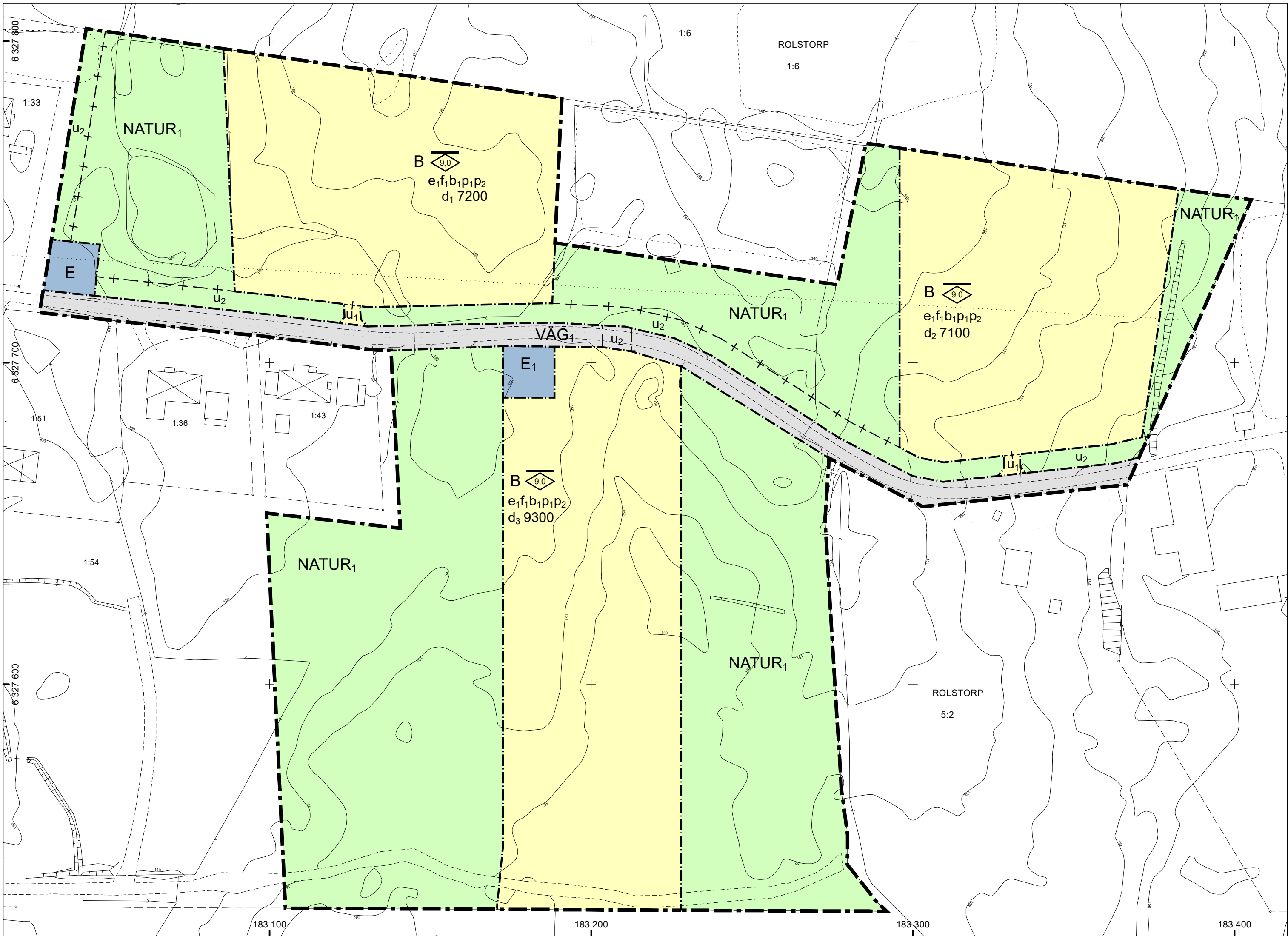




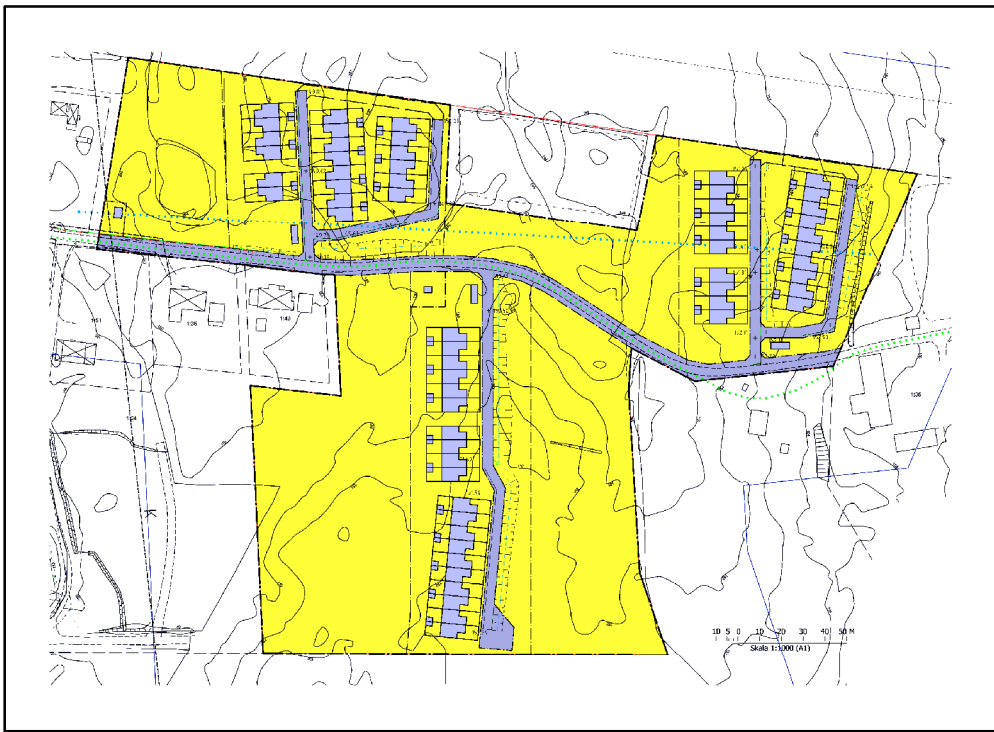
BETECKNINGAR FÖR GRUNDKARTA

	Gällande användnings- och egenskapsgräns		Staket
	Traktgräns		Stödmur
	Fastighetsgräns		Järnvägsspår
	Servitut / ga		Slänt
	Traktnamn		Dike
	Block- och enhetsnummer		Strandlinje
	Kvarternamn		Ledning
	Tomtnummer		Lyktstolpe
	Gatunamn		Träd
	Befintliga byggnader (husliv)		Polygonpunkt
	Fornlämning		
	Markkontur		
	Höjdfixpunkt		
	Rutnätspunkt		
	Befintlig markhöjd		
	Nivåkurvor		

