andra enstaka platser i kommunen. För att tillgodose kraven på kontroll av utomhusluften har Värnamo kommun därefter deltagit i det samverkansområde som Jönköpings läns Luftvårdsförbund står bakom. En första utvärdering av resultaten har publicerats under 2015. Av denna framgår att nivån ”nedre utvärderingströskel” överskrids vid några tillfällen, vilket motiverar fortsatt kontroll av luftkvaliteten. Något överskridande av miljökvalitetsnorm förekommer inte.

Mätningar/beräkningar har utförts vid de mest belastade/ogynnsamma platserna i Värnamo tätort, varför aktuellt planområde inte bedöms vara påverkat av oacceptabla halter av luftföroreningar.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

För mål och ärenden gällande planer och program som har påbörjats före den 1 januari 2018 ska äldre föreskrifter fortfarande gälla för handläggningen och bedömningen. (Övergångsbestämmelser Miljöbalken 2017:955)

Enligt miljöbalken (MB 6:5) ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I undersökningen ska omständigheter identifieras som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, vilka är beskrivna i Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §. Om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen genomföra en strategisk miljöbedömning för planen (MB 6:1).

Länsstyrelsen ges under plansamrådet tillfälle att yttra sig om undersökning av betydande miljöpåverkan. Kommunen tar efter samrådet beslut om planen förväntas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Sammanfattningsvis från undersökningen av betydande miljöpåverkan så påverkas miljömålen; God bebyggd miljö, Ett rikt växt- och djurliv, Levande skogar samt Grundvatten av god kvalitet. Utifrån undersökningen kommer följande frågor att utredas vidare i planen: Geoteknik, Risk kring överföringsledning, dagvatten och ytvatten vid ledningsbrott, riksintresse för naturvård, strandskydd, rödlistade arter, sol- och skuggförhållanden, översvämningrisk, erosionsrisk vid Lagan, trafik- och verksamhetsbuller, säkra skolvägar och påverkan på vattenskyddsområdet.

Miljökonsekvenserna är av sådan komplexitet att de redovisas löpande i planbeskrivningen. Kommunens bedömning är att det inte krävs någon separat miljöbedömning i samband med planläggningen av området.

Genomförandefrågor

Genomförandedelen i planbeskrivningen ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är fem år från det datum planen fått laga kraft. Syftet med en kort genomförandetid är att förhållandena i en expanderande tätort snabbt kan förändras och därmed behöver planläggningen vara flexibel. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planens allmänna platser omfattas av kommunalt huvudmannaskap i och med att planen inte har någon planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap. Kommunalt huvudmannaskap innebär att kommunen bygger ut de allmänna gatorna, ledningarna samt natur- och parkområdena. Kommunen bekostar erforderlig fastighetsbildning av den kvartersmark som ska försäljas. Efter det att infrastrukturen är utbyggd bör området kunna bebyggas i etapper beroende på efterfrågan från marknaden. I det fall området inte byggs färdigt under flera år, bör ändå osåld eller obebyggd kvartersmark skötas så att området i sin helhet inte upplevs som en byggarbetsplats²⁰

Respektive fastighetsägare ansvarar för kvartersmarken. Omkostnader för utveckling och drift ansvarar fastighetsägaren för. Delar av viss kvartersmark kommer göras tillgänglig för gemensamhetsanläggning, vilken berörd fastighetsägare får initiera behov för. Planen påvisar behov av gemensamhetsanläggning/servitut för enskild körbana för att bostadsfastighet och fastighet för dagvattenanläggning ska ha access till kommunal gata.

²⁰ Ställningstagande 23 i Miljö- och gestaltningsprogrammet för Prostsjöområdet.

Kostnaderna för inkoppling av VA med mera betalas av exploatören i enlighet med gällande taxa.

Det är värdefullt att ta till sig potentiella byggaktörers idéer och synpunkter. Under detaljplaneprocessen sker en parallell dialog med intresserade byggaktörer, i syfte att fånga upp deras synpunkter på detaljplanens utformning. I samband med denna dialog kan kommunen komma att bjuda in till markanvisningar.

Avtal

Kommunen kan som markägare till viss del styra åtgärder som inte kan regleras i detaljplan. För att säkerställa att ställningstagandena i miljö- och gestaltningsprogrammet följs, kommer kommunen vid markanvisning och försäljning att ingå avtal med byggaktörer som är villiga till och gör troligt att de kommer att uppfylla särskilda åtaganden, såsom t.ex.:

- Upplåtelseform
- Kompensationsåtgärd för grönområde som tas i anspråk
- Kvalitetsaspekter avseende hållbart byggande alternativt certifiering enligt kommunens Miljöprogram för byggnader²¹.
- Byggnads taklutning för effektiv mikroproduktion av el och/eller värme.
- Samordnat behov av bilparkering
- Ordnad komfortabel cykelparkering på egen fastighet som är placerad närmare bostaden än parkerad bil.
- Parkeringskostnad separerad från boendekostnad inom hyres- och bostadsrätter.
- Lättåtkomliga miljörum med fastighetsnära insamling för boende.

Det finns vissa lagregler som gör så kallade kommunala särkrav verkningslösa vid försäljning av kommunens mark. De åtaganden som avtalas kommer att följas upp och utförandet att dokumenteras. Visar det sig att byggaktör eller fastighetsägaren allvarligt har brustit i dessa åtaganden, kan vitesklausuler eller andra avtalsinstrument komma till användning. I det fall ingen sådan klausul kan åberopas, bör kommunen kunna använda dokumentationen som skäl till att förvägra byggaktören/ fastighetsägaren förvärv av annan kommunägd mark i framtiden.

Mark för koloniområde kommer att upplåtas till förening genom arrendeavtal. Gestaltning och utformning av koloniområdet kommer att regleras i avtalet.

²¹ Miljöprogram för byggnader (antagen av Kommunfullmäktige 2013)

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar servitut

Det förekommer enbart kommunalägda fastigheter inom planområdet. Längsmed Prostsjövägen finns en samfällighet, Ljusseveka s:1, i vilken kommunen är störst delägare.

När detaljplanen har fått laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen påbörjas, vilket främst innebär avstyckning av flera bostadsfastigheter och en skolfastighet. Det kan även bli aktuellt med inrättande av gemensamhetsanläggning för de gruppbyggda småhusen och punkthusområdet beroende på val av upplåtelseform och fastighetsindelning. Erforderliga servitut bildas över kvartersmark för att tillförsäkra rätt till utfart från ny fastighet till allmän gata.

Planen påvisar behovet med administrativ bestämmelse: Servitut avseende rätt till väg till förmån för det sydliga användningsområdet för kvartersmark bostäder som belastar användningsområden för kvartersmark dagvattenanläggning och bostäder.

Ledningar

Befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar föreslås inom kvartersmark. Respektive ledningsägare ska bevaka planprocessen samt ansvarar för att säkra sina ledningar med lämplig rättighet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Framtagande av detaljplan bekostas av Värnamo kommun. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Kommunala investeringar

Ett genomförande av planen kräver kommunala investeringar. I nu gällande investeringsplan finns medel avsatta för utbyggnad av gator och VA-ledningar under åren 2021-22. Medel finns även avsatta år 2022 för åtgärder på Prostsjövägen och GC-vägar som föranleds av att bostadsområdet byggs ut.

Medel för utbyggnad av ny förskola i södra Ljusseveka finns upptagna i gällande investeringsplan, men efter år 2024.

Skötselplaner för allmän platsmark behöver upprättas.

Behov av ökad driftsbudget

Utöver drift för en eventuell skolverksamhet behöver tekniska förvaltningens driftsbudget öka då planen innebär ökad skötsel

och underhåll av såväl gator som grönområden, för vilka skötselplaner bör tas fram.

I det fall området bebyggs etappvis bör medel avsättas för att sköta den kvartersmark som ännu inte försålts i syfte att hålla området trivsamt och inbjudande.

