



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 Protsjövägen) i Värnamo stad

Dnr 17.2324.211

Planbeskrivning



Handlingar

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning (endast utställd analogt)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan (endast utställd analogt)

Utredningar och program som tagits fram som underlag till detaljplaneförslag:

- Program för miljö och gestaltning i Protsjöområdet, 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.

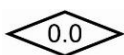
n₂

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

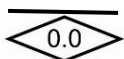
n₃

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.

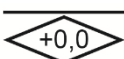
Omfattning



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

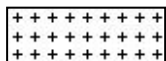
Största bruttoarea är 8 000 kvadratmeter inom användningsområdet. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

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.

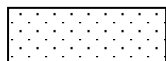
e₆

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

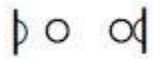
Ej sammanbyggd byggnad ska placeras minst angivet avstånd till fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en fungerande bebyggelse och främja god bebyggd miljö. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

Störningsskydd

m₁

Lägsta markhöjd är angivet i meter över nollplanet. Syftet med bestämmelsen är att säkra lämplig markanvändning med hänsyn till översvämningrisk. 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 tillämplig. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 15 § punkt 3 PBL.

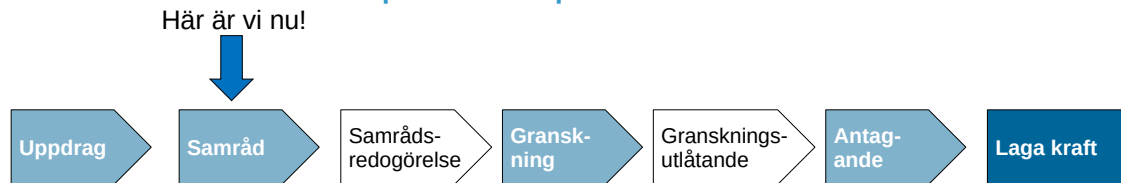
Planens syfte och huvuddrag

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 rekreatiomsområde)
- 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.



Planens läge, areal och markägförhållanden

Detalplaneområdet utgör cirka 13 hektar kommunägd mark och del av samfällighet Ljusseveka S:1 norr om Prostsjön i Värnamo stad.

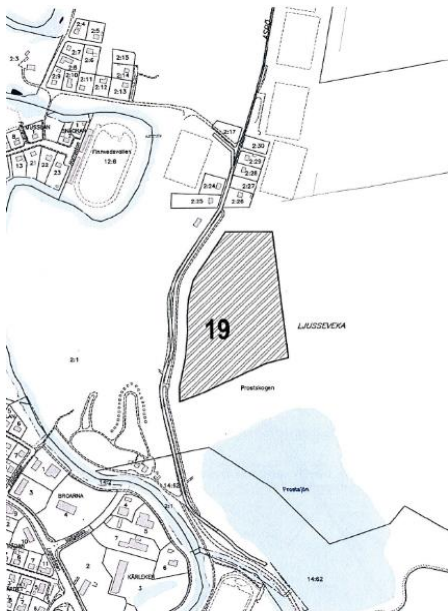
Planområdet avgränsas i söder utefter befintlig gång- och cykelväg vid sjöns norra strand. Medan planen avgränsas i sydväst utefter Prostsjövägens vägdike och vällen längsmed närliggande konstgräsplan. I väst avgränsas detaljplanen parallellt med gång- och cykelvägen utefter ån Lagan, i norr tangerar planområdet gränsen för befintliga bostadsfastigheter i Ljusseveka. I öster gränsar planområdet till rekreationsområdet och sankmarken.

*Kartöversikt med
detaliplaneområde.*

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 utpekade 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 landskapsbildningen. 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.

