

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



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

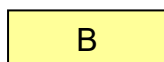
HANDLINGAR.....	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGNA PLANBESTÄMMELSER	3
<i>Användning av mark och vatten</i>	3
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	3
<i>Administrativa bestämmelser</i>	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN.....	6
PLANENS 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>Miljö kvalitetsnormer</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

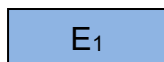
Kvartersmark



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 .

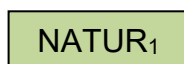


Transformatorstation, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en ny transformatorstation som ska förse ny bebyggelse med el. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL .

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap



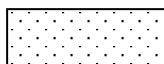
Väg. Alla trafikslag. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 8 § punkt 2 PBL.



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 förse 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.

Utförningf₁

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.

Utförandeb₁

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.

Placeringp₁

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.

Fastighetd₁ 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 markägoförhållanden

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 utpekad 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 kompletterande av befintlig extern bebyggelse vid Rolstorp. Vid större kompletteringar ska då detaljplanprocessen tillämpas för att säkerställa god och sammanordnad utveckling i planområdet. Området är även utpekad 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, nivåställning 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 naturrytor 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

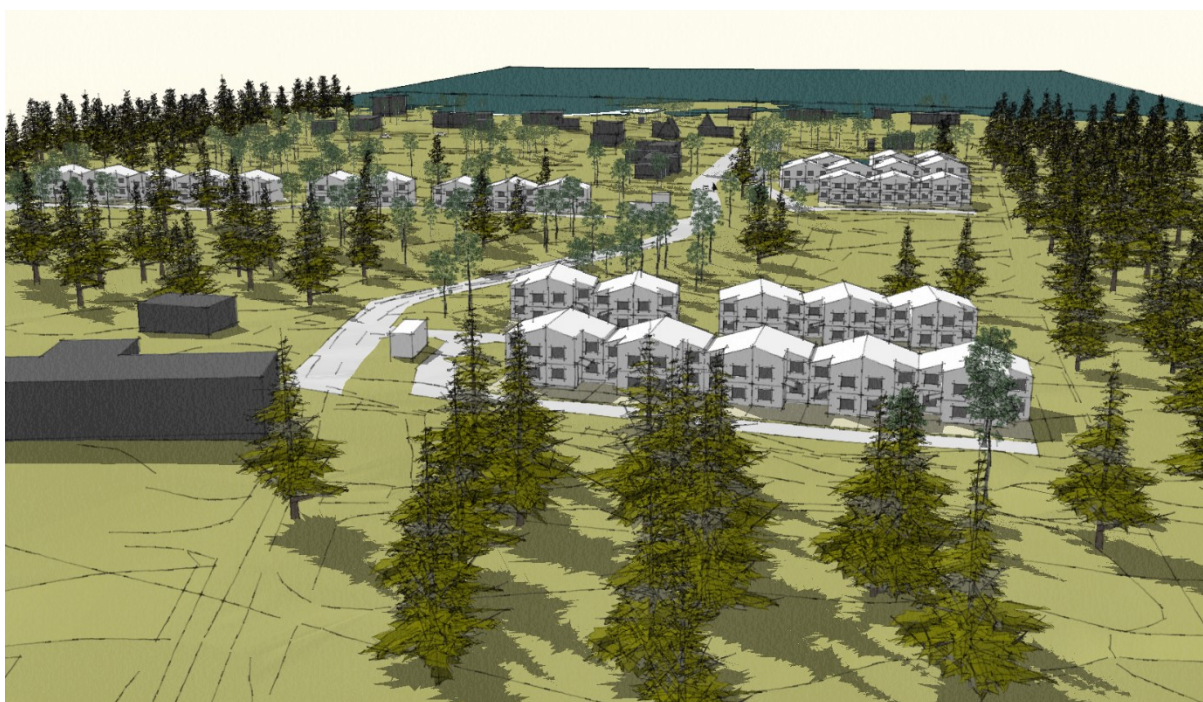
varierande ålder, (svarta på nedanstående bilder). Bebyggelsen är i 1- eller 1½-plan. Mot öster gränsar planområdet till en gård med uthusbyggnader.