Kommunala intäkter

Såväl Skattekollektivet som VA-kollektivet kommer att erhålla intäkter då kvartersmark försäljs.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

I och med pågående planarbete har nedan angivna utredningar tagits fram externt:

- Geoteknisk och hydrologisk utredning med riskanalys för befintlig vattenledning
- Dagvattenutredning, färdig inför granskning
- Kompletterande geoteknisk utredning (skredrisk), färdig inför granskning

Dokumentation och kontroll

Finns växtlighet som skyddas med planbestämmelser som kan ta skada från bygg- och grävarbeten och när markförhållandena runtomkring förändras. Viktigt vid byggnation att följa upp att tillfälliga vägar vid byggnation och arbetsplatser ordnas så de medför så liten påverkan som möjligt på befintlig växtlighet. I synnerhet där mark och vegetation inte avses ändras nämnvärt.

september 2020
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Frida Fält
Planeringsarkitekt

Behnam Sharo
Stadsarkitekt

SÅ HÄR TAS EN DETALJPLAN FRAM MED UTÖKAT PLANFÖRFARANDE

Ett utökat förfarande ska tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens yttrande, eller är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

- **UPPDRAG** Förfrågan från exempelvis markägare eller nämnd.
Samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan.
- **SAMRÅD** En detaljplan arbetas fram och efter beslut om samråd i samhällsbyggnadsnämnden, skickas materialet ut till sakägarkrets, vilka är bland annat berörda markägare och intressenter.
Samrådstiden är minst tre veckor. Inför samråd annonseras information om planen i en ortstidning och kungörs på kommunens digitala anslagstavla på kommun.varnamo.se.

- **SAMRÅDS-REDOGÖRELSE** I samrådsredogörelsen ska alla inkomna synpunkter från samrådet redovisas tillsammans med kommunens kommentarer och förslag på ändringar.
- **GRANSKNING** Formella granskningshandlingar arbetas fram utifrån eventuella ändringar. Efter beslut i samhällsbyggnadsnämnden ställs förslaget ut under minst tre veckor. Materialet skickas ut till sakägarkrets och de som lämnat in synpunkter under samråd. Inför granskning annonseras information om planen på kommunens webbplats och på kommunens digitala anslagstavla.
- **GRANSKNINGS-UTLÅTANDE** Sammanställning av inkomna yttranden under granskning samt förslag med anledning av dem. De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda får ett meddelande skickat till sig.
- **ANTAGANDE** Detaljplanen hanteras via samhällsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen samt antas av kommunfullmäktige. Senast dagen efter det att protokollet med antagandebeslutet har tillkännagetts på kommunens digitala anslagstavla, meddelas länsstyrelsen, lantmäteriet och berörda kommuner och regionplaneorgan och de som senast under granskningstiden har lämnat in skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda om att planen har blivit antagen.
- **LAGA KRAFT** Om ingen överklagar kommunfullmäktiges beslut får detaljplanen laga kraft efter tre veckor från det att beslutet tillkännagivits på kommunens digitala anslagstavla. Kungörelse att planen har fått laga kraft ska anslås på kommunens digitala anslagstavla och föras in i en ortstidning.

Detaljplan för del av fastigheten
LJUSSEVEKA 2:1
(vid Prostsjövägen) i Värnamo stad

Dnr 17.2324.211

SÄNDLISTA

SAMRÅD ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 5 KAP, UTÖKAT PLANFÖRFARANDE

Planhandlingarna skickas till följande:

- Fastighetsägare enligt särskild förteckning

- Försvarsmakten
- Lantmäteriet
- Luftfartsverket
- Länsstyrelsen i Jönköpings län,
- Trafikverket
- PostNord Sverige AB
- Skanova syd
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Värnamo Energi AB
- SÅM (Samverkan återvinning miljö)
- FTI (Förpacknings- och tidningsinsamlingen)
- Hyresgästföreningen Region sydost

- Centerpartiet Värnamo
- Kristdemokraterna Värnamo
- Liberalerna Värnamo
- Miljöpartiet Värnamo
- Moderaterna Värnamo
- Socialdemokraterna Värnamo
- Sverigedemokraterna Värnamo
- Vänsterpartiet Värnamo

- Tidningen Finnveden, Värnamo Nyheter, Värnamo.nu

- Kommunala tillgänglighetsrådet, Kommunala pensionärsrådet
- Barn- och utbildningsnämnden, Kommunstyrelsen, Kulturnämnden, Medborgarnämnden, Omsorgsnämnden och Tekniska utskottet.

november 2020
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för del av fastigheten
LJUSSEVEKA 2:1
(vid Porstsjövägen) i Värnamo stad

Dnr 17.2324.211

SVARSBLANKETT

SAMRÅD enligt Plan- och bygglagen 5 kap, utökat planförfarande

Här finns planförslaget tillgängligt:

- Stadshusets foajé samt på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Värnamo.
- Värnamo stadsbibliotek
- samt på kommunens webbplats kommun.varnamo.se

Svarsblanketten eller andra skriftliga synpunkter ska lämnas in på någon av nedanstående adresser senast 28 december 2020, för att kunna beaktas.

- **Värnamo kommun**
Samhällsbyggnadsförvaltningen/Plan- och byggavdelningen
331 83 Värnamo
- e-postadress: samhallsbyggnad@varnamo.se

Undertecknad har tagit del av ärendet och

☐ godkänner förslaget utan erinringar.

☐ har följande erinringar/kommentarer:

Min fastighetsbeteckning eller adress: _____

Jag är berörd av planen i egenskap av (exempelvis fastighetsägare, granne, hyresgäst, förening eller dylikt): _____

Datum: _____ Namn: _____

Underskrift: _____

**Anvisning av medel för projekt - Renovering av
duschar och omklädningsrum i Borgenstugan,
Värnamo, 231073.****Ärendebeskrivning**

Ref projektblad KF067

Den 1 december 2020 tog Värnamo Kommun över bygganden Borgenstugan i Värnamo. Det har sedan tidigare varit känt att duschutrymmen och omklädningsdelen är i behov av renovering och 1 mnkr har funnits med i investeringsplanen. I 2021 års investeringsbudget har dessa medel anslagits och vi har för avsikt att påbörja arbetena någon gång under våren 2020 efter att vi gjort statusinventering, åtgärdsprogram och upphandling.

Vi föreslår härmed att anslagna medel anvisas till projektet för genomförande.

Beslutsförslag

Tekniska utskottet föreslår kommunfullmäktige besluta

att anvisa 1 000 000 kr ur investeringsbudget 2021 till
renovering av duschar, omklädningsrum mm
i ”Borgenstugan”, projekt 231073

Marie Netz
Nämndsekreterare

Jesper du Rietz
Förvaltningschef

Borgenstugan Ombyggnad och renovering		Projektblad nr KF:	KF 067
		Projektblad nr Förv.:	-
		Upprättad den:	2018-03-01 130
		Upprättad av:	Claes Karlsson
		Reviderad den:	2019-04-08
		Projektnr i Ek.system:	
		Samråd avseende:	
Uppdragsgivare/beställare(nämnd):	Ej fastställd	Miljö	
Utförare(nämnd):	Tekniska utskottet	Energi	

Beskriv process från behov till förslag enligt riktlinjer för investeringsprocess:
(tänk om→optimera→bygg om→bygg nytt)

Borgensstugan ägs och drivs av Stiftelsen Borgen. Vi har hjälpt stiftelsen att inventera renoveringsbehovet och det mest akuta behovet gäller våtutrymmen tillhörande omklädningsrummen i källaren. I dagsläget ser det ut som om stiftelsen ej har resurser att genomföra detta i egen regi. Organisatoriska åtgärder bör vidtas och ägandefrågan bör utredas vidare så att kommunen kan gå in och hantera problematiken kring fastighetsförvaltningen både på kort och på lång sikt.