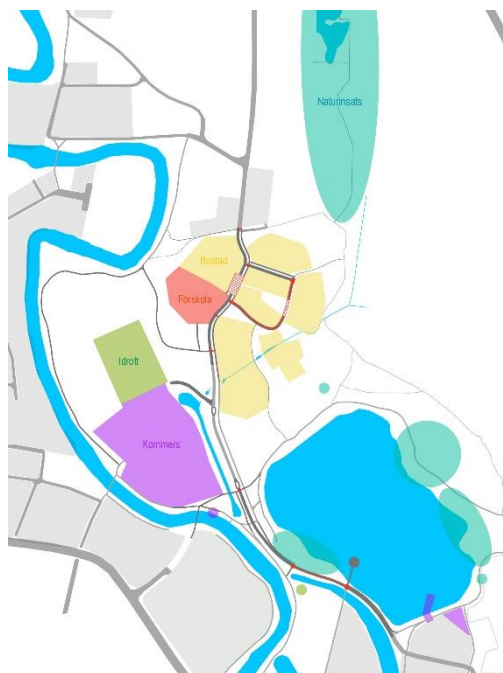
Hänsyn till riksintresset bedöms beaktas i planen. Läs mer om förändringar och konsekvenser i avsnittet *Natur, geoteknik och kultur*.

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 Sävspurv (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. Fågelns 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 Sävspurv vid Prostsjön, söder om planområdet. Sävspurven föredrar busksnår och bladvassbälten vid sjöar, dammar och vattendrag samt i buskrika sumpmarker. Sävspurven 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. Öرنen 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 strandskyddad 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 kvarterensmarken, upphävs strandskyddet. Avgränsningen av kvarterensmarken 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 jordlagermaktigheten i området varierar mellan 20 - 50 meter enligt SGU:s jorrdjupskarta. 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

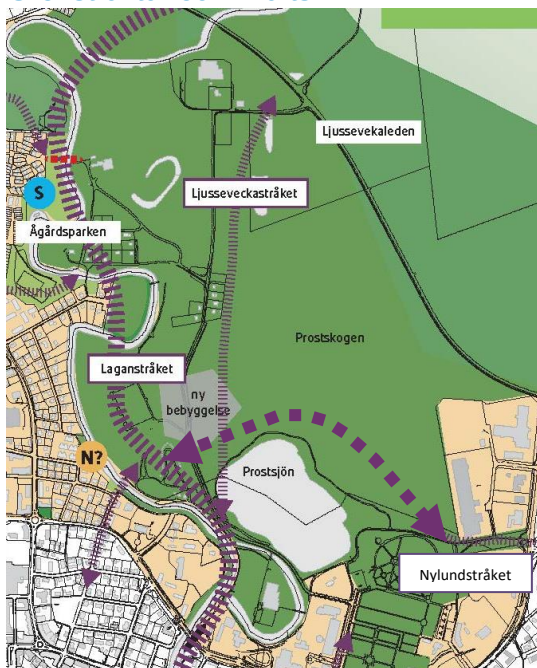
Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader och riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål är 200 Bq/m³. För arbetsplatser är gränsvärdet för radonhalt 0,36·10⁶ Bqh/m³ och år, vilket motsvarar ungefär 200 Bq/m³ vid en årsarbetstid på 1800 timmar.

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 Tinas 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 Prostsåken 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 Prostsåken. Skyltningen är hänvisad både norr över, ut till Ljussevekaleden och söder ut, via Lagastigen.



Värnamo camping väster om planområdet.



Husbil som skymtas 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).