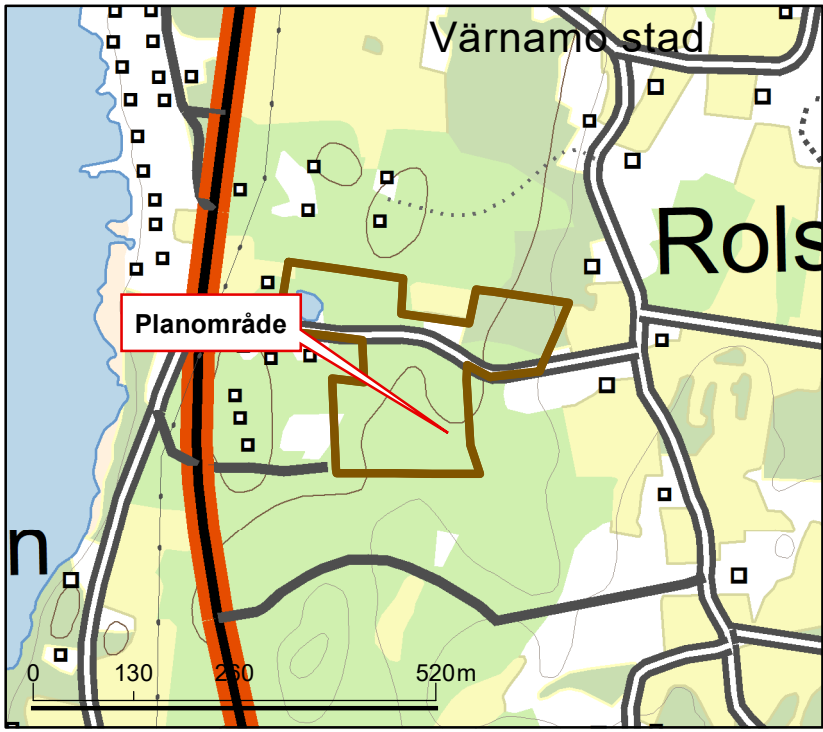
Grundkartan upprättad genom utdrag ur Värnamo kommuns primärkartverk, standard 3 Koordinatsystem Sweref 99 13° 30', höjdsystem RH2000. Grundkartan aktuell 2023-06-12 Värnamo kommuns samhällsbyggnadsförvaltning

Danfilip Lundberg geodatachef

ILLUSTRATION PLANERAD BEBYGGELSE



ORIENTERINGSKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E₁ Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E Tekniska anläggningar, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

- NATUR₁ Naturområde, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.
- VÄG₁ Väg, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- Högsta nockhöjd är angivet värde i meter , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁ Största byggnadsarea är 25% per fastighet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁ Endast kedje-, par- eller radhus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b₁ Källare får inte finnas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Placering

- p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p₂ Komplementbyggnader ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Fastighet

- d₁ 7200 Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter, PBL 4 kap. 18 § 1 st
- d₂ 7100 Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter, PBL 4 kap. 18 § 1 st
- d₃ 9300 Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter, PBL 4 kap. 18 § 1 st

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. ., PBL 4 kap. 21 §

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats., PBL 4 kap. 7 §

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- U₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §
- U₂ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Allmän plats, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

ANTAGANDEHANDLING



Dnr PLAN.2018.2394

Detaljplan för del av fastigheten
ROLSTORP 1:54
i Värnamo kommun

Upprättad i Augusti 2023
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och bygghandlingen

Antagen av kommunfullmäktige:
2023-10-26
Laga kraft: 2023-11-23

Kristoffer Lideberg
planeringsarkitekt
Skala 1:1000 (A2)

Henrik Storm
stadsarkitekt

0 10 20 30 40 50 100m

Detaljplan för del av fastigheten
ROLSTORP 1:54
i Värnamo kommun

Dnr PLAN.2018.2394
Antagen 2023.10.26
Laga kraft 2023.11.23

Planbeskrivning



Ankom: 2023-11-23 Ärende: PLAN.2018.2394 Handling: 695777

Handlingar

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Fastighetsförteckning
Granskningsutlåtande

Utredningar som tagits fram som underlag till detaljplaneförslag:

- Översiktlig geoteknisk undersökning
- Dagvattenutredning
- Trafikbullerutredning
- Antikvariatiskt utlåtande

Innehållsförteckning

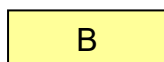
HANDLINGAR.....	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGNA PLANBESTÄMMELSER	3
<i>Användning av mark och vatten.....</i>	3
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	3
<i>Administrativa bestämmelser.....</i>	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN.....	6
PLANENS LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
<i>Översiktsplan</i>	7
<i>Detaljplaner.....</i>	8
<i>Riksintresse</i>	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	8
<i>Natur, geoteknik och kultur.....</i>	8
<i>Bebyggelseområden</i>	11
<i>Friytor</i>	14
<i>Vattenområden</i>	14
<i>Gator och trafik</i>	15
<i>Störningar, hälsa och säkerhet</i>	16
<i>Brand och räddning</i>	18
<i>Teknisk försörjning</i>	18
MILJÖMÅLEN	19
<i>Miljökvalitetsnormer</i>	20
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	20
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	22
<i>Organisatoriska frågor</i>	22
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	24
<i>Ekonomiska frågor.....</i>	27
<i>Tekniska frågor.....</i>	27

Sammanfattning av föreslagna planbestämmelser

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

Användning av mark och vatten

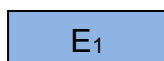
Kvartersmark



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



Tekniska anläggningar, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra områden för tekniskt ändamål, i detta fall exempelvis en pumpstation för kommunens vatten och avloppssystem. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

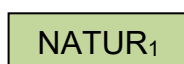


Transformatorstation, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en ny transformatorstation som ska förse ny bebyggelse med el. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap



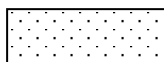
Väg. Alla trafikslag. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 8 § punkt 2 PBL.



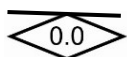
Naturområde, friväxande grönområde som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning/röjning. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 8 § punkt 2 PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



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



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

e1

Största byggnadsarea i är 25% per fastighet. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas, genom att tillåta största sammanlagda byggnadsarea. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 11 § punkt 1 PBL.

Utformning

f₁

Endast kedje-, par-, eller radhus. Bestämmelsen syftar till att skapa möjligheter för större variation av bostadstyper i Rolstorps närområde. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

Utförande

b₁

Källare får inte finnas, syftet med bestämmelsen är att säkerställa platsens och markens lämplighet för ny bebyggelse. Källare anses inte lämplig då stora delar av kvartersmarken består av mark med vatten nära markytan.

Placering

p₁

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

p₂

Komplementbyggnader ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

Fastighet

d₁ 7200

Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att begränsa möjligheten att stycka av kvartersmarken i mindre enstaka fastigheter. På detta sätt möjliggörs för va-huvudmannen att enbart anlägga en anslutningspunkt per planerad fastighet. Övrigt va-nät inom kvartersmarken anläggs av exploatör. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 18 § punkt 1 PBL.

d₂ 7100

Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att begränsa möjligheten att stycka av kvartersmarken i mindre enstaka fastigheter. På detta sätt möjliggörs för va-huvudmannen att enbart anlägga en anslutningspunkt per planerad fastighet. Övrigt va-nät inom kvartersmarken anläggs av exploatör. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 18 § punkt 1 PBL.

d₃ 9300

Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att begränsa möjligheten att stycka av kvartersmarken i mindre enstaka fastigheter. På detta sätt möjliggörs för va-huvudmannen att enbart anlägga en anslutningspunkt per planerad fastighet. Övrigt va-nät inom kvartersmarken anläggs av exploatör. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 18 § punkt 1 PBL.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Syftet med en kort genomförandetid är att förhållandena kan förändras snabbt och därmed behöver planläggningen vara

flexibel.

Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats.

Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 7 § PBL.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

U₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Kvartersmark. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för utbyggnad och framtida skötsel av allmännyttiga ledningar inom kvartersmark med enskilt huvudmannaskap. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 6 § PBL.

U₂

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Allmän plats. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för utbyggnad och framtida skötsel av allmännyttiga ledningar inom allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 6 § PBL.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra en sammanhållen utveckling av ett nytt bostadsområde i närheten av Vidösterns östra strand. Befintlig landsbygdsmiljö med fristående villor och gårdar kompletteras av möjlighet till nya bostadstyper i form av rad- och kedjehus på ny kvartersmark för bostäder samt ytor för gator, vägar, dagvattenhantering och tekniska anläggningar.

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.

Länsstyrelsen delar, enligt samrådsyttrande, kommunens åsikt om att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Planens läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget på fastigheten Rolstorp 1:54 (del av tidigare Rolstorp 1:3), lokaliserat öster om väg 606, cirka en mil söder om Värnamo stad vid Vidösterns östra strand. Planområdet omfattas inte av någon detaljplan eller några områdesbestämmelser.



Planområdet, som är cirka 5,5 hektar stort och berör del av fastigheten Rolstorp 1:54. Fastigheten har enskilt ägande.

Planområdet gränsar i norr mot fastigheten Rolstorp 1:6, i öster mot Rolstorp 1:35 samt i söder mot Rolstorp 5:2. En bit väster om planområdet ligger sjön Vidöstern.

För sjön Vidöstern är strandskyddet differentierat upp till 200 meter inåt land vilket ej påverkar planområdet.

Tidigare ställningstaganden

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

Översiktsplan

Området är inte utpekade som utredningsområde för bostäder i Kommunens gällande översiktsplan *Mitt Värnamo 2035*, antagen i maj 2019, men i den *Fördjupning av översiktsplanen, Värnamo stad*, antagen 2022, ställer sig kommunen positiv till komplettering av befintlig extern bebyggelse vid Rolstorp. Vid större kompletteringar ska då detaljplaneprocessen tillämpas för att säkerställa god och sammanordnad utveckling i planområdet. Området är även utpekade för småhusbebyggelse på landsbygden i kommunens bostadsförsörjningsplan 2021-2025.

Detaljplaner

Planområdet omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Riksintresse

Riksintressen är områden som beskrivs och följer 3 kap och 4 kap i miljöbalken. Det är den nationella myndighetens ansvar att peka ut vilka områden som är klassad som riksintresse.

Strandzonen väster om planområdet omfattas av Riksintresse för Friluftsliv, *Vidöstern*. Vidöstern har ett rikt fiskebestånd varav gösbeståndet är särskilt värdefullt. Fiskeristyrelsen anger att sjön är av riksintresse för friluftslivet. Området ger även möjlighet till andra fritidsaktiviteter såsom bad, båtsport, fågel- och andra naturstudier. I sjön finns särskilt goda förutsättningar för flera friluftsverksamheter samtidigt. Planen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Barnkonventionen

De stora naturområden tillsammans med den begränsade byggrätten (25% av fastigheterna får bebyggas) som möjliggörs i detaljplanen ger goda möjligheter att skapa barnvänliga områden, utan biltrafik, för sport, lek, gång och cykel vilket är positivt för barnens möjligheter att röra sig fritt i området.

Möjligheten att bo på landet, men ändå nära grannar och lekkamrater är också positivt för barnperspektivet. Etableringen av ett bostadsområde i närheten av en av kommunens mindre orter (Tännö) ger möjligheter för bättre underlag till lokala förskolor, skolor och annan verksamhet som gynnar barn.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur, geoteknik och kultur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Planområdet öster om väg 606 består i huvudsak av avverkad barrskog.

Området är relativt kuperat och faller från cirka +155 meter över havet i öster, ned mot cirka +148 meter över havet vid väg 606. På sjösidan om vägen fortsätter fallet ner till cirka 144 meter över havet (vid Vidösterns strandkant).



Planområdet markerat med röd streckprickad linje.

Förändringar

Planförslaget medför att delar av den avverkade skogsmarken öster om väg 606 tas i anspråk för bostadsbebyggelse, huvudsakligen den högre belägna marken. Övrig mark, där en del äldre odlingsmark ingår, läggs ut med bestämmelsen NATUR. Dessa ytor ska säkerställa naturområden för dagvattenhantering, ge möjligheter för gröna spridningskorridorer och att bevara stenmurar och värdefulla träd.

Konsekvenser

Området förändras från att vara ett obebyggt område med skog och betesmark. Istället kommer området präglas starkt av bostäder i radhus/parhusform med tillhörande gator och naturområden. Markens höjder kommer till del att förändras i och med beredandet av bostadsmark, tekniska anläggningar och gator.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har gjorts inom planområdet.

Området genomkorsas i nord-sydlig riktning av markerade berg-/moränryggar. Mellan dessa ryggar återfinns lågparter med mindre vattensamlingar. Berg i dagen förekommer på flera ställen inom området.

Områdets östra delar genomkorsas av berg-/moränryggar med nord-sydlig riktning. Vegetationslagret är här ca 0,2 – 0,3 meter tjockt. Under vegetationslagret finns morän som till stora delar

är relativt finkornig. Berget går upp i dagen eller nära markytan på flera ställen inom denna del av planområdet.

Grundvattnets trycknivå är i områdets lägre delar generellt relativt ytligt. Mätningar utförda vid undersökningstillfället i grundvattenrör visade på nivåer upp mot markytan. Även dammarna/vattensamlingarna som finns i området visar på höga vattennivåer. I områdets högre liggande delar bedöms grundvattenytan ligga djupare under befintlig markyta.

Enligt utförd dagvattenutredning förutsetts grundvattenytan ligga 1-3 m under befintlig markyta i de högre delarna och ytligt, 0-0,5 m under markytan i lägre avsnitt. Jordmaterialen i ytan har relativt låg vattengenomsläpplighet.

Konsekvenser

Grundläggningsförutsättningarna för blivande konstruktioner är huvudsakligen goda. Blivande byggnader och tillhörande hårdgjorda ytor bedöms huvudsakligen kunna grundläggas på konventionellt sätt efter föregående utskiftning av samtliga organiska massor (vegetationsskikt) i läge för byggnation. Med hänsyn till det ytliga berget som återfinns inom stora delar av området bör man räkna med visst sprängningsarbete i samband med grundläggningsarbete.

Utförd undersökning visar huvudsakligen på ytliga jordmaterial med relativt låg hydraulisk konduktivitet (vattengenomsläpplighet) vilket måste beaktas vid byggnation i området. Sänkning av grundvattnets trycknivå måste utföras innan markarbeten kan påbörjas, vilket också måste beaktas vid planering av dagvatten, ytvatten, nivåsättning av fastigheter med mera. Även eventuella konsekvenser för intilliggande brunnar och fastigheter ska beaktas.

För att kunna sänka grundvattnet i området krävs tillstånd från Länsstyrelsen. Samråd med och tillstånd av Länsstyrelsen krävs innan grävning och sänkning av grundvattnet kan göras.

Radon

Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader och riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål är 200 Bq/m³.

De geologiska förutsättningarna i Värnamo medför generellt normala till höga radonrisker vilket kan fodra radonsäkert byggande och uppföljande mätningar. Redovisning av uppmätta halten av markradon kan komma att krävas i bygglovsskedet. Byggtekniska åtgärder kan då bli aktuella.

Fornlämningar och kulturmiljö

Jönköpings Läns museum har lämnat ett antikvariatiskt utlåtande. I utlåtandet beskrivs att inga kända fornlämningar finns inom planområdet, men att området har en lång historia av att brukas som betesmark, ved- och virkesförråd. Trots att vissa mänskliga historiska spår fortfarande går att läsa av i landskapet bedöms planområdet sammantagna kulturhistoriska värden som ringa. Däremot har angränsande landskapsområden vissa värden, såsom den öppna bymiljön längs byvägen genom Rolstorp med gårdsbebyggelse, äldre bostadshus och brukade åkrar.

Detaljplanen skapar genom dess begränsade byggrätter och stora naturytor mellan bebyggelsegrupperna möjlighet att skapa ett luftigt och öppet landskap. På de sättet kan en ny större etablering av radhus samverka med att behålla ett öppet landskap i övrigt.



Modellbild från väster. (Befintlig bebyggelse svart; ny bebyggelse vit). Planområdet markerat med röd streckprickad linje.

Bebyggelseområden

Bostäder

Förutsättningar

Väster om planområdet finns idag ett 10-tal avstyckade fastigheter med bostäder, permanent- eller fritidsboende i

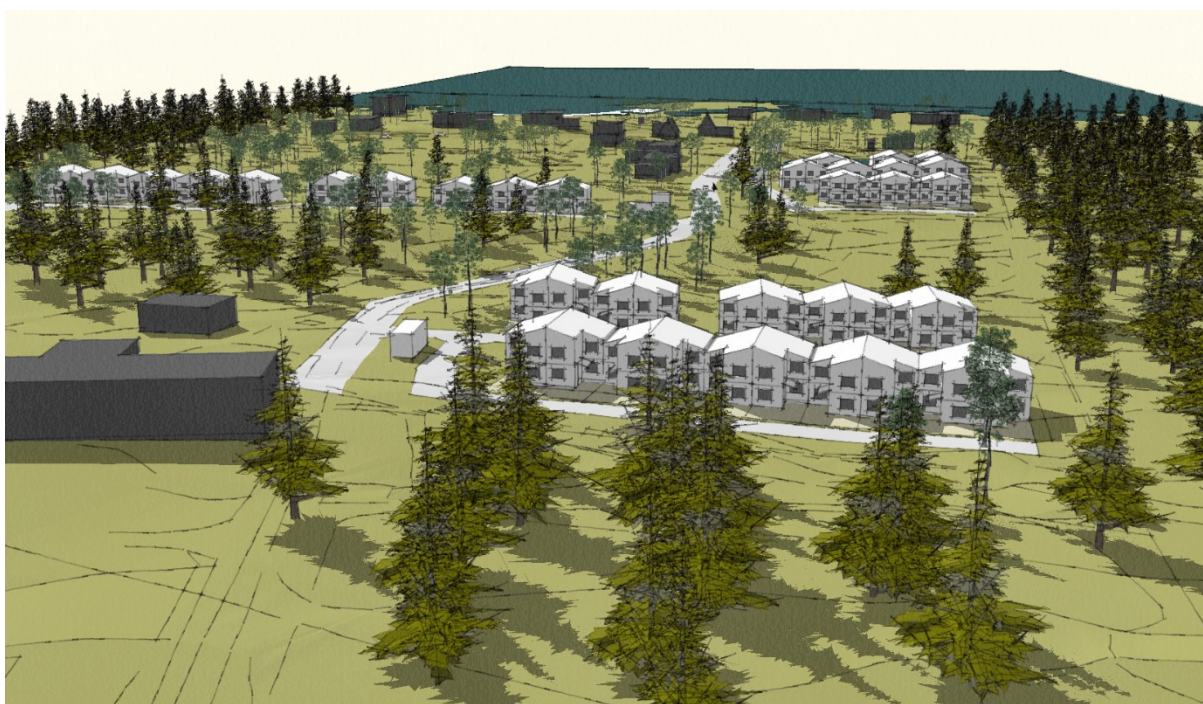
varierande ålder, (svarta på nedanstående bilder). Bebyggelsen är i 1- eller 1½-plan. Mot öster gränsar planområdet till en gård med uthusbyggnader.

Förändringar

Ny bostadsbebyggelse i form av radhus/kedjehus föreslås inom planområdet i högst 2 våningar utan inredd vind, (vita på nedanstående bilder). Förslaget visar en utbyggnad med cirka 50-60 nya bostäder.

Nya bostäder föreslås ligga grupperade i tre områden omgiven av en större sammanhängande naturmark för rekreation, dagvattenhantering och spridningskorridorer för skogens biologiska mångfald samt bevara skyddsvärda träd och biotopskyddad mur. Fastigheterna föreslås få bebyggas till 25% av tomtytan.

Höjdsättning av nya hus kommer att i stora drag följa befintliga marknivåer. Dock kommer vissa förändringar gentemot befintliga markhöjder ske för att uppnå god avrinning från byggnader samt tillgänglighet.



Modellbild från öster. (Befintlig bebyggelse svart; ny bebyggelse vit).

Offentlig och kommersiell service

Cirka 3 kilometer norr om planområdet ligger Tännö skola (F-3 skola). I samma byggnad som skolan finns även förskola och ett fristående fritidshem. Vårdcentral, sjukhus och bibliotek finns i

Värnamo stad, cirka 1 mil norr om planområdet. I Värnamo stad finns också dagligvaruhandel, klädbutiker, restauranger och annan kommersiell service.

Tännös skola och förskola kommer inte utvecklas som en konsekvens av detaljplanen, men med fler barn i området och tillkommande framtida projekt i aktuell del av kommunen kan verka för bättre underlag åt lokala förskolor, skolor och allmän service.

Tillgänglighet

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

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

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

Planområdet är förhållandevis plant och ger goda förutsättningar för att skapa tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar.

Tillgänglighetsfrågorna rör i första hand hur byggnader utformas med entréer och andra handikappvänliga åtgärder. Tillgänglighetsfrågorna bevakas i samband med bygglovsprövning.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen varierar både i ålder, material och gestaltning. I området finns både äldre fritidshus i trä samt nutida vitputsade en- och tvåplanshus.

Ny bostadsbebyggelse föreslås högst 9 meter nockhöjd och begränsas i en reglering av högsta tillåten byggnadsarea. Nockhöjden är satt så att hus med 1 våning med 45 graders taklutning och inredd vind samt hus med två våningar och ett låglutande tak utan inredd vind kan byggas inom området.

Friytor

Lek och rekreation

Idag finns allmänt tillgängliga friytor främst väster om planområdet ner mot sjön Vidöstern. Öster om väg 606 består marken i huvudsak av avverkad barrskog.

För planområdet föreslås de nya bostäderna placeras i tre olika grupper med större sammanhängande naturytor mellan. På dessa ytor finns goda möjligheter för lek, rekreation och social samvaro, men också möjligheter att ta hand om och fördröja dagvatten från fastigheter inom planområdet.



Modellbild från väster mot den centrala grönytan i området. (Befintlig bebyggelse svart; ny bebyggelse vit).

Naturmiljö

En studie av naturmiljön i området har genomförts av MITTA 2022-10-07. Detaljplanens genomförande bedöms utifrån utredningen inte vara av betydande konsekvenser för naturmiljön. Stora delar av området består idag av avvecklad produktionsskog. De största naturvärdena i närområdet utgörs av strandzonen utmed sjön Vidöstern väster om planområdet som utgör en öppen och allmänt tillgänglig plats vid vattnet för människa och djur.

Produktionsskog kommer ersättas med till stora delar ytor för villabebyggelse. Detta kommer bidra till förändrade naturmiljöer och med det förändrade villkor för olika växtarter och djur i området. Miljön kan berikas med större artrikedom när öppna marker vid bostadstomter skapas, dammar för dagvatten byggs ut och naturmark mellan bebyggelsen glesas ut.

Vattenområden

Väster om planområdet ligger sjön Vidöstern som är en av kommunens största sjöar och omfattas av riksintresse för friluftsliv.

Skyddsområde för vattentäkt

Tillgången till friskt dricksvatten behöver värnas. Alla kommunala vattentäkter i Värnamo kommun omges av ett skyddsområde som länsstyrelsen har fastställt.

Planområdet ligger inte inom skyddsområde för grundvattentäkt men söder om planområdet ligger grundvattenförekomsten Bergaåsen, Trotteslöv, vars kemiska och kvantitativa status är klassad som god. Planförslaget bedöms inte påverka grundvattennivåerna eller grundvattentäktens kemiska eller kvantitativa status.

Gator och trafik

Gatunät

Väster om planområdet passerar väg 606 i nord-sydlig riktning med en hastighetsbegränsning på 80 km/h. Huvudmannskapet för vägen är statligt.

Från väg 606 finns en anslutningsväg till planområdet.



Väg 606 går väster om planområdet, österut från den går en matarväg till vilken mindre kvartersgator ansluter. På västra sidan om väg 606 görs två nya infarter som ersätter tidigare sträckning.

Befintlig gata från väg 606 och österut kommer fungera som matargata för planområdet. Norr om gatan tillskapas två

kvartersgator gator och mot söder en kvartersgata. Utfart från de planerade bostäderna ska ske mot kvartersgatorna. På så sätt samsas ett flertal fastigheter om en anslutning ut till matargatan genom området.

Kvartersgatorna bedöms inte kräva vändplats då de gemensamma miljöhusen föreslås nås direkt från matargatan.

I naturområden mellan kvartersmarken kan cykel- och gångvägar etableras av den enskilda huvudmannen för området. Detta ger goda möjligheter för kontakt mellan de olika bostadsområdena inom planområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats, Rolstorp Södra, ligger direkt väster om planområdet och trafikeras av linje 273 som går mellan Ljungby busstation och Värnamo station.

Parkering, varumottagning, utfarter

Ny bebyggelse ska vid planeringen av respektive fastighet avsätta tillräckliga ytor för parkering, så att gällande parkeringsnorm följs. Parkeringsplatser för ny bebyggelse ska lösas inom kvartersmark.

Planens genomförande bedöms inte innebära några konsekvenser på det kringliggande gatunätet avseende parkering, under förutsättning att all parkering löses på fastigheten.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

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).

Det aktuella planområdet ligger i södra delen av Värnamo kommun på östra sidan om sjön Vidöstern. Genom planområdet passerar väg 606. Drygt en kilometer österut passerar motorvägen E4.

En trafikbullerutredning har tagits fram där erhållna trafikmätningar har räknats upp till en framtidsprognos för år

2040 där väg 606 beräknas ha en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på 850 fordon och 6% tung trafik.

Väg	ÅDT	Andel tung trafik	Hastighet
Väg 606	850	6 %	80 km/h
Väg E4	16 000	31 %	110 km/h

(ÅDT = årsmedeldygnstrafik)

Resultaten visar att ljudnivåerna inom det aktuella området blir som högst på fasader som ligger närmast väg 606. De dygns-ekvivalenta ljudnivåerna uppgår till som högst 56 dBA. Samtliga fasader uppfyller således riktvärdet vid fasad på 60 dBA dygns-ekvivalent ljudnivå.

Sedan bullerutredningen genomförts (2019-02-13) har hastigheten på väg E4 höjts till 120 km/h. Förändringen bedöms dock inte påverka områdets bullevärden då avståndet till motorvägen är stort.

Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. Samtliga planerade fastigheter har möjligheter att placera uteplatser så att förordningen uppnås.

Sol- och skuggförhållanden

Inom hela planområdet planeras för stora tomter med naturmark mellan de olika delområdena. Detta tillsammans med begränsad nockhöjd på som högst 9 meter ger att det inom området finns goda möjligheter att bygga bostäder med bra ljusinsläpp och liten eller ingen skuggning mellan de olika byggnaderna.

Belysning

Gatubelysning finns idag inte på vägar inom planområdet eller utmed väg 606. Den enskilda huvudmannen kan inom kvartermark uppföra gatubelysning på de gator ska uppföras.

Markföroreningar

Föreslagen ny bebyggelse byggs på tidigare ängsmark respektive mark med barrskog och det finns inga kända indikationer på att området skulle vara förorenat varför någon miljöteknisk undersökning inte utförts.

Översvämning

Detaljplanen medger byggnation i ett område relativt nära sjön Vidöstern.

I projekteringen av området, med redovisning i bygglovsskedet, kommer färdiga golvhöjder sättas så att skador på byggnaderna

undviks vid skyfall. Detta är främst aktuellt i lägre liggande avsnitt.

Brand och räddning

Samtliga gator inom planområdet utformas för att brand- och räddningsfordon ska kunna ta sig till och från områdets bostäder.

Responstid för räddningstjänsten i Värnamo, den tid det tar från larm inom vilken räddningstjänstens olika enheter kan nå olika delar av kommunen, är för planområdet mellan 10 – 20 minuter.

Det finns inga brandposter i området.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Befintlig bebyggelse i närområdet är anslutet till kommunalt ledningsnät för vatten och spillvatten.

Tillkommande bebyggelse ansluts till kommunens ledningsnät för vatten och spillvatten med en anslutningspunkt per område för bostäder (3 st). Exploatören bygger sedan själv ut ledningar för vatten och spillvatten inom kvartersmark för bostäder.

Dagvatten

Planområdet kommer inte anslutas till det kommunala dagvattennätet.

Dagvattenhanteringen för området öster om väg 606 sker idag i huvudsak genom ytliga diken som leds till en öppen dagvattendamm i norr, vilken ligger på nivån cirka +148. Befintliga hus mellan vägen och detaljplaneområdet är högt placerade i terrängen, så att vatten från stuprör och husdränering kan ledas i öppna diken. Även befintlig väg genom området avvattnas till öppna diken.

Förändringar

Dagvattenhanteringen för det utbyggda området planeras i så stor utsträckning som möjligt att utföras med lokalt omhändertagande. Dagvatten från stuprör och dränering leds till stenkistor inom respektive fastighet, infiltration sker sedan efterhand ned i planområdets mark med användningen NATUR. Inom naturmarken med enskilt huvudmannaskap byggs dagvattendammar som ska kunna ta hand om större dagvattenflöden från bostadsfastigheterna. Mark med

användningen NATUR (enskilt huvudmannaskap) ska därför överlåtas till de bostadsrättsföreningar som bildas för ägande och drift av tillkommande bostäder. Dagvatten från vägar leds via diken till stenkistor, för infiltration, alternativt infiltreras ut i omgivande naturmark (allmän platsmark).

Konsekvenser

Det beräknade dagvattenflödet från området ökar efter exploateringen eftersom andelen hårda ytor blir större. Området förblir dock i stora drag ett grönt område med mycket naturmark, vilket gör att kommunen bedömer att det finns goda möjligheter för hantering av dagvatten samt vatten från skyfall utan att risk för individ eller byggnad.

Värme

Fjärrvärme är inte framdraget till planområdet.

El och tele

E. ON Energidistribution AB ansvarar för elledningar inom planområdet medan Skanova ansvarar för teleledningar.

Eventuell nödvändig flytt, ny ledningsväg eller ombyggnad av ledning bekostas av den som orsakar flytten. Nuvarande teleanläggningar bör så långt som möjligt behållas i samma läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med en flyttning.

Väster om planområdet i nord-sydlig riktning, parallell med väg 606 har E.ON Elnät en 50 kV luftledning. Ledningsägaren (E.ON) kan bistå med information kring avstånd och krav vid ett eventuellt uppförande av lyktstolpar i närheten av luftledningen.

Avfall

Avfallshantering och möjlighet till källsortering/återvinning ska ordnas inom fastigheterna, förslagsvis i anslutning till respektive infart till kvartersmarken.

Miljömålen

Riksdagen har antagit 16 nationella miljökvalitetsmål som drar upp riktlinjer för dagens och morgondagens miljöarbete i Sverige. Det miljömål som framför allt berör detaljplanen för Rolstorp 1:54 är målet *God bebyggd miljö*.

- God bebyggd miljö

Den bebyggda miljön ska fylla människors och samhällets behov, erbjuda bra livsmiljöer och bidra till en hållbar utveckling.

Planförslaget innebär att en del yta avverkad barrskog tas bort och ersätts av bostadsbebyggelse. Komplettering av befintlig bebyggelse bedöms rimligt för området som har god tillgång på naturområden, skog och vatten för rekreation. Större grönytor bevaras inom området och ger goda möjligheter för de boende och djur att röra sig genom området. På så sätt upprätthålls möjligheten för boende och allmänhet att ägna sig åt fritidsaktiviteter, rekreation och vila inom planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnormer för:

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

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

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

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

Enligt MB ska ställningstagande formaliseras i ett särskilt beslut och enligt PBL ska ställningstagandet och skälen för bedömningen om planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan redovisas i planbeskrivningen
Sammanfattningsvis från undersökningen av betydande miljöpåverkan så påverkas miljömålen;

- Frisk luft
- God bebyggd miljö
- Giftfri miljö
- Begränsad klimatpåverkan
- Ett rikt växt- och djurliv.

Utifrån undersökningen har följande frågor utretts vidare i planen:

- dagvatten
- geoteknik- och grundvattennivå
- tillgång till utemiljö med rekreation för bostadsändamål.

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

Länsstyrelsen har i samrådsyttrande meddelat att Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Genomförandefrågor

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

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplane-processen

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande. Efter samråd och granskning antas planen av Kommunfullmäktige. Kommunen verkar för att planen blir antagen under sommaren 2023.

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen, och planen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller en ny plan tas fram. Vid förändring efter genomförandetidens slut äger fastighetsägaren ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

För planområdet gäller enskilt huvudmannaskap. På platser med enskilt huvudmannaskap är det normalt en samfällighetsförening, oftast bestående av fastighetsägarna inom detaljplanen, som är huvudman och som avgör hur den allmänna platsen ordnas, upplåts och underhålls. En enskild huvudman har inte motsvarande skyldighet som kommunen att iordningställa den allmänna platsen. Det är den enskilde huvudmannen själv som avgör i vilken takt och på vilket sätt detta ska göras.

Inom planområdet ingår området för VÄG₁ redan i gemensamhetsanläggningen Tännö ga:4. Naturområdena i NATUR₁ föreslås ingå i en ny gemensamhetsanläggning där de tre nybildade fastigheterna ingår.

Värnamo kommun är huvudman för allmänna vattentjänster inom planområdet, det vill säga tillhandahållande av vatten och hantering av spillvatten. Befintliga ledningar för spill- och vattenledningar finns i närområdet, strax norr om plangränsen

vid väg 606. Kommunen bygger ut allmänna ledningar (vatten och spill) till en förbindelsepunkt per nybildad fastighet (totalt tre stycken förbindelsepunkter) Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av allmänna ledningar fram till förbindelsepunkt mot att fastighetsägaren erlägger taxeenliga avgifter. För att kommunen ska kunna sköta och underhålla vatten- och spillvattenledningar i framtiden läggs dessa inom u-områden (u_1 och u_2).

För anläggande av ledningar för vatten och spillvatten för att försörja varje enskilt kedje- par- eller radhus ansvarar och bekostar exploitören. Även för övriga gemensamma anläggning exempelvis för dagvatten- och avfallshantering ansvarar exploitören.

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten I den mån detaljplanen medför att befintliga ledningar behöver flyttas eller att anläggande av särskild dagvattenhantering krävs bekostas detta av exploitören.

Värnamo Energi AB innehar områdeskoncession för elnätet inom planområdet och ansvarar därmed för elnätsutbyggnad och elförsörjning. Värnamo Energi AB ansvarar också för optonätet i området.

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

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd fastighetsägare/exploatör för byggnation och anläggningsarbeten.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare/exploatör att vid behov geotekniskt undersöka marken avseende t.ex. bärighet och markradonförekomst. Vidare åligger det berörd markägare/exploatör att söka de tillstånd samt hålla de samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan beställare och kommun. Beställaren står för samtliga kostnader för framtagandet av detaljplaneförslaget och därtill hörande utredningar.

Exploateringsavtal ska upprättas innan detaljplanens antagande i kommunfullmäktige. Detta görs mellan fastighetsägaren till Rolstorp 1:54, exploitör och Värnamo kommun.

Exploateringsavtalet reglerar genomförandet av detaljplanen och omfattar bland annat ansvaret för iordningställande av anläggningar inom kvartersmark som gemensamt försörjer

kedje-, par eller radhus. Avtalet reglerar även vem som ansvarar för ansökande av erforderlig lantmäteriförrättning samt erläggande av anslutningsavgifter. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs.

Konsekvenserna av att ett exploateringsavtal tecknas är att detaljplanens genomförande säkerställs både på kvartersmark och allmän platsmark.

Exploatören ansvarar för att träffa överenskommelse gällande befintliga ledningar och servitut som påverkas av detaljplanens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar med mera

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Planen möjliggör tillkomst av tre stycken bostadskvarter för bostadsändamål omfattande totalt cirka 2,5 hektar. Varje bostadskvarter uppgår till mellan 7100 m² och 9300 m². Detaljplanen reglerar att avstyckning av enskilda fastigheter inom varje kvarter inte är tillåtet genom att begränsa storleken på minsta avstyckningsbar yta.

Fastighetsbildning och motsvarande åtgärder vidtas först efter att detaljplanen har fått laga kraft.

När detaljplanen har fått laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen påbörjas, vilket innebär:

- Delar av Rolstorp 1:54 avstyckas till nya bostadskvarter genom fastighetsbildning.
- Del av Rolstorp 1:54 som i föreliggande detaljplan planläggs som NATUR₁ bildar en egen fastighet alternativt en marksamfällighet för gemensamt ägande av de tre framtida fastighetsägarna (bostadsrättsföreningarna) till bostadskvarteren.
- Gemensamhetsanläggning ska bildas för naturmarken för framtida drift och underhåll. Delägarna ska utgöra de tre framtida fastighetsägarna (bostadsrättsföreningarna) för de tre bostadskvarteren inom planområdet. lek.

- Gemensamhetsanläggning Tännö ga:4, på befintlig infartsväg ska omprövas för att inbegripa tillkommande brukare av anläggningen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

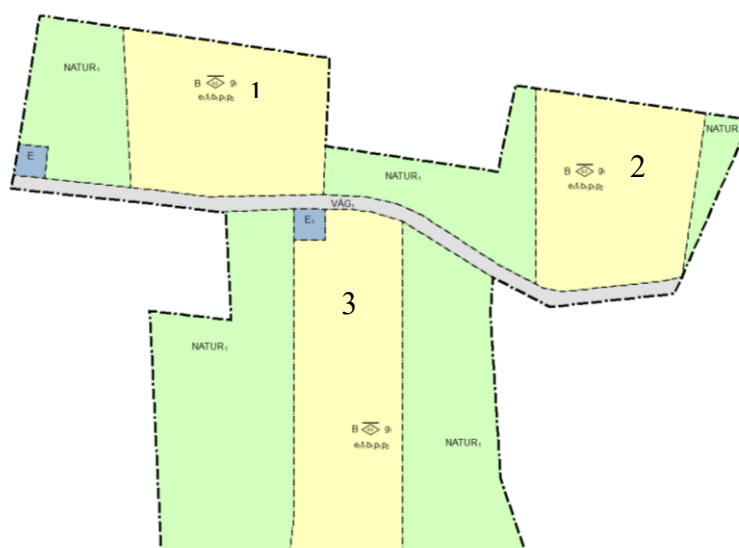
Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för planområdet vad avser markens indelning i fastigheter och fastighetsrättsliga aspekter.

Planområdet omfattar delar av Rolstorp 1:54, totalt ca 5,5 hektar mark, vilken utgörs av sedan tidigare icke planlagd skogsmark.

I den nya detaljplanen föreslås ca 2,5 hektar bli kvartersmark för bostadsändamål och cirka 3 hektar föreslås bli NATUR respektive GATA med enskilt huvudmannaskap.

Ett genomförande av detaljplanen i syfte att bilda fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen kräver fastighetsbildning enligt följande:

- Rolstorp 1:54 avstår mark till tre nya fastigheter för bostadsändamål på kvartersmark. Område 1 omfattar cirka 7850 m², område 2 omfattar cirka 7600 m² och område 3 omfattar cirka 9350 m². Områdena redovisas med 1, 2 och 3 på nedanstående karta.
- Rolstorp 1:54 avstår mark till en framtida gemensamhetsanläggning för drift och underhåll. Området omfattar cirka 27 000 m² planlagt för Natur med enskilt huvudmannaskap. Områdena redovisas med NATUR₁ på nedanstående karta.

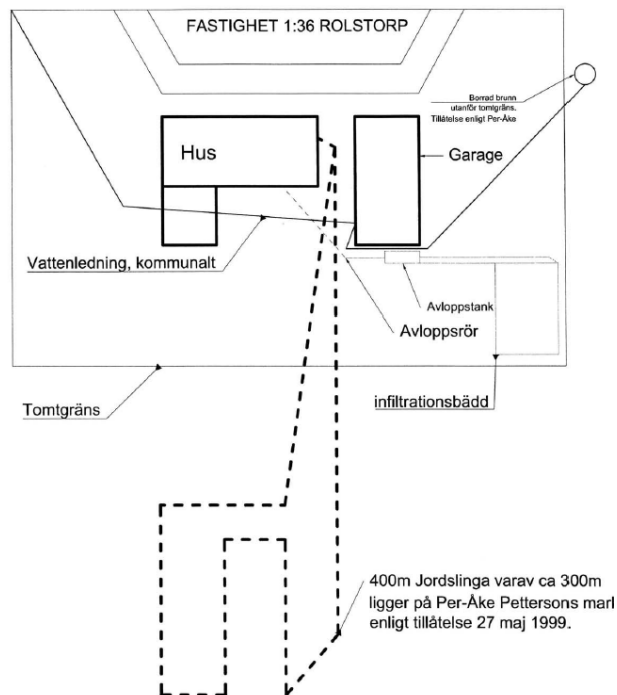


Ledningar och servitut

I västra delen av planområdet finns ledningar för VA, el, tele/fiber. Dessa ledningar är i huvudsak dragna i väg och naturområde och kommer fortsatt vara dragna inom allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. De ledningar som inte är placerade inom allmän platsmark ska flyttas till allmän platsmark. Samtliga kostnader för dessa flyttar belastar exploatören.

Ledningsägare ansvarar för att säkra sina befintliga och framtida ledningar med medgivanden, nyttjanderätt, servitut eller ledningsrätt.

- Servitut 0683-902.3 (brunn med vattenledning) innebär att Rolstorp 1:33 har rätt att ta vatten ur befintlig brunn samt har rätt att underhålla och förnya vattenledning mellan brunn och fastighet. Ett avtal mellan planbeställare och rättighetsägare har upprättats. Detta anger att rättigheten och ledningen kan tas bort.
- Servitut D201600091623 innebär att Rolstorp 1:36 har rätt att bibehålla samt underhålla jordvärmeslinga utanför egen fastighet. Samt ha tillgång till brunn intill egen fastighet. Jordvärmeslingans exakta läge är osäkert, men troligtvis är största delen utanför planområdet. De delar som eventuellt hamnar inom planområdet är då lokaliserade till naturmark. Vid projektering av naturmark och eventuella tillägg av nya dagvattenlösningar ska hänsyn till ledningen tas.



Läge jordvärmeledning

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen inklusive erforderliga utredningar bekostas av exploatören. Kostnaden för detaljplanen tas ut via planavtal mellan kommunen och exploatören. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

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

Exploatören ansvarar för och bekostar i sin helhet exploateringen inom kvartersmark samt beredandet av allmän platsmark. I samband med exploateringen kan kompletterande utredningar vad avser till exempel geoteknik och radon komma att krävas. Ansvaret och kostnaden för dessa belastar exploatören.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

För att kunna sänka grundvattnet i området krävs tillstånd från Länsstyrelsen. Samråd med och tillstånd av Länsstyrelsen krävs innan grävning och sänkning av grundvattnet kan göras.

Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader och riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål är 200 Bq/m³.

Redovisning av uppmätta halten av markradon kan komma att krävas i bygglovsskedet. Byggtekniska åtgärder kan då bli aktuella.

För detaljplanen har dessa utredningar tagits fram:

- Dagvatten, Rolstorp 1: 3 m fl, Värnamo kommun, PM Era Landskap i Skåne AB, 2022-12-22
- PM Naturmiljö, MITTA, 2022-10-07
- Trafikbullerutredning, 12807, Rolstorp 1:3, Värnamo Soundcon AB, 2019-03-13
- Översiktlig geoteknisk undersökning, Rapport, 12707576, Rolstorp 1:3, SWECO CIVIL AB, VÄXJÖ, 2019-12-18

Augusti 2023
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Kristoffer Lideberg
Planeringsarkitekt

Henrik Storm
Stadsarkitekt