Nettoeffekt på driftbudget för beställaren:	Kapitaltjänstkostnaden och totalhyra kommer att belasta kommunen. Verksamhetsutövaren är dock ej fastställd
--	---



Beskrivning av investeringsprojektet:

Vi föreslår att i investeringsbudgeten reservera en post för ombyggnad och renovering Borgenstugan och då i första hand våtutrymmen i källarplan samt eventuell återställning av samlingslokalen på plan 1. På längre sikt behövs en genomgripande renovering/ombyggnad

Nyckeltal	
Nybyggnadsyta:	0 m ²
Ombyggnadsyta:	- m ²
Driftkostnadsjust./år:	kkkr/år
Kapitaltjänstkostnadsjust./år:	240 kkr/år
Avskrivningstid (genomsnitt):	50 år
Evakueringskostnad:	0 kkr
Kalkylnivå 0-3:	3

	År	Bedömd kostnad i kkr	
		Budget	Utfall 181231
Anvisade medel/utfall	t.o.m. 2018	0	0
Investeringsbudget	2019		
Investeringsbudget	2020		
Investeringsbudget	2021	1 000	
Investeringsbudget	2022		
Investeringsplan	2023		
Investeringsplan	2024		
Investeringsplan	Framtid	5 000	
Totalinvestering		6 000	

Avtal:	Slutlig hyresgäst ej fastställd, troligen Tekniska förvaltningen/Fritid
---------------	---

Slutredovisning av ombyggnad och renovering av Villa Villekullas förskola i Bor, projekt 233005.

Ärendebeskrivning

Sammanfattning

Projektet var inledningsvis inriktat på köksombyggnad enbart. 2009 påbörjades projekteringen men avbröts på inrådan av Barn- och utbildningsnämnden (Bun). Av beslutet I Bun §222 2009 framgår att man skulle avvakta en utredning kring skolornas kök. Efter genomförd utredning beslutade Bun 5 december 2010, § 264 att investera för att Villa Villekullas kök fortsatt skulle kunna vara tillagningskök. Medel begärdes till 2012 års investeringsbudget. Tekniska förvaltningen återupptog projekteringen 2012 och anbud begärdes in. På grund av för höga anbudssummor avbröts upphandlingen i oktober 2012.

Diskussioner fördes om att omvärdera och göra serveringskök istället men inga konkreta beslut togs. Istället kom den stora samverkansutredningen kring kostorganisationen vilket medförde att processen återigen pausades. Samtidigt som den gjordes uppkom önskemål om att göra en grundlig renovering av hela förskolan. De båda projekten slogs samman, samtidigt fanns Villa Villekulla med i planeringen för säkerhetshöjande åtgärder och även detta projekt vävdes in. Kompletterande finansiering för ventilationsombyggnad och ökad säkerhet sköts till från Tekniska utskottet. En samlad projektering av alla åtgärder vidtog i början av 2016. Ambitionsnivån var alltför hög vilket återspeglades i anbud som togs in.

Produktionskostnaden beräknades bli över 15 miljoner kronor. Kostnadsdrivande var bland annat provisoriska åtgärder för etablering av byggarbetsplatsen samt evakueringsproblematiken. Processen avbröts och vi beslutade att dela upp arbetena i tre till fyra mindre etapper med start i köksdelen våren 2017, denna gång med en lägre ambitionsnivå inriktat mer mot renovering. De olika delarna genomfördes i god samverkan med verksamheten. I slutfasen beställde verksamheten till kompletteringar i gamla huset, vi behövde också komplettera ventilationsanläggningen med några brandspjäll och lägga om några befintliga kanaler för att få ut full kapacitet. Sista etappen färdigställdes hösten 2020.

Beslutskronologi

Kommunfullmäktige beslutade inför projektets start 2012 att anvisa 2,8 miljoner kronor ur investeringsbudgeten, Kf §45 2012.

Kommunfullmäktige beslutade (Kf §142 2014) att omfördela medel om 1,8 miljoner kronor till ett projekt gällande säkra skolvägar inför läsåret 14/15 med anledning av förändrade skolskjutsar. Motsvarande belopp tillfördes Villa Villekulla-projektet i 2015 års investeringsbudget (Projektblad Kf 092), totalt 5,8 miljoner kronor.

I samband med att medel ur 2015 års investeringsbudget, totalt 5,8 miljoner kronor, anvisades av kommunfullmäktige, Kf §280 2015, anvisade Tekniska utskottet 1 miljon kronor för ventilationsombyggnad samt 800 000 kronor för säkerhetshöjande åtgärder.

Tekniska utskottet beslutade att för delfinansiering anvisa 1,7 miljoner kronor ur underhållsfonder Tu § 12, 2017. Summerat var det vid byggstart anvisat totalt 10,3 miljoner kronor.

För att täcka den totala produktionskostnaden beslutar Tekniska förvaltningen att använda anvisade medel ur 2020 års budget för oförutsedda fastighetsinvesteringar (500 000 kronor) samt för ventilationsombyggnader (460 000 kronor).

Slutredovisning

Slutlig kostnad för projektet blev 11 276 458 kr och underskottet föreslås hanteras inom 2021 års bokslut.

Anvisade medel

Kf §45 2012	2 800 000 kr
Kf §142 2014	-1 800 000 kr
Kf §280 2015	5 800 000 kr
Tu §326 2015	1 800 000 kr
Tu §12 2017	1 700 000 kr
Tu §80 2020 (Oförutsedda fastighetsinv 231005)	500 000 kr
<u>Tu §80 2020 (Ventilationsombyggnader 231014)</u>	<u>460 000 kr</u>
	11 260 000 kr

Tekniska förvaltningen

Tekniska utskottet

Dnr: 2015.102

Utbetalt totalt

2008	1 000 kr
2009	281 500 kr
2012	450 854 kr
2015	201 957 kr
2016	1 560 527 kr
2017	412 835 kr
2018	3 314 048 kr
2019	3 953 400 kr
2020	1 100 337 kr
	11 276 458 kr

Underskott på projektet 16 458 kr

Beslutsförslag

Tekniska utskottet föreslår kommunfullmäktige besluta

att godkänna tekniska utskottets slutredovisning av
projekt 233005, Ombyggnad och renovering av Villa
Villegullas förskola i Bor

att underskottet på 16 458 kronor hanteras inom 2021 års
bokslut

Claes Karlsson

Jesper du Rietz

Objekt	12505	Revidering	2014-11-27	Ombyggnad Förskolan Villa Villekulla i Bor 134
Projektblad nr	14-270-002	Version		
Upprättad den	2014-01-22	TN prioritet		
Upprättad av	CKN	KFnr	KF 092	

Beskrivning

Villa Villekulla är en av kommunens äldsta förskolor. Barn- och utbildningsförvaltningen har aviserat, efter samråd med fastighetsavdelningen, att man önskar förbättra lokalerna avseende de olika rummens funktion, inbördes samband, avdelningskök, arbetsrum mm. Likaså behövs en översyn och uppgradering av huset tekniska system.

En köksombyggnad har varit budgeterad sedan tidigare men det projektet är avbrutet i väntan på resultatet av kostutredningen. Köket behöver i vilket fall som helst byggas om oavsett vilken funktion som eftersträvas. Vi räknar med att kunna samordna alla entreprenadarbetena för att störa verksamheten så lite som möjligt.

Kalkylnivå 3: Kostnadsuppskattat (Omfattning oklar/ grov kostnadsuppskattning)

Nyckeltal	
Nybyggnad	ca 800m ²
Driftskostnad (exkl. lokalvård, verksamhetservice)	0kr/år
Kapitalkostnad (avskrivningstid 30 år)	360kr/år

Bedömd kostnad	
Investeringsbudget 2015	5 800kr
Totalkostnad:	5 800kr

Uppdragsgivare/brukare: Barn- och utbildningsnämnden
Avtal: Nytt internhyresavtal.

**Slutredovisning projekt 231019 (0790), Utemiljö
vid Bors skola, medborgardialog.****Ärendebeskrivning***Sammanfattning*

Norr om Bors skola har anordnats en lek- och aktivitetsanläggning. Projektet har föregåtts av en medborgardialog där idrottsföreningar, elever och medborgare har medverkat i processen. Ett informationsmöte hölls i januari 2017.