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. Huvudmannaskapet 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 dygnsekvivalenta ljudnivåerna uppgår till som högst 56 dBA. Samtliga fasader uppfyller således riktvärdet vid fasad på 60 dBA dygnsekvivalent 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 miljö kvalitetsmål 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 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. 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 optonet 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. bärlighet 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 lantmåteriförrättning 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

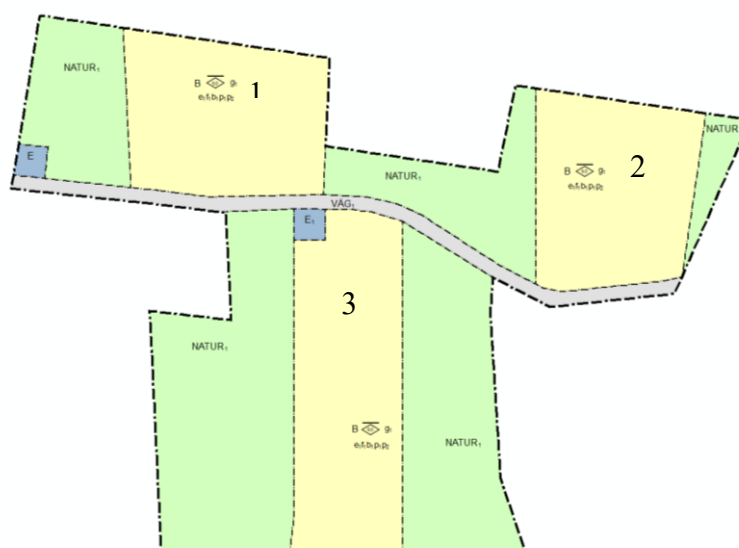
Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för planområdet vad avser markens indelning i fastigheter och fastighetsrättsliga aspekter.

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.

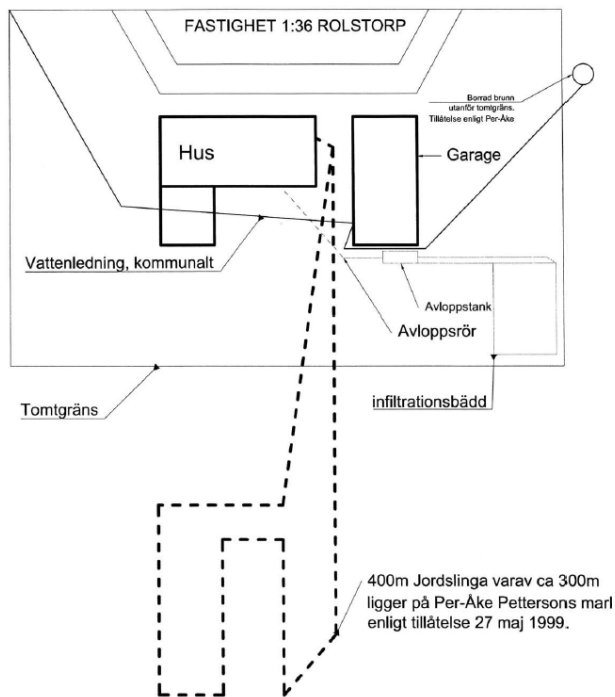


Ledningar och servitut

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 exploitören.

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
- Trafikbulerutredning, 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

Detaljplan för fastigheten
ROLSTORP 1:54
(Rolstorp) i Värnamo kommun

Dnr PLAN.2018.2394
Antagen 2023.10.26
Laga kraft 2023.11.23

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ALLMÄNT

Detaljplan för fastigheten Rolstorp 1:54 har varit utställd för granskning enligt PBL 5 kap, under tiden 13 mars 2023 – 17 april 2023. Handlingarna har varit utställda i Stadshusets foajé, på Samhällsbyggnadsförvaltningen samt Värnamo huvudbibliotek. De har även funnits tillgängliga på kommunens webbplats.

2 yttranden utan erinringar och 10 yttranden med erinringar har kommit in. Dessa kommenteras nedan.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

- Länsstyrelsen Jönköpings Län
- E.ON Energidistribution AB

YTTRANDEN MED ERINRINGAR

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

BEFINTLIGA RÄTTIGHETER

Rättighet för vattenledning, 0683-902.3, behandlas i planbeskrivning: *"Denna ledning behöver flyttas eller tas bort helt och ersättas med möjlighet för rättighetsinnehavaren att få tillgång till vatten. Ett avtal mellan markägare detaljplanens exploatör ska vara påskrivet innan detaljplanen antas."*

För att genomföra planen krävs att inte bara ledningen flyttas eller tas bort utan även rättigheten. Vem initierar och vem bekostar?

