

**AFTONFALKEN 1,
(VID JULIAS VÄG)**
i Värnamo stad

Dnr 19.2304.211A

UTREDNING INFÖR PLANBESKED



Begäran om planbesked för fastigheten Aftonfalken 1 kom in från Nivika Cityfastigheter AB till kommunen 2019-08-23. Komplettering inkom 2019-11-22.

PLANBESKED

Enligt Plan- och bygglagen ska kommunen redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en planläggning, i ett planbesked senast fyra månader från det att begäran har kommit in (5 kap. 2,4§§ PBL).

En begäran om planbesked ska innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs. Om ett planbesked innebär åtgärder som avser byggnadsverk, ska begäran även innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning (5 kap. 3§ PBL)

Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning. Avser kommunen att inleda en planläggning, ska kommunen i planskedet ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser. Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planskedet ange skälen för detta. (5 kap. 5§ PBL)

Planbesked enligt 5 kap. 2§ i PBL får inte överklagas (13 kap. 2 § PBL).

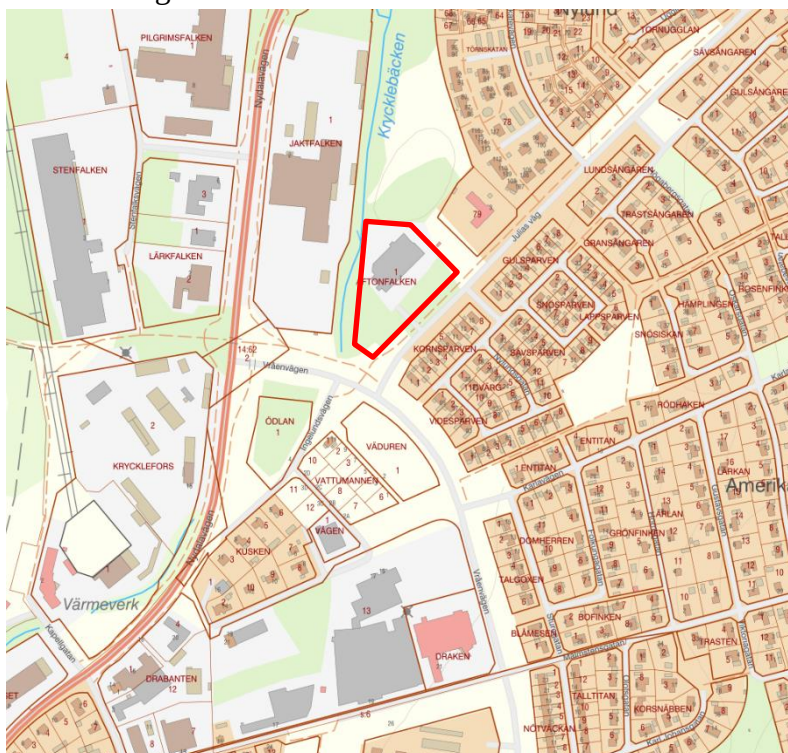
Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för beslut om planbesked (12 kap. 8§ PBL) enligt gällande taxa.

BESKRIVNING AV ÅTGÄRD

Nivika Cityfastigheter AB begär planbesked med syfte att ändra markanvändningen inom fastigheten Aftonfalken 1 till bostadsändamål.

Åtgärden innebär att befintlig byggnad inom fastigheten för småindustriändamål rivs och att det istället möjliggörs för bostäder inom fastigheten.

Fastigheten är belägen i den nordöstra delen av Värnamo stad, intill Julias väg. Väster om fastigheten finns Krycklebacken och fastigheten Jaktfalken 1 som inryms av Finnvedens bil och Finnvedens lastvagnar. Norrut finns grönområde och gång- och cykelväg och därefter kvarteret Törnskatan och Nylunds bostadsområde. Nordöst om fastigheten på fastigheten Törnskatan 79 finns Nylunds förskola. Söder om fastigheten finns ett grönområde som gränsar mot Vråenvägen. Öster om fastigheten finns Julias väg och på andra sidan om Julias väg finns ett bostadsområde.



Utdrag ur fastighetskartan från Värnamo kommun från 2019. Fastigheten Aftonfalken 1 markerad med röd linje.

INLÄMNAT FÖRSLAG

Arkitekthuset Jönköping AB har på uppdrag från Nivika tagit fram en illustrationsplan för området. Illustrationsplanen redovisar bostäder i två till fyra våningar med tillhörande parkeringsytor, angöring, gångvägar och gårdshus med mera. Gemensam uteplats för vistelse, som är barnvänlig, saknas i förslaget. Eftersom förslaget visar mycket bilrörelse inom kvarteret.



Skala 1:500 (A3)

Aftonfalken 1 Värnamo - Skissförslag 2019-11-22

Underlag till DP
nivika. ARKITEKTHUSET
Förskottsbetalat

Inspirationsplan upprättad av Arkitekthuset i Jönköping AB.

Detta är en inspirationsbild som endast visar omfattning av föreslagen byggnation inom fastigheten Aftonfalken 1. Byggnadernas våningsantal och placering, infartens placering med mera studeras vidare i ett kommande planarbete.

Planbeskedet prövar därmed lämpligheten för omvandling till bostadsändamål innehållande cirka 60 nya bostäder inom aktuellt område.

Redovisad ny infart är delvis belägen inom naturmark i gällande detaljplan F_372, laga kraftvunnen 2017-10-17. Detaljplanen har genomförandetid kvar. Genomförandetiden för detaljplanen är fem år.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

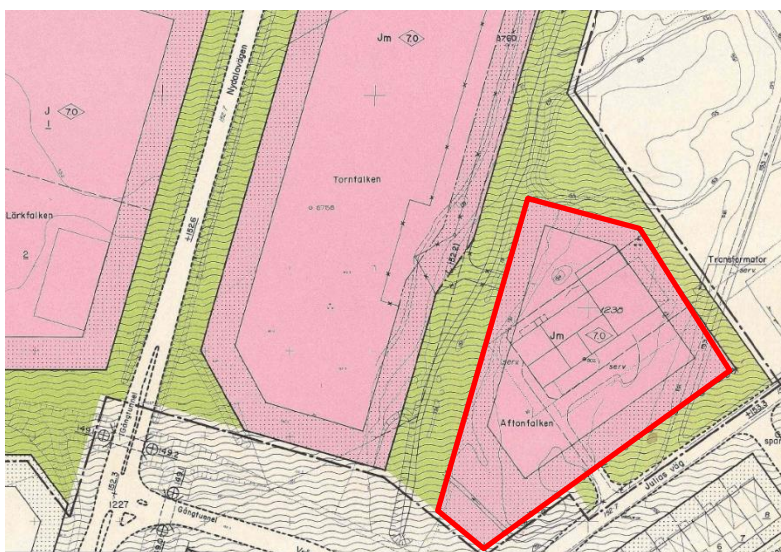
För Värnamo kommun gäller översiktsplanen, Mitt Värnamo 2035, antagen av kommunfullmäktige 2019-05-29. Planområdet nämns inte specifikt i översiktsplanen, men det finns ställningstagande som berör, bland annat:

- *Ny bebyggelse i tätorterna ska i första hand ske i förtätningsslagen och inom tätorternas nuvarande utbredning, i kollektivtrafiknära lägen och i kollektivtrafikstråk. Ny bebyggelse ska primärt förläggas till redan ianspråktaga, hårdgjorda ytor. Tillägg av bebyggelse ska bidra till att uppnå en för området lämplig blandad bebyggelse.*
- *För omvandlingsområden och för exploateringsområden som tidigare inte varit bebyggda ska kommunen i planering verka för en blandning av funktioner, upplåtelseformer och goda kollektiva förbindelser. Ett effektivt markutnyttjande ska eftersträvas och hänsyn ska tas till platsens förutsättningar och till det omgivande landskapet.*
- *Kommunen är positiv till förtätning på höjden i tätorterna. Höjd, skala och gestaltning ska dock anpassas till platsen i tätorten och till angränsande bebyggelsemiljöer.*
- *Kommunen ska vid lovgivning och planering verka för att andelen friyta ska vara godtagbar, utifrån det geografiska läget och exploateringsgrad.*
- *Kommunen ska i planering verka för ett minskat bilberoende och en minskad biltäthet i kommunens tätorter genom att invånarna ges goda möjligheter att välja andra transportmedel än bilen.*
- *Kommunen ska vid försäljning av kommunal mark och inför exploatering för bostadsändamål, sträva efter en blandning av bostadstyper, storlekar och upplåtelseformer, där det är möjligt och önskvärt.*

En ny detaljplan för området avses handläggas med utökat förfarande, på grund av att planen kan ha ett visst allmänt intresse samt på grund av närheten till intilliggande planlagd industrimark och förskola. Närheten till planlagd industrimark innebär att hälso- och säkerhetsaspekter behöver utredas i ett kommande planarbete.

Detaljplaner m m

För fastigheten Aftonfalken 1 gäller detaljplan F 210 från 1981. Fastigheten är planlagd för småindustriändamål. Småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Högst en tredjedel av fastigheten får bebyggas. Byggnad får