Ett slutligt förslag röstades fram med en hög ambitionsnivå som kostnadsberäknades till 6,4 mnkr. Bidrag söktes hos Boverket vilket maximalt kunde uppgå till 2,7 mnkr. Bidragsmedel var slut vid ansökningstillfället och några nya beviljades inte.

Detaljprojektering vidtog och anbud togs in. Endast ett anbud kom in och det var dessvärre ca 1 mnkr högre än den tidigare kostnadsberäkningen. Efter omtag och reducering av innehåll, beslutades att etappvis genomföra arbetena i egen regi.

Den färdiga anläggningen togs i bruk i juli 2019 och innehåller bland annat en populär ”paddel-bana”.

Beslutschronologi

Kommunstyrelsen anvisade 2016 (Ks §473) 500 000 kr till Tekniska utskottet för projektering och projektledning av ”Utemiljö Bors högstadieskola”. Projektet skulle bedrivas enligt principen medborgarbudget och kommunledningsförvaltningen i syfte att styra och följa upp processen samt samla erfarenhet för kommande liknande satsningar.

Efter genomförd medborgardialog 2017 beslutade kommunstyrelsen 2018-04-17 Ks §164 att anvisa totalt 3,5 mnkr för projektets genomförande. Tekniska förvaltningen fick då klartecken att starta projektet men fick också uppdraget att återkomma med begäran om kompletterande finansiering om bidraget från Boverket inte beviljades.

Tekniska förvaltningen

Tekniska utskottet

Dnr: 2021.2

Tekniska utskott återkom till Ks våren 2019 med begäran om kompletterande finansiering eftersom bidrag ej beviljades av Boverket, enligt skriftligt avslag 2019-01-23. Kommunstyrelsen beslutade 2019-03-05 Ks §71 om kompletterande finansiering på 0,9 mnkr och kommunfullmäktige 2019-03-28 Kf § 37, 1 mnkr.

Slutredovisning

Prognosen som lämnades i samband med beslut om kompletterande finansiering höll inte. Redovisning av de största tillkommande kostnaderna görs i bifogad bilaga.

Slutlig kostnad för projektet blev 7 157 071 kr. Underskottet föreslås hanteras inom 2021 års bokslut.

Anvisade medel

Ks §473 2016	500 000 kr
Ks §164 2018	3 500 000 kr
Ks § 71 2019	900 000 kr
Kf §37 2019 (överförs fr Åbroparken)	1 000 000 kr
	5 900 000 kr

Utbetalt totalt

2016	18 195 kr
2017	688 561 kr
2018	744 880 kr
2019	5 634 355 kr
2020	71 080 kr
	7 157 071 kr

Underskott på projektet -1 257 071 kr

Beslutsförslag

Tekniska utskottet föreslår Kommunfullmäktige besluta

att godkänna tekniska utskottets slutredovisning projekt 231019 (0790), Utemiljö vid Bors skola, medborgardialog.

att underskottet på 1 257 071 kr regleras inom 2021 års bokslut

Claes Karlsson

Jesper du Rietz

Utemiljön Bors skola, projekt 0790/231019

Uppdatering

137

2016 - 2018

Budget 2016 för projektering	500 000 kr
Projektering genomfördes under 2016 - 2017	<u>-707 000 kr</u>
	-207 000 kr
Budget 2018 för projekt	3 500 000 kr
Sökt bidrag 2018	<u>2 780 000 kr</u>
Summa tillgångar	6 073 000 kr
 Anbud 2018-04-04 1st	 7 499 000 kr
Utfall Tillgångar-Anbud	-1 426 000 kr

Anbud förkastades

Beslut om att dela in projektet i tre etapper och genomföra projektet med ramavtal.

Projektet startades december 2018.

2019

Bidrag kom inte oss till del. Underskott flaggades upp
Projektet bantades och en prognos pekade på ett underskott på 1 900 000kr.

Tilläggs budget beslutades våren 2019	1 900 000 kr
Med detta + budget	<u>3 500 000 kr</u>
Skulle bantat projekt genomföras i alla tre etapper.	5 400 000 kr

Projektet fortlöpte under 2019.

Tillkommande kostnader uppkom som inte fanns med i kalkyl eller prognos

Tex

Bortforsling av överblivna massor

Dåliga massor, mer massor behövde grävas bort.

Vattensjukt i vissa delar, försvårade arbetet.

Fall för vatten avrinning samt delar av omhändertagande av dagvatten behövde justeras.

Dåligt beskrivna arbetsmoment i underlag. Stolphål till multisport arenan.

Dåliga ytlager som var tänkta att återanvändas. Stenmjöl på stor yta.

Tillsammans jobbade vi för att lösa dessa frågor konstruktivt och kostandseffektivt.

Detta gav oss förutom det som ingick i projektet:

En bättre pulkabacke till Villavillerkulla, förskola i närområdet. Delfinnansierades av verksamheten.

Tillgänglighet till dammen norr om området via en ny gångväg. Delfinnansierades av Fritid.

En Pumtrack på området.

Vi konstaterade dock att ekonomin inte skulle räcka till etapp tre, skolgården.

Beslutade då att färdigställa etapp ett och två och avvakta med etapp tre.

Det saknas även växter i etapp ett och två som var tänkta att planteras.

Ekonomi

138

Budget

2016	500 000 kr
2018	3 500 000 kr
2019	1 900 000 kr

Summa budget

5 900 000 kr**Kostnader**

2016	18 500 kr
2017	688 500 kr
2018	745 000 kr
2019	5 634 000 kr
2020	9 000 kr

Summa kostnader**7 095 000 kr**

Diferens Budget - Kostnader

-1 195 000 kr

För etapp 3 Skolgården kalkyl

1 200 000 kr

**Slutredovisning – Ny kortläsare Stadshuset,
projekt 231067****Ärendebeskrivning**

Tekniska förvaltningen har installerat en ny kortläsare i korridor i Stadshuset.

Den beräknade kostnaden för projektet var 30 000 kr som har anvisats från oförutsedda fastighetsinvesteringar. Den totala kostnaden för projektet blev 25 800 kronor.

Beslutsförslag

Tekniska förvaltningen föreslår tekniska utskottet besluta

att godkänna tekniska förvaltningens slutredovisning på ny kortläsare i Stadshuset, projekt 231067

att överskott på 4 200 kronor återförs till medel för Oförutsedda fastighetsinvesteringar projekt 231005

Claes Karlsson
Fastighetschef

Jesper du Rietz
Förvaltningschef

Slutredovisning projekt 233008 (0759), till- och ombyggnad av Gröndalsskolans kök och matsal.

Ärendebeskrivning

Gröndalsskolan har slutligen fått ett tillagningskök.

Gröndalsskolas kök har i många år varit underdimensionerat och har använts som mottagningskök. Ett nytt kök har länge stått på behovslistan och investeringsmedel har anvisats inom Serviceförvaltningens investeringsram för köksombyggnader.

Berörda förvaltningar fick inledningsvis i uppdrag att tillsammans med Fastighetsavdelningen projektera ett gemensamt kök tillsammans med Linnebergs äldreboende. En kostnadsberäkning genomfördes med projekterade handlingar som grund. Kostnaden för detta kombinerade kök bedömdes vara för hög. Planen ändrades till att bara omfatta ett kök för skolan. Man provade att rita en ombyggnad inom befintligt men konstaterade ganska snabbt att en tillbyggnad var mest kostnadseffektiv. Köket är nu i full drift och fungerar bra.

I samband med utbyggnaden genomfördes en mindre ombyggnad och renovering av skolans uppehållsutrymmen och kapprum. Fastighetsavdelningen förberedde också sin servicebilsparkering med ett antal laddstolpar för elfordon.