Delar av planen som bör förbättras

STORA AREALER ALLMÄN PLATS

Lantmäteriet uppfattar fortsatt att omfattning av allmän plats - NATUR är mycket stor i förhållande till utlagd kvartersmark och ställer sig frågande om det lämpligen bör förvaltas av de boende.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

För bildandet/omprövning av gemensamhetsanläggning(ar) kommer all prövning ske i lantmäteriförrättningen. I planbeskrivningen anges vad som ska vara ingå, detta prövas som sagt först i förrättningen. Värt att nämna i beskrivning är att kommunen har möjlighet att initiera bildandet av gemensamhetsanläggningen inom

en detaljplan.

Kommentarer

- Sedan granskningen har planbeställaren tillsammans med markägare och rättighetsägare skrivit på en överenskommelse om att vattenledningen tillsammans med rättigheten 0683-902.3 ska tas bort.
- NATUR-mark ska möjliggöra för att fördröja samt uppehålla dagvatten från kvartersmark. Ytorna ska också finnas för de boendes rekreation och lek i närområdet. Genom att områdena förvaltas av de boende kan också dessa formas efter de behov och önskemål som finns utöver de tekniska lösningarna.
- Tack för informationen. Bestämmelsen för gemensamhetsanläggning kommer tas bort i antagandehandling. Kvartersmarken kommer istället varken begränsas av u- eller g-områden då respektive kvartersmark ska ägas och skötas av tillhörande bostadsrättsförening. För att begränsa möjligheten att stycka av mindre fastigheter som kan ställa andra krav på gemensamhetsanläggningar för vatten och gator läggs bestämmelse till som omöjliggör framtida avstyckningar av respektive kvartersmark. (d₁-marken får inte styckas av i mindre fastigheter än x antal kvadratmeter).

Teknik och fritidsnämnden, Värnamo kommun

Teknik- och fritidsnämnden beslutar (Sammanträde 23-04-25 §77)

att uttala att principen för förbindelsepunkt för VA-anslutning behöver klargöras i planhandlingen,

att uttala att frågan om hantering av dagvatten i området behöver belysas ytterligare i planhandlingen med beaktande av länsstyrelsens ställningstagande samt

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Från tjänsteskrivelse:

”Med omfattande ändringar i planförslaget med ett stort antal tillkommande rad- och kedjehus sedan samråd har fråga aktualiserats kring huruvida det är en förbindelsepunkt för spillvatten och avlopp till planområdet som avses. Det vill säga om byggnaderna kommer ligga på en fastighet eller avstyckas. Vid en avstyckning kommer en anslutningspunkt till varje av de 50-60-tal bostäder som möjliggörs i detaljplanen byggas av VA-kollektivet. Detta har mycket stor betydelse för VA-kollektivets åtaganden och kostnader för anslutning och framtida drift. I tidigare samrådshandlingar planlades för ett 20-tal småhus vilka alla skulle ha en egen anslutningspunkt”

Kommentarer

- För att begränsa möjligheten att stycka av mindre fastigheter som kan ställa andra krav på gemensamhetsanläggningar för vatten och gator läggs bestämmelse till som omöjliggör framtida avstyckningar av respektive kvartersmark. (d₁-marken får inte styckas av i mindre fastigheter än x antal kvadratmeter).
- Tre anslutningspunkter (en på respektive kvartersmark/framtida fastighet) ges utrymmer för i detaljplanen.
- Bestämmelsen för gemensamhetsanläggning kommer tas bort i antagandehandling.
- I antagandehandlingen kommer ett u-område ha lagts till längs med befintlig väg. Inom u-området kan va-huvudmannen bygga ut allmänna vatten- och avloppsledningar.

Tännö Rolstorps Vägsamfällighet

Här kommer Tännö-Rolstorp Vägsamfällighetsförenings synpunkter på detaljplan för del av fastigheten Rolstorp 1:3. Då det tagits fram en detaljplan som redovisar ett antal nya tomter som ligger i anslutning till vår väg har jag samt några i styrelsen varit ute på plats och tittat på hur tänkt exploatering kommer påverka oss som väghållare. Vi kunde konstatera att det idag redan ligger ett antal hus på den vägsträckning som berörs och vi noterade även att anslutande infarter till dessa är utförda i grus ända fram till vägbanans kant vilket har medfört att beläggningen på vägen har tagit skada samt att grus dras upp på vägbanan vilket innebär en trafikfara. Vi tycker att alla anslutningar till vår väg skall asfalteras ett par meter in på infarterna eller anslutande vägar. Med anledning av planerandet av ytterligare tomter känner vi en oro över att det kommer ske mycket tung trafik på vår väg, så vi tycker det är rimligt att det görs en besiktning av vägsträckan både före och efter utförandet som får bekostas av Per Åke samt att all tung trafik till och från området får ske via infarten från gamla E4:an och inte genom Rolstorps by. Vi vill också ges tillfälle att närvara vid besiktningen. Vi kräver även att nya andelstal tas fram och bekostas av exploitören. I övrigt har vi inga synpunkter.

Kommentarer

- Vägens befintliga skick och den önskade standard som vägsamfälligheten önskar är det upp till samfälligheten att besluta kring. För detaljplanens genomförande kommer vägsamfälligheten behöva omprövas och de nya bostadsrättsföreningarna införlivas i samfälligheten. Detta ska initieras och bekostas av exploitören.

Trafikverket

Vägar

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 606 ca 100 meter väster om planområdet. Vägen är en omledningsväg för E4.

Buller

Efter att bullerutredningen som planbeskrivningen hänvisar till togs fram har hastigheten på E4 höjts till 120 km/tim på sträckan förbi planområdet. Planområdets avstånd ligger dock med ett så pass långt avstånd till E4 att förändrad hastighet inte bedöms påverka området.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger utmed väg 606 ca 100 meter från planområdet. För att jobba mot de transportpolitiska målen samt främja ett hållbart resande rekommenderar Trafikverket att kommunen ser över busshållplatsen. Med hänsyn till det ökade kollektiva reseunderlaget som aktuell plan möjliggör för bör busshållplatsens standard förbättras med en byggd hållplatsficka samt väderskydd på båda sidor om väg 606.

Kommentarer

- Frågan kring utökad standard för busshållplatsen bevakas av kommunens trafikhandläggare samt kommunens tekniska förvaltning. Om exploateringen leder till ökat tryck på hållplatsen kan kommunen se över behovet av vindskydd och förbättrad standard.

Granskningsyttrande 1

Motsätter mig sprängning inom området eftersom vårt hus är murat. Om sprängning ändå kommer till stånd kräver jag dokumentation av huset före sprängning, med avseende på sprickor/sättningar.

Kommentarer

- All sprängning i detaljplanelagt område kräver tillstånd från polisen. Ansökan om att få tillstånd att spränga prövas hos polisen. Polisen kan i tillståndet ange de villkor som behövs med tanke på hänsyn till trafiken samt allmän ordning och säkerhet som ska följas vid sprängningen.
- Om sprängning behöver utföras behöver exploatören inför genomförandet av detaljplanen utreda ifall det finns risk för omkringliggande bebyggelse. I så fall behöver kontrollbesiktning göras före och efter genomförandet av detaljplanen. Exploatören får i så fall ombesörja och bekosta kontrollbesiktningen.

Granskningsyttrande 2

Hej,

Jag har följande synpunkter på detaljplanen

Ny bebyggelse kommer för nära angränsande fastigheter i Norr och Öster.
Jag föreslår helt avslag av nybyggnation Norr om byvägen.

Kommentarer

Tack för synpunkten. Byggrätten begränsas i detaljplanen till max 25% av fastighetens BTA. Det möjliggör för att det även fortsättningsvis kommer finnas gott om utrymme runt om tillkommande byggnader. Huvudbyggnad och komplementbyggnader ska också placeras som närmast 4 meter från fastighetsgräns, vilket även det begränsar risken att hamna för nära bebyggelse på intilliggande fastigheter.

Granskningsyttrande 3

Vi anser att detaljplanen behöver justeras på följande punkter. Motivering finns nedan.

- 1) "Matargatan" (vägen från väg 606 och österut genom detaljplansområdet) behöver utökas till dubbla körfält och gång/cykelväg för att hantera den kommande trafikmängden.
- 2) Addera naturyta mellan område 1 och befintlig bebyggelse.
- 3) Återgå till fristående hus för att bättre harmonisera med befintlig omgivande bebyggelse.
- 4) Barnkonsekvensanalys behöver genomföras. Se information från boverket: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/brottsforebygga-deoch-trygghetsskapande-atgarder/metoder/kunskapsinhamtning/konsekvensanalyser/>
- 5) Komplettera bullerutredning
- 6) Säkerställande om att befintliga brunnar beaktas
- 7) Text kring fornlämningar redigeras då den är missvisande.
- 8) Värnamo kommun och Samhällsbyggnadsnämnden bör reflektera över vilka krav som ställs kring naturmiljörapporter som beslutsunderlag. Texten om naturvärden behöver revideras.

Vi konstaterar att stora förändringar har skett mellan samrådshandlingen och granskningshandlingen. Både hustyp, antalet bostäder och detaljplansyta har radikalt förändrats. Det planeras nu för en koncentrerad bebyggelse av kedje-, par- och/eller radhus som inte på något sätt harmoniserar med dess omgivning utan mer påminner om en del av närmsta stad Värnamo ca 10 km härifrån. I granskningshandlingen står att ”Vid större kompletteringar ska då detaljplaneprocessen tillämpas för att säkerställa god och sammanordnad utveckling i planområdet.” Det bör även gälla planområdets relation till sin direkt angränsande omgivning. Vi hade känt en större acceptans för den tänkta byggnationen om den bestod av friliggande hus i samstämmighet med angränsande omgivning. I granskningshandlingen står att ”Naturytan beräknas också skapa buffertzoner mellan befintlig bebyggelse och tillkommande.” Detta stämmer inte för område 1 som ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse utan grönyta emellan. Från vårt köksbord kommer vi ha rak siktlinje med kort avstånd till ny bebyggelse. En rad med hypotetiska lövträd på en illustration kan inte anses vara en buffertzon när plankartan anger byggnadsområde i direkt anslutning till vägen.

Ökningen av antalet bostäder är enorm, från 25 bostäder i samrådshandlingen till 50 - 60 bostäder. Uppskattningsvis är det tre personer per bostad vilket ger cirka 180 personer. Det kan jämföras med närmast liggande by Tännö som har 200 invånare. Tännö är en landsby med friliggande villor.

Vi känner en stor oro gällande trafikmiljö och säkerhet. Detta togs redan upp i erinringarna för samrådshandlingen utan att det kommenterades av kommunen. I det skedet gällde det 15 hus öster om vår fastighet och då uppskattningsvis 30 personbilar som skulle passera minst 2 gånger per dag. Med förslaget i granskningshandlingen skulle 50 - 60 nya bostäder tillkomma och då cirka 120 bilar som kommer passera minst två gånger per dag. Det är helt orimligt att befintlig väg ska hantera den trafikmängden. Utöver dessa bilar tillkommer minst lika många människor som ska cykla och promenera längs vägen, ofta tillsammans med hund. Redan idag passerar många bilar, lastbilar och jordbruksmaskiner. Vägen är också populär som gångstråk för boende i området. För att denna ökade trafikmängd ska kunna hanteras behövs en väg med två körfält och gång/cykelväg för oskyddade trafikanter. I nuläget finns inga mötesplatser och det skapar problemfyllda situationer redan med befintlig trafik. I granskningshandlingen står att ”Parkeringsplatser för ny bebyggelse ska lösas inom kvartersmark.” Trots det finns ingen antydan till parkering för bostäderna och dess besökare.

Bullerutredningen som gjorts beaktar inte tillägget från den nya bebyggelsen trots att den kommer passera rakt genom bebyggelsen. Bullerutredningen borde ta hänsyn till uppskattad tillkommande trafikmängd. Alla befintliga hushåll i området har minst en bil, oftast två, så det är orimligt att tro att den tilltänkta bebyggelsen skulle avvika från detta snitt.

I erinringarna för samrådshandlingen lyfte vi avsaknaden av barnkonsekvensanalys. Inte heller det kommenterades trots att barnkonventionen är en del av svensk lag sedan 2020 och omfattar alla barn och ungdomar upp till 18 år. Barnkonsekvensanalysen bör innehålla bland annat trafiksäkerhet och utemiljö. Att bara hänvisa till skog som lekplats blir otillräckligt vid en etablering av denna storlek. De enskilda bostäderna kommer inte ha plats nog för att tillhandahålla yta för lekredskap. Det finns därför behov av öppen yta för till exempel bollek och även en lekplats för yngre barn. Angående trafiksäkerheten för barn inses problematiken genom att läsa uppskattningen av trafikmängd i stycket ovan i relation till befintlig vägs (”matargatan”) utformning. Kommen tar ingen notis i inkomna kommentarer om behov av säkrare gång- och cykelväg (väg 606) till Tännö och Värnamo. Även den frågan har behov av

att belysas i ett barnperspektiv.

Vi uppfattar granskningshandlingen som otydlig kring vad som gäller för kringliggande brunnar. Under rubriken geotekniska förhållanden (sida 9) framstår det som att kunskap och insikt finns om befintliga brunnar i området medan det under rubriken ”Skyddsområde för vattentäkt” (sida 13) inte nämns överhuvudtaget utan texten verkar vara oreviderad sedan samrådshandlingen.

Tacksamt att antikvariskt utlåtande har tagits fram. Vi saknar info om trolig gammal källa i anslutning till muren i öster, där det uppenbart är ytligt grundvatten. Grindstolparna som omnämns på sida 7 är sentida, kom dit ca 2019. I planbeskrivningen (sida 9) står det fortfarande ”inga kända fornlämningar finns inom eller intill planområdet”. Den skrivningen är missvisande. Hänvisa istället till det antikvariska utlåtandet som lyfter att det finns lämningar registrerade i anslutning till planområdet.

Planbeskrivningen anger att en naturmiljöutredning gjorts. Det som gjorts är en dokumentation av vad som finns registrerat i några utvalda tillgängliga databaser, ingen inventering har gjorts i fält förutom att prov för DNA-analys har samlats in. Trots det görs en slutsats om ”det förekommer inga identifierade fridlysta groddjur i området eller andra fridlysta organismer inom planområdet”. Högst märklig slutsats utan fältinventering. Att det förekommer salamandrar, huggormar, snokar, skogsödlor och en mängd fåglar som lever av en rik insektsfauna i området är uppenbart för oss. Vilken kvalitetsnivå på utredningar kräver Värnamo kommun för sina beslut? Den skyddsvärda tallen som rapporten anger att den inte får avverkas bör även få område för rotzonen skyddad vilket kan bli svårt att uppnå för att genomföra kompletterande ledningsdragning till området utan att orsaka instabilitet för trädet. I denna rapport är området som berörs av detaljplanen felangivet vilket medför att minst en skyddsvärd ek felaktigt inte tas upp i summeringen. Texten i planbeskrivningen behöver kompletteras med de skyddsvärda träden och hur deras rotzoner ska skyddas.

Kommentarer

- Matargatans befintliga skick och den önskade standard som vägsamfälligheten önskar är det upp till samfälligheten att besluta kring. För detaljplanens genomförande kommer vägsamfälligheten behöva omprövas och de nya bostadsrättsföreningarna införlivas i samfälligheten. Detta ska initieras och bekostas av exploatören. Detaljplanen möjliggör för ett cirka 7 meter brett vägområde (som smalast).
- Delområdet 1 norr om vägen avgränsas med ett fyra meter brett område där allmän vattenledning ska läggas. På den ytan får inte byggnad uppföras. Detta gör att utrymmet mellan tillkommande byggnads fasad och närmaste befintlig fasad kommer vara som minst cirka 20 meter.
- Kommunen har inga fastställda rutiner eller policys för hur en barnkonsekvensanalys ska se ut eller vara uppbyggd. Det finns heller inga lagkrav på utformningen av en barnkonsekvensanalys. Lagkravet gäller barnkonventionen och då bevakandet av barns rättigheter och möjligheter. Detta bevakas ständigt i avvägningar och diskussioner när kommunen tar fram en ny detaljplan. Planförslaget kommer möjliggöra för fler barn att flytta till landsbygden och ha närhet till natur, bad, rekreation och vila. De stora naturområden som möjliggörs i detaljplanen ger också goda möjligheter att skapa barnvänliga områden, utan biltrafik, för sport, lek, gång och cykel. Den lokala vägföreningen, inom vilka tillkommande och befintliga fastighetsägare kommer ingå, kan i och med områdets utbyggnad se över vägens

utformning och fördela kostnaderna med ett avtal mellan vägförening och planexploatör.

- Mängden ökad trafik på matargatan bedöms inte bli så stor att en ny bullerutredning behövs.
- Privata brunnar inom och intill planområdet har inga skyddsområden för vattentäkt. Detta finns enbart för de kommunala vattentäkterna. Därför nämns inte de privata brunnarna i texten om Skyddsområde för vattentäkt.
- Text kring kulturmiljö revideras i planbeskrivningen.
- Den miljöutredning som genomförts är mycket riktigt en skrivbordsstudie som genomförts för att få en indikation på om vidare utredning behöver genomföras. Den DNA-analys som togs utgår från prover tagna inom planområdet. Detaljplanens genomförande bedöms utifrån utredningen inte vara av betydande konsekvenser för naturmiljön.

Granskningsyttrande 4 & 5

Hela planförslaget bygger på hur Rolstorp 1:54 hanteras, väldigt lite handlar om hur man hanterat den befintliga miljö nya bebyggelsen hamnar i. Förslaget analyserar överhuvudtaget inte påverkan av landskapsbilden. Det finns många siktstråk som är viktiga och många av dem ger en fin känsla av den lantliga miljö man valt att bo i, vilket är en kvalitet i boendemiljön. Med föreslagen bebyggelse tas flera viktiga siktstråk bort vilket inte är önskvärt.

Veronica Olofsson antikvarie vid Jönköpings Läns Museer har gjort en utvärdering av Landskapliga värden. Till grund för denna har man gjort ett (1) besök på plats: 20220608. Här följer ett citat från sid 8 i hennes slutsats:

"För att den nya bebyggelsen som planförslaget möjliggör inte ska bli synlig från bymiljön i Rolstorps by och därmed påverka byns kulturlandskap, är det ur kulturhistorisk synpunkt önskvärt att spara den trädridå som finns mellan byns öppna jordbrukslandskap och det aktuella planområdet. Denna trädridå ligger dock utanför planområdet och är således svår att reglera. Under förutsättning att denna trädridå bibehålls bedöms inte bymiljön påverkas av den föreslagna exploateringen och inte heller några siktlinjer beröras." Slut citat.

Utifrån detta konstaterar vi att det INTE är önskvärt att nya bebyggelsen blir synlig från den gamla bymiljön och att den INTE skall påverka kulturlandskapet!

Bifogat i hennes utlåtande finns även bilder tagna vid besöket 20220608 det vill säga i frodigaste sommargrönska.

Nu till problem 1: Eftersom trädridåns belägenhet gör att den är svår att reglera, eftersöks här kompensatoriska åtgärder eller ändringar i planförslaget för Rolstorp 1:54.

Nu till det egentliga problemet: Det är INTE sommargrönska mer än just på sommaren, dvs maj-akt. Övriga månader nov-apr kommer träden oavsett "reglering" var avlödade varför nya bebyggelsen kommer att bli synlig från gamla byn med tillhörande kulturlandskap. Trädridån består helt av lövträd.

Det kommer inte bli möjligt att ta sig genom gamla Rolstorps by utan att se nya bebyggelsen oavsett färdstid och årstid. Under avlövad tid kommer den att bli klart påtaglig.

Mest påtagligt blir det för fastigheterna Rolstorp 1:35, Rolstorp 1:32 samt Rolstorp 1:34 som kommer ha nybyggnationen inom syn- och hörhåll större delen av året. Även under den mörka årstiden kommer nya bebyggelsens belysning och allmänna upplysning genom den avlödade trädridån bli ett mycket påtagligt inslag i gamla byn med dess kulturlandskap.

Mot bakgrund av detta motsätter vi oss helt byggandet av del 2 i nybyggnationen. Se Planbeskrivning Rolstorp 1:54 bild sid 23.

Kommentarer

- Genom att bygga i anslutning till ett befintligt område med bostäder kan god hushållning mark, ledningar och infrastruktur uppnås. Ett tätare område med radhus/parhus ger goda möjligheter att bibehålla omkringliggande öppna marker och samtidigt tillmötesgå ett allmänt intresse av att skapa fler bostäder åt fler framtida kommuninvånare.
- Nybyggnationen kommer vara synlig från gamla Rolstorps by, men säkerställandet av stora ytor med natur inom planområdet möjliggör för planterandet av nya naturmiljöer som minskar den nya bebyggelsens intryck i omgivningen.

Granskningsyttrande 6

- Idag finns det närliggande jordbruks- och skogsfastigheter och därför anser vi att landsbygd inte bör byggas om till tätbebyggt villaområde med kvartersgator. Detaljplanens område har minskat men bebyggelsen ökat, hur tänker man runt levande landsbygd med djur och natur. Enligt plan avsaknad av grön ridå och buffertzona i öster då den mestadels består av stenmur.
- Trafiksäkerhet då det finns barn och fotgängare som använder vägen flera gånger dagligen. Barnkonsekvensanalys?
- Bevara känslan av landsbygd.

Kommentarer

- 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 barnperspektivet.
- Möjligheten att bo på landet, men ändå nära grannar och lekkamrater är också positivt för barnperspektivet, samtidigt som det är god hushållning av mark att effektivisera fler boende på mindre ytor. På det sättet kan större ytor natur och omkringliggande marker bevaras öppna trots ett ökat tryck på att skapa fler bostäder åt en växande kommun.
- Om vägen upplevs osäker efter utbyggnad av området kan den lokala vägföreningen, (inom vilka tillkommande och befintliga fastighetsägare kommer ingå) se över vägens utformning och fördela kostnaderna med ett avtal mellan vägförening och planexploatör/nya andelsägare.

Granskningsyttrande 7

1. Vägen, som kallas för "matargatan" i detaljplanen och går österut från väg 606. Den är alldeles för smal redan för befintlig trafik, det finns ingen plats för möten utan det får ske på infarter. 50-60 nya hus skulle innebära ca 100 bilar som passerar dagligen. Hur planeras för anpassning av vägen? Det är totalt orimligt och oansvarigt att lägga över detta ansvar på vägföreningen. Planeras för gatubelysning? Det är absolut nödvändigt med en sådan ökning av biltrafik. Hur tas trafiksäkerheten i beaktande?

Det är väldigt många fotgängare som använder vägarna, ökningen av trafiken innebär stor fara för oss, inte minst för de barn som bor i området.

2. 50-60 hus skulle i princip innebära en fördubbling av Rolstorps invånarantal på en väldigt liten yta. Det är rent löjeväckande och kan knappast ses som ett bevarande av den lantliga miljö som vi uppskattar och som är anledningen till att vi har bosatt oss här.
3. Vi kan anta att barnfamiljer kommer bosätta sig i husen. Tännö skola och förskola är redan nu väldigt trångbodda, planerar kommunen att verka för utbyggnad?
4. Sett till trafiksäkerhet men även ur klimat- och hälsosynpunkt bör kommunen verka för cykelväg mellan Rolstorp och Tännö, vi är många som cyklar redan nu och risken för olyckor ökar markant med 100 bilar som passerar flera gånger varje dag.

Kommentarer

- Matargatans befintliga skick och den önskade standard som vägsamfälligheten önskar är det upp till samfälligheten att besluta kring. För detaljplanens genomförande kommer vägsamfälligheten behöva omprövas och de nya bostadsrättsföreningarna införlivas i samfälligheten. Detta ska initieras och bekostas av exploatören. Detaljplanen möjliggör för ett cirka 7 meter brett vägområde (som smalast).
- För att Värnamo kommuns ska växa behöver både staden och landsbygden förändras och utvecklas. Det är därför positivt att fler bostadsmöjligheter skapas i ett attraktivt läge nära stad, sjö och landsbygd. Kommunens översiktsplan pekar på vikten att bygga på befintlig struktur, alltså tillvarata de områden som redan finns och utveckla dem. Rolstorp blir genom den tillkommande bebyggelsen ett bra exempel på möjligheten att skapa underlag för skola, sjukvård och allmän service på landsbygden.
- 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.
- Cykelväg mellan Rolstorp och Tännö är inte aktuellt just nu, men kommunen är medveten om önskemålet och har som ambition att verka för goda cykelmöjligheter i hela kommunen.

ÖVRIGT

Intern diskussion kring detaljplanens genomförande har lett till att plankartan kommer kompletteras med nya u-områden för ledningar. Syftet med detta är att ge möjlighet och rådighet för att uppföra samt underhålla vatten- och avloppsledningar inom planområdet. Dessa lokaliseras i ett 6 meter brett u-område som läggs parallellt med vägen genom området samt in på de egenskapsområden där gata är planerad inom kvartersmark.

Augusti 2023
Samhällsbyggnadsförvaltningen