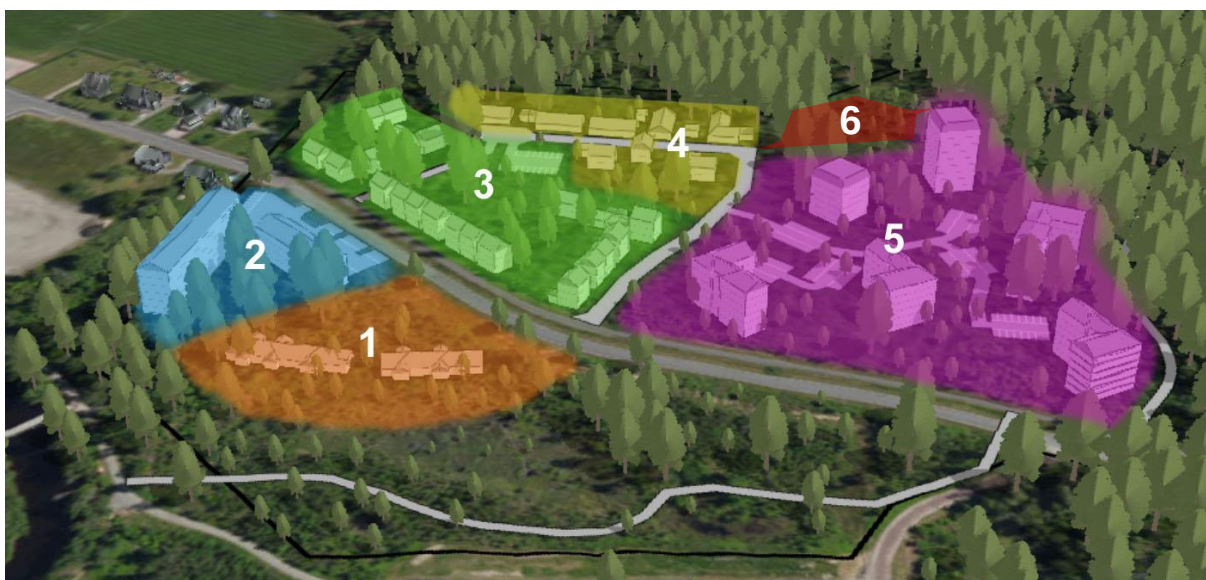
Planområdet kommer få en mer urbaniserad framtoning i möte med det rekreativa området kring sjön och angränsande natur som Protskogen utgör.

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:

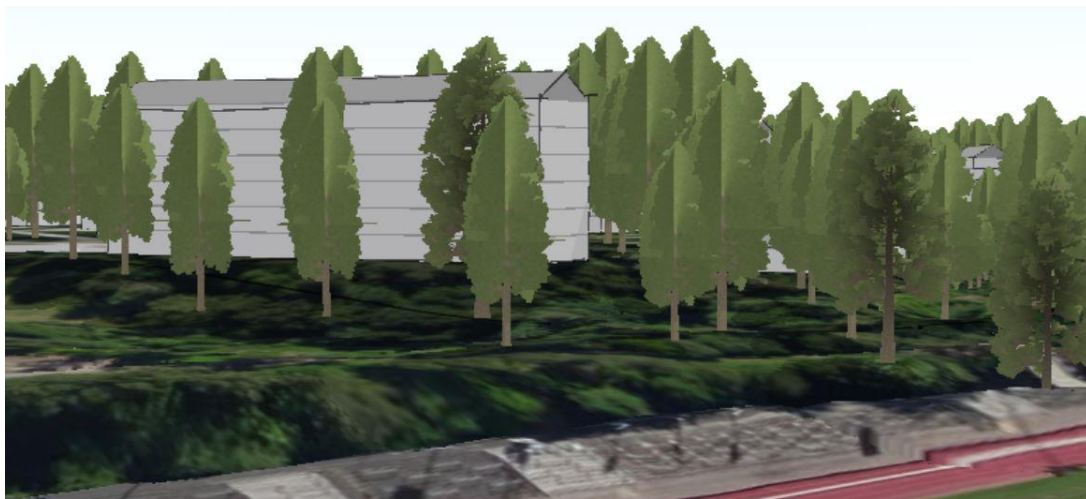
- skoltomtens offentliga läge (skapa två framsidor av byggnad/er).
- översvämningssäkrad byggnad och utemiljö.
- god angöring och parkering för cykelpendling

*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 allmänningen – 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 (brynzonplantering 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 gestaltungsprogrammet för Prostsjöområdet. Följande redovisas här efter.

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.

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.

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 gruppstadskvarteret, gränsar direkt mot offentlig gata och bör definieras med markbeläggning, plantering eller liknande. Kommun och byggaktör bör samordna gestaltningen av gaturummen 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

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).