Beslutschronologi

Kommunfullmäktige anvisade 2016 Kf §74 1 mnkr för projektering av gemensamt kök med matsal för Gröndalsskolan. Projektering genomfördes och produktionskostnadskalkyler upprättades. Kostnaden beräknades till 57 mnkr vilket inte rymdes inom investeringsramen för köksprojekt.

Arbetet återupptogs med två separata projekt, ett för Linneberg och ett för Gröndalsskolan. Gröndalsskolans kök och matsal projekterades och vi gjorde förstudier på Linnebergs kök. Gröndalsskolans kök med matsal kostnadsberäknades till 31,5 mnkr och medel om 13,5 mnkr anvisades av Kommun-

Tekniska förvaltningen

Tekniska utskottet

Dnr: TU.2020.279

fullmäktige 2019, §140 och investeringsbudget 2019 Kf §135
14,0 mnkr totalt 27,5 mnkr.

Inför budget 2020 omfördelades 4 mnkr från förskolan
Pepparmyntans kök vilket Tekniska utskottet anvisade till
förvaltningens förfogande 2020-03-24, §80, investeringsbudget
2020 Kf § 189, 2019.

Serviceämnden beslutade 2020 att stänga köket på Linneberg
och anslagna medel för byggnation omfördelades till övriga
köksinvesteringar inom beslutad ram Kf §112, 2020. Till detta
projekt omfördelades med prognos som grund 1,2 mnkr.

Slutredovisning

Slutlig kostnad för projektet blev 33 199 873 kr. Tillkommande
kostnader utöver produktionskostnads kalkyl på 31 500 00 kr
som upprättades vid upphandlingen redovisas i bilaga.
Överskottet inom given ram föreslås omfördelas till köksprojekt
som kvarstår att genomföra.

Anvisade medel

Kf § 74 2016	1 000 000 kr
Kf § 140 2019	13 500 000 kr
Kf § 135 2019 investeringsbudget 2019	14 000 000 kr
Kf § 189 2019 investeringsbudget 2020	4 000 000 kr
KF §112 2020	1 200 000 kr
	<u>33 700 000 kr</u>

Utbetalt totalt

2015	118 357 kr
2016	460 217 kr
2017	393 990 kr
2018	1 921 259 kr
2019	25 114 048 kr
2020	5 192 002 kr
	<u>33 199 873 kr</u>

Överskott på projektet**500 127 kr**

Tekniska förvaltningen

Tekniska utskottet

Dnr: TU.2020.279

Beslutsförslag

Tekniska utskottet föreslår Kommunfullmäktige besluta

att godkänna tekniska utskottets slutredovisning av till- och ombyggnaden av Gröndalsskolans kök och matsal, projekt (0759) 232008.

att överskottet på 500 127 kr regleras genom omfördelning till ombyggnad av Mossleskolans kök, projekt 233011

Claes Karlsson
Fastighetschef

Jesper du Rietz
Förvaltningschef

Gröndalsskolan, tillagningskök och matsal		Projektblad nr KF:	KF 219A
		Projektblad nr Förv.:	
		Upprättad den:	2017-02-15 143
		Upprättad av:	Claes Karlsson
		Reviderad den:	2019-04-30
		Projektnr i Ek.system:	233008 (0759)
		Samråd avseende:	Datum:
Uppdragsgivare/beställare(nämnd):	Service nämnden	Miljö	
Utförare(nämnd):	Tekniska utskottet	Energi	

Beskriv process från behov till förslag enligt riktlinjer för investeringsprocess:
(tänk om→optimera→bygg om→bygg nytt)

Enligt uppdrag gjordes våren 2016 en förprojektering av ett samordnat kök för Linneberg och Gröndalsskolan samt en ny matsal för sistnämnda. Förslaget kostnadsberäknades till ca 60 Mkr och beslut togs att avbryta processen. Projektet föranledde även en hel del omläggningar av allmänna ledningar som går igenom det aktuella området vilket givetvis fördyrade. Nu görs två separata projekt och Gröndalsskolans kök och matsal är påbörjat vid årsskiftet 2018/2019. Linnebergs köksombyggnad hanteras i separat projektblad.

Nettoeffekt på driftbudget för beställaren:

Bild, karta etc:

Beskrivning av investeringsprojektet:

Befintligt mottagningskök byggs till och om för att bli ett tillagningskök och matsalen byggs om. Medel har omfördelats från köksombyggnaden Pepparmyntans förskola enligt ökning med Serviceförvaltningen.

Nyckeltal	
Nybyggnadsyta:	ca 250 m ²
Ombyggnadsyta:	m ²
Driftkostnadsjust./år:	100 kkr/år
Kapitaltjänstkostnadsjust./år:	1890 kkr/år
Avskrivningstid (genomsnitt):	30 år
Evakueringskostnad:	200 kkr
Kalkylnivå 0-3:	2

	År	Bedömd kostnad i kkr	
		Budget	Utfall t.o.m 181231
Anvisade medel/utfall	t.o.m. 2018	28	-1921,3
Investeringsbudget	2018	13 500	
Investeringsbudget	2019	14 000	
Investeringsplan	2020	4 000	
Investeringsplan	2021		
Investeringsplan	2022		
Investeringsplan	2023		
Investeringsplan	-		
Totalinvestering		31 500	

Avtal:

**Slutredovisning – Passagesystem RCO, projekt
231066****Ärendebeskrivning**

Fastighetsavdelningen har det övergripande ansvaret för så kallade ”dörrmiljöer” vilket enklast beskrivs med automatiserade låsfunktioner, passagekontroll mm. Detta hanteras av ett övergripande system i dagligt tal ”passagesystem”. Det system som använts tills nu började fasas ut av leverantören och kunde inte uppdateras. Vi undersökte marknaden och tog in offert och valet föll på ”RCO” som är ett system som motsvarar de krav vi ställer samtidigt som det kan underordnas ett mer förvaltningsövergripande system som kopplas till de centrala behörighetsregisterna som hanteras via personalsystem och IT-avdelningen. En översyn av det kommer att bli aktuellt men då ligger det på en förvaltningsövergripande nivå som troligen hanteras via IT-avdelningen. För genomförandet har vi finansierat detta projekt genom att använda medel för oförutsedda fastighetsinvestering projekt 231005. Den totala kostnaden för projektet blev 45 900 kr. Den ökade kapitaltjänstkostnaden hanteras inom fastighetsavdelningens driftbudget, ingen hyreshöjning görs därmed.

Beslutsförslag

Tekniska förvaltningen föreslår tekniska utskottet besluta

- att** godkänna tekniska förvaltningens slutredovisning av passagesystem RCO, projekt 231066 samt
- att** 45 900 kr förs över till projektet från Oförutsedda fastighetsinvesteringar projekt 231005

Claes Karlsson
Fastighetschef

Jesper du Rietz
Förvaltningschef

**Slutredovisning – Nytt staket särskolan
Finnvedens gymnasium, projekt 231068****Ärendebeskrivning**

Fastighetsavdelningen har på uppdrag av Finnvedens gymnasium byggt staket vid särskolan. Det är en verksamhetsanpassning och vi har använt medel från Oförutsedda fastighetsinvesteringar, projekt 231005.

Kostnaden beräknades till 50 000 kr, den slutliga kostnaden som slutredovisas blev 44 700 kr. Barn och utbildningsförvaltningen debiteras ett hyrestillägg för åtgärden.

Beslutsförslag

Tekniska förvaltningen föreslår tekniska utskottet besluta

- att** godkänna tekniska förvaltningens slutredovisning på nytt staket särskolan Finnvedens gymnasium, projekt 231068
- att** överskott på 5 300 kronor återförs till medel för Oförutsedda fastighetsinvesteringar projekt 231005

Claes Karlsson
Fastighetschef

Jesper du Rietz
Förvaltningschef

**Slutredovisning av tillagningskök med matsal på
Expoområdet (Östboskolan), projekt 233009
(0793)****Ärendebeskrivning***Sammanfattning*

Efter bildandet av en gemensam kostorganisation under Serviceförvaltningen vidtog ett arbete med att studera tillgång och status på tillagningskök. Då kom före detta Östboskolans kök med i planerna. Köket hade använts av vår tidigare hyresgäst Naturbruksgymnasiet men var nu taget ur bruk och hade ett stort renoveringsbehov. Samtidigt pågick planeringen av en 4-6 skola i angränsande byggnad och tillhörande matsalen sågs då som en tillgång. Köket vid "Expo" är utformat som ett tillagningskök med ett brett användningsområde, en hög kapacitet och kommer vara en stor tillgång för serviceförvaltningen.

Projekteringen startade 2017 och projektet var innan dess kostnadsberäknat till 26,5 miljoner kronor. Medel ur 2017 års budget anvisades av kommunfullmäktige 23 februari 2017, Kf §29. Efter genomförd detaljprojektering gjordes en ny kalkyl och produktionskostnaden beräknades då bli 40 miljoner kronor. Ett omfattande analysarbete påbörjade och samråd mellan tekniska förvaltningen och serviceförvaltningen genomfördes. Ärendet gick sedan via respektive nämnd/utskott och kommunfullmäktige beslutade i ärendet 25 januari 2018 Kf §13. Fördyrande poster redovisades, en ny finansieringsplan godkändes och klartecken gavs att starta bygget. Bygget startade i april 2018 och slutbesiktigades och godkändes i juni 2019. Kök och matsal togs i bruk fullt ut i samband med skolstart höstterminen 2019 samtidigt som Exposkolan startade sin verksamhet. Två stora projekt som synkroniserades väl med varandra trots stora utmaningar inom respektive projekt.

En stor ombyggnad stöter oftast på överraskningar utöver vad man tagit höjd för i kalkyler. Så även i detta fall och tekniska utskottet har informerats om avvikelsen. En plan för att hålla de aktuella köksprojekten inom den rambudget som finns har också redovisats. Därför omfördelades och överfördes 6 miljoner kronor från projekt 233002 (Linneberg) till detta

Tekniska förvaltningen

Tekniska utskottet

Dnr: TU.2021.7

projekt enligt beslut i kommunfullmäktige 27 augusti 2020 Kf §112.

Slutredovisning

Slutlig kostnad för projekt 233009 (projektblad Kf 221) blev 46 035 021 kronor och slutredovisas enligt nedan. Underskottet på 35 021 kronor föreslås att regleras inom 2021 års bokslut. Större avvikelser (ÄTA) under byggtiden redovisas i separat bilaga.

Anvisade medel

Kf §29 2017 (investering)	4 000 000 kr
Kf §13 2018 (investering)	30 000 000 kr
Kf §13 2017 (underhåll)	4 000 000 kr
Tu §9 2019 (underhåll)	2 000 000 kr
Kf §112 2020 (investering, omfördelat)	6 000 000 kr
	46 000 000 kr
Utbetalt totalt	
2016	170 939 kr
2017	3 629 032 kr
2018	18 400 529 kr
2019	23 585 792kr
2020	248 729 kr
	46 035 021kr

Underskott på projektet 35 021 kr

Beslutsförslag

Tekniska utskottet föreslår Kommunfullmäktige besluta

att godkänna Tekniska utskottets slutredovisning av projekt 233009, Ombyggnad av tillagningskök med matsal på Expoområdet.

att underskottet på 35 021 kr regleras inom 2021 års bokslut

Claes Karlsson
Fastighetschef

Jesper du Rietz
Förvaltningschef

Anvisning av medel - Ledningsförnyelse, projekt 304050

Ärendebeskrivning

I Värnamo är återanskaffningsvärdet för VA-ledningsnätet ca 3,5 miljarder. Över hälften av ledningsnätet är mer än 50 år gammalt och av dessa är ungefär en femtedel mer än 70 år gamla. Ålder, material och utförande för byggnation är tre exempel på faktorer som påverkar hur lång livslängden är på en ledning.

Idag bygger vi ett VA-ledningsnät som ska hålla i minst 100 år. Ledningsförnyelse är ett nödvändigt arbete för ett fungerande VA-ledningsnät och för att det inte ska bli driftstopp för VA-abonenterna i Värnamo kommun. En för låg förnyelsetakt innebär att kostnaderna för förnyelsen skjuts på framtiden med större ingrepp och högre totalkostnad som följd.

Huvudledningsnätet i Värnamo kommun är totalt 887 000 meter ledning fördelat på vatten-, spillvatten- och dagvattenledningsnät. För att följa en förnyelsetakt på 100 år är det nödvändigt att byta 8-9 kilometer ledning per år, eller ungefär 3 kilometer ledningsgrav med vatten, spillvatten och dagvatten. För en förnyelsetakt på 150 år behövs det bytas 6 kilometer ledning per år, eller ungefär 2 kilometer ledningsgrav med vatten, spillvatten och dagvatten.

I investeringsbudgeten har det avsatts 8 miljoner kronor till ledningsförnyelse, vilket ger en förnyelsetakt på ungefär 400 år. Ambitionen som finns i investeringsbudgeten är att år 2025 investera 22 miljoner kronor vilket ger en förnyelsetakt på ungefär 150 år.

Förutom ålder och material som ingångsparametrar behöver hänsyn även tas till vattenläckor, problem med vattenkvalitet, källaröversvämningar, bräddningar av orenat avloppsvatten till recipient, avloppsstopp, tillskottsvatten till spillvattensystemet, dagvattenavledning och övriga driftstörningar.

Inför varje nytt verksamhetsår kommer ett antal projekt att redovisas för tekniska utskottet. De närmaste åren kommer den största delen av dessa projekt handla om kransorterna som pumpar in avloppsvatten till Värnamo tätort. Projekten handlar delvis om åtgärder för att

Tekniska förvaltningen

Tekniska utskottet

Dnr: TU.2021.5

minska tillskottsvattnet från dessa orter, vilket medför att en mindre mängd spillvatten behöver pumpas.

Att göra en exakt beräkning av kostnaden för varje enskilt projekt är svårt då det är först när grävarbetet påbörjas som en bedömning av omfattningen kan göras. En grov uppskattning av kostnaden för en VA-sanering ligger mellan 10 000 – 15 000 kronor per meter.

Fördelning av 2020 års medel enligt nedan:

VA-sanering, Rönnegårdsvägen, projekt 304055	7 000 000kr
Infodring av flexibla foder, projekt 304054	900 000kr

Beslutsförslag

Tekniska förvaltningen föreslår tekniska utskottet besluta

- att** 7 000 000 kronor anvisas från projekt 304050 till projekt 304055
- att** 900 000 kronor anvisas från projekt 304050 till projekt 304054

Antti Vähäkari
VA-Chef

Jesper du Rietz
Förvaltningschef

Anvisning av medel – från projekt Förstärkning detaljplaner (VA) till projekt Mossle SPU samt överföringsledningar

Ärendebeskrivning

Referens till projektblad KF 122.

I samband med att det nya bostadsområdet, detaljplanområde Mossle, söder om sjukhuset, utförs omfattande VA-arbeten utanför planområdet. I VA-verksamhetens investeringsbudget finns ett projekt (Förstärkning detaljplaner) som avser hantera kostnader för VA-system som uppstår i samband med exploateringar, utanför själva exploateringsområdet (planområdet). I projektet Förstärkning av detaljplaner har medel budgeterats för att finansiera en pumpstation samt en överföringsledning från pumpstationen till reningsverket Påslund.

Medel behöver av den anledningen flyttas från projekt 301018 Förstärkning detaljplaner till 304060 Mossle SPU samt överföringsledningar.

Tekniska förvaltningen föreslår att 10 miljoner kronor ur 2020 år investeringsbudget för projekt 301018 Förstärkning detaljplaner anvisas till projekt 304060 Mossle SPU samt överföringsledningar.

Beslutsförslag

Tekniska utskottet föreslår kommunfullmäktige besluta

att 10 miljoner kronor ur 2020 år investeringsbudget för projekt 301018 Förstärkning detaljplaner anvisas till projekt 304060 Mossle SPU.

Antti Vähäkari
VA-Chef

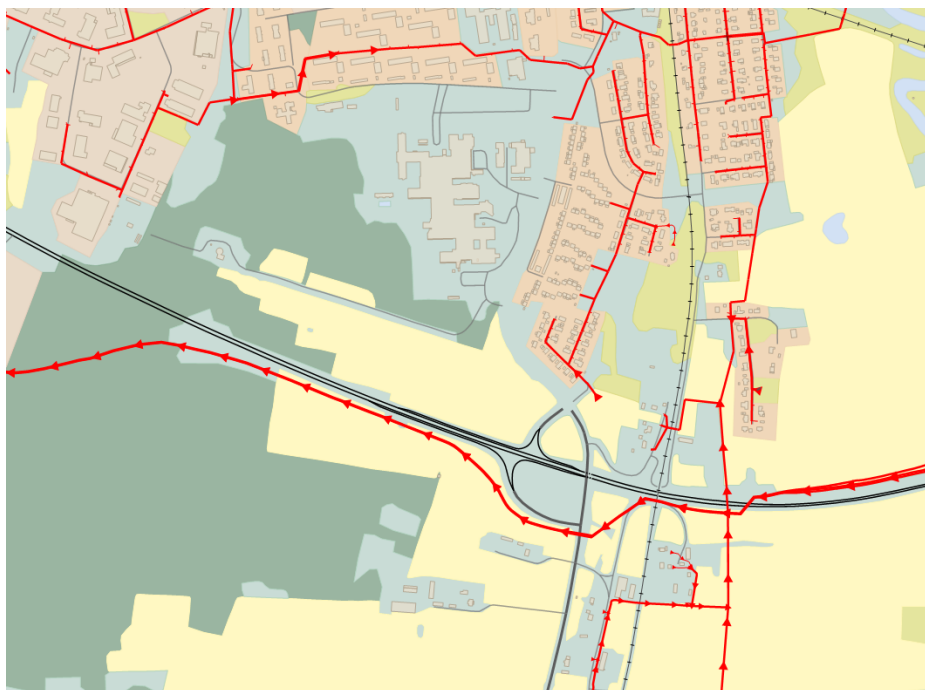
Jesper du Rietz
Förvaltningschef

Förstärkning detaljplaner		Projektblad nr KF:	KF 122
		Projektblad nr Förv.:	
		Upprättad den:	20180301 151
		Upprättad av:	Antti Vähäkari
		Reviderad den:	2020-03-02
		Projektnr i Ek.system:	
		Samråd avseende:	Datum:
Uppdragsgivare/beställare(nämnd):	TU	Miljö	
Utförare(nämnd):	TU	Energi	

Beskriv process från behov till förslag enligt riktlinjer för investeringsprocess:

När större bostadsområden ska exploateras exempelvis Mossleplatån och kvarteret Kärleken, behöver VA stärka upp befintlig infrastruktur med smarta lösningar för att undvika överbelastning på VA-ledningsnäten. Bland annat pumpstation P1, Tännögatan måste avlastas.

Bild, karta etc:



Beskrivning av investeringsprojektet:

För att undvika en överbelastning av pumpstation P1 i Värnamo så måste ledningsnätet avlastas med en ny pumpstation på Mossleplatån. Spillvattnet ska inte ledas ner till stan, utan det pumpas direkt via en ny ledning till kassunen vid Påslund. Spillvatten från Åminne/Hånger ska pumpas via den nya pumpstationen. Ledningar skrivs av i 50 år och pumpstationen i 25 år.

Nyckeltal	
Driftskostnad/år:	
Längd (m):	
Yta (m²):	
Antal:	
Kapitaltjänstkostnadsjust./år:	520/700/870
Avskrivningstid (genomsnitt):	50 år
Kalkylnivå 0-3:	3
Bilaga kalkyl:	☐

	År	Bedömd kostnad i kkr	
		Budget	Utfall
Anvisade medel/utfall	t.o.m. 2019		
Investeringsbudget	2020	15 000	
Investeringsbudget	2021	7 500	
Investeringsplan	2022	7 500	
Investeringsplan	2023	5 000	
Investeringsplan	2024	5 000	
Investeringsplan	2025	5 000	
Investeringsplan	2026-		
Totalinvestering		45 000	

Avtal:	
---------------	--

Avsiktsförklaring mellan Värnamo Kommun och Finnvedsbostäder AB gällande hyra av servicebostäder med tillhörande lokaler i kv. Ling Högalidsgatan 2, Värnamo.

Ärendebeskrivning

Omsorgsförvaltningen har för avsikt att via Tekniska förvaltningen förhyra lokaler/bostäder av Finnvedsbostäder AB inom befintlig fastighet i kv. Ling, Värnamo. Dessa lokaler/bostäder ska enligt planen tillgodose förvaltningens behov av "Bostäder med särskild service enligt LSS".

Finnvedsbostäder planerar att under 2021/2022 att genomföra en omfattande renovering/ ombyggnad av totalt 14 lägenheter inom fastigheten. Finnvedsbostäder har för avsikt att genomföra en inventering för att bedöma behovet av ombyggnad/renovering. Inventeringen beräknas vara färdigställd under våren 2021. Finnvedsbostäder tar ett definitivt beslut efter inventeringen om befintliga hyresgäster kan bo kvar under ombyggnaden.

Ett preliminärt hyresavtal ska föreligga innan bygglov söks och förfrågningsunderlag tas fram, vidare process och genomförande av ombyggnaden får inte starta innan det preliminära hyresavtalet är undertecknat. Fram till dess att ett preliminärt hyresavtal är tecknat står respektive part för sina egna interna kostnader för tjänstepersoner i samband med planerings- och arbetsgruppsmöten. Grundförutsättningen är en hyrestid på 10 år med 3 års förlängning vilket kräver beslut av Värnamo kommuns Tekniska utskott och Omsorgsnämnd.

Tekniska förvaltningen

Tekniska utskottet

Dnr: TU.2021.4

Beslutsförslag

Tekniska förvaltningen föreslår tekniska utskottet besluta
att godkänna informationen.

Claes Karlsson
Fastighetschef

Jesper du Rietz
Förvaltningschef

Avsiktsförklaring mellan Värnamo Kommun och Finnvedsbostäder AB gällande hyra av servicebostäder med tillhörande lokaler i kv. Ling Högalidsgatan 2, Värnamo.

Omsorgsförvaltningen har för avsikt att via Tekniska förvaltningen förhyra lokaler/bostäder av Finnvedsbostäder AB inom befintlig fastighet i kv. Ling, Värnamo. Dessa lokaler/bostäder ska enligt planen tillgodose förvaltningens behov av "Bostäder med särskild service enligt LSS".

- Finnvedsbostäder planerar att under 2021/2022 att genomföra en omfattande renovering/ombyggnad av totalt 14 lägenheter inom fastigheten. Finnvedsbostäder har för avsikt att genomföra en inventering för att bedöma behovet av ombyggnad/renovering. Inventeringen beräknas vara färdigställd under våren 2021. Finnvedsbostäder tar ett definitivt beslut efter inventeringen om befintliga hyresgäster kan bo kvar under ombyggnaden.
- De lokaler/bostäder enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) som är tänkta att förhyras är inom befintliga byggnad med byggår 1972 och omfattar en sammanhängande gruppbostad om totalt 14 lägenheter samt en gemensam lokal och personalutrymmen. Kommunen blockhyr hela fastigheten och har hyresvärdens tillåtelse att hyra ut i andra hand till hyresgäster med biståndsbeslut.
- Inför det fortsatta planerings- och projekteringsarbetet kommer representanter utses från omsorgsförvaltningen, vilka har som uppgift att framföra förvaltningens krav och önskemål vad gäller utformning. Ett lokalbehovsprogram tas fram av kommunen. Tekniska förvaltningens lokalsamordnare medverkar i det arbetet med en stödjande funktion. I samband med detta beslutas gemensamt om en riktkostnad för hyresnivån och en riktkostnad för projektet. Hit fram står respektive part för samtliga av sina egna kostnader.
- Beslutade riktkostnader ska ligga till grund för systemhandlingar eller motsvarande underlag på vilka en mer detaljerad kostnadsberäkning baseras. Denna kostnadsberäkning ska sedan ligga till grund för ett preliminärt hyresavtal. Om beslut tas att avbryta processen och projektet inte genomförs ska nedlagda kostnader i form av konsulter ska delas lika mellan Värnamo Kommuns Omsorgsförvaltning och Finnvedsbostäder. Budget för projekteringen är max 750 000 kronor.
- Ett preliminärt hyresavtal ska föreligga innan bygglov söks och förfrågningsunderlag tas fram, vidare process och genomförande av ombyggnaden får inte starta innan det preliminära hyresavtalet är undertecknat. Fram till dess att ett preliminärt hyresavtal är tecknat står respektive part för sina egna interna kostnader för tjänstepersoner i samband med planerings- och arbetsgruppsmöten. Grundförutsättningen är en hyrestid på 10 år med 3 års förlängning vilket kräver beslut av Värnamo kommuns Tekniska utskott och Omsorgsnämnd.
- Efter att ett preliminärt hyresavtal är tecknat ska alla ändringar och tillval som görs på uppdrag av hyresgästen och som påverkar hyresnivån vara skriftligt dokumenterade samt godkända av hyresgästen.

- Tekniska förvaltningen är den part som tecknar preliminärt samt definitivt hyresavtal på uppdrag av Omsorgsförvaltningen. De kommunala förvaltningarna tecknar internt hyresavtal mellan varandra.

2021-01-

Värnamo Kommun
Omsorgsförvaltningen

Värnamo Kommun
Tekniska förvaltningen

Finnvedsbostäder AB

Ulrika Gustafsson

Claes Karlsson

Stanley Guldmyr

Preliminärt hyresavtal för nybyggnad av gruppbostad i kvarteret Väduren, Värnamo.

Ärendebeskrivning

Preliminärt hyresavtal för nybyggnad av gruppbostäder bestående av 6 lägenheter, personal och samlingslokal i kvarteret Väduren i Värnamo.

Avsiktsförklaring mellan Värnamo Kommun och Finnvedsbostäder är undertecknad 2018-04-23.

Finnvedsbostäder har tillsammans med kommunen tagit fram förslag på nybyggnad av 6 lägenheter och gemensamhetslokal. Upphandling är genomförd och utvärderad. Beslut om antagande av entreprenörer är antagen av Finnvedsbostäders styrelse. Byggstart beräknas till april 2020. Inflyttning november 2021.

Beslutsförslag

Tekniska förvaltningen föreslår tekniska utskottet besluta att delegera till utskottets ordförande att underteckna avtalet med Finnvedsbostäder AB.

Claes Karlsson
Fastighetschef

Jesper du Rietz
Förvaltningschef

Preliminärt hyresavtal för nybyggnad av gruppbostad bestående av 6 lägenheter, personal- och samlingslokal i Kv. Väduren, Värnamo.

Avsiktsförklaring mellan Värnamo Kommun och Finnvedsbostäder är undertecknad 2018-04-23.

Finnvedsbostäder har tillsammans med kommunen tagit fram förslag på nybyggnad av 6 lägenheter och en gemensamhetslokal. Upphandling är genomförd och utvärderad. Beslut om antagande av entreprenör är tagen i Finnvedsbostäders styrelse. Byggstart beräknas till april 2020. Inflyttning november 2021.

Omfattning: Enligt bifogade ritningar från Finnvedsbostäder AB

Hyresvillkor:

Avtalstid: 15 år med 5 års förlängning

Indexhyra: med 75 % indexering bastal oktober 2020

Preliminär hyreskalkyl:

Produktionskostnad:	10 645 161 kr
Annuitet: 3,52 % (2,5 % 50 år) x produktionskostnad	375 328 kr
Kapitalkostnad:	375 328 kr
Total yta m ²	328 m ²
Kapitalkostnad per m ² och år	1 144 kr
Drift och underhållskostnad per m ² och år	287 kr
Kostnad för brandlarm och sprinkler per m ² och år	135 kr
Godkänd momskattesats SKV	xx,xx %
Självkostnadshyra:	1 566 kr/m ²
Självkostnadshyra:	513 648 kr/år
Självkostnadshyra:	42 804 kr/månad

Moms tillkommer. Kostnad för varmvatten och hushållsström tillkommer. Eventuella bidrag och slutgiltig produktionskostnad regleras i slutgiltigt hyresavtal.

Persienner och trygghetslarm ingår inte i hyran.

Värnamo 2020-12-01

Finnvedsbostäder AB

Värnamo kommun
Tekniska utskottet

Värnamo kommun
Omsorgsförvaltningen

Stanley Guldmyr

Gottlieb Granberg

Ulrika Gustavsson

Avsiktsförklaring mellan Värnamo Kommun och Finnvedsbostäder AB gällande hyra av servicebostäder med tillhörande lokaler i kv. Draken namnändrad till Väduren, Värnamo.

Omsorgsförvaltningen har för avsikt att via Tekniska förvaltningen förhyra lokaler/bostäder av Finnvedsbostäder AB inom fastighet i kv. Väduren, Värnamo. Dessa lokaler/bostäder ska enligt planen tillgodose förvaltningens behov av "Bostäder med särskild service enligt LSS".

- Finnvedsbostäder planerar att under 2020/2021 att uppföra en nybyggnad innehållande totalt 48 lägenheter. Finnvedsbostäder har vunnit en markanvisningstävlan som kommunen har anordnat. Byggnationen beräknas vara färdigställd och inflyttningsklar under 2021. Finnvedsbostäder tar ett definitivt beslut under våren 2019.
- De lokaler/bostad enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) som är tänkta att förhyras är inom planerad nybyggnad och omfattar en sammanhängande gruppbofastad om totalt 6 lägenheter samt en gemensam lokal och personalutrymmen..
- Inför det fortsatta planerings- och projekteringsarbetet kommer representanter utses från Omsorgsförvaltningen, vilka har som uppgift att framföra förvaltningens krav och önskemål vad gäller utformning. Ett lokalbehovsprogram tas fram av kommunen. Finnvedsbostäder kallar till relevanta projekteringsmöten. Tekniska förvaltningens lokalsamordnare medverkar i det arbetet med en stödjande funktion.
- Detaljplan har vunnit laga kraft, systemhandlingar och motsvarande underlag har upprättats på vilka en kostnadsberäkning baseras. Denna kostnadsberäkning ska sedan ligga till grund för ett preliminärt hyresavtal.
- Ett preliminärt hyresavtal ska föreligga innan det fortsatta arbetet får starta. Fram till dess att ett preliminärt hyresavtal är tecknat står respektive part för sina egna kostnader. Grundförutsättningen är en hyrestid på 15 år med 5 års förlängning.
- Efter att ett preliminärt hyresavtal är tecknat ska alla ändringar och tillval som görs på uppdrag av hyresgästen och som påverkar hyresnivån vara skriftligt dokumenterade samt godkända av hyresgästen.
- Tekniska förvaltningen är den part som tecknar preliminärt samt definitivt hyresavtal på uppdrag av Omsorgsförvaltningen. De kommunala förvaltningarna tecknar internt hyresavtal mellan varandra.

2018-04-23

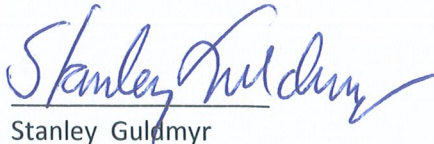
Värnamo Kommun
Omsorgsförvaltningen


Gunnel Lundgren

Värnamo Kommun
Tekniska förvaltningen


Claes Karlson

Finnvedsbostäder AB


Stanley Guldmyr