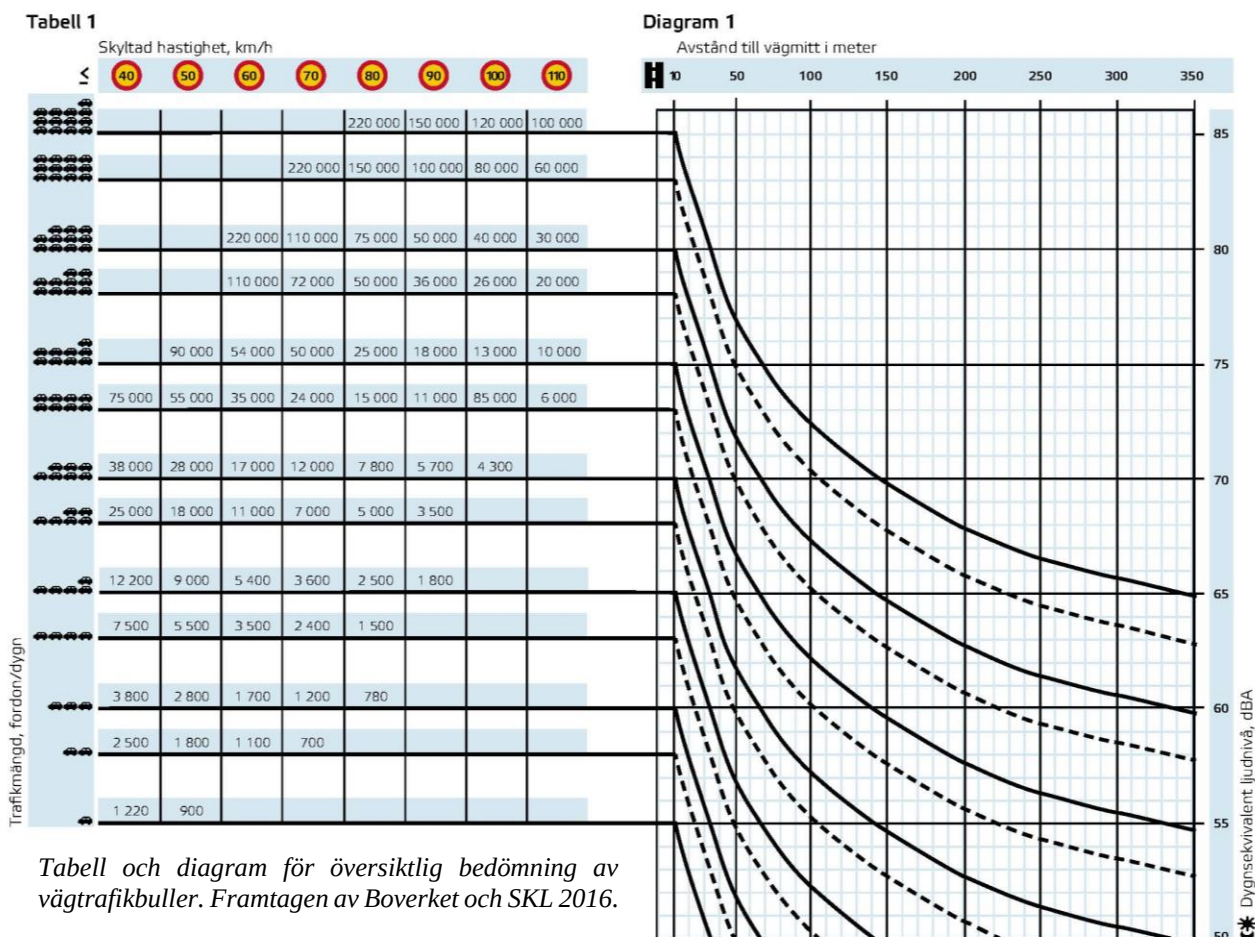
Mängden trafik på Prostsjövägen beräknas vara cirka 1 400 årsdygns trafik (ÅDT) redovisat genomsnittligt antal fordon per

¹⁵ Ställningstagande 13 i Miljö- och gestaltningsprogrammet 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 vattenmagasinerings. 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 tilltagna nockhöjdsvärden 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 miljömål 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 byggrätt 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 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 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 försälgas. 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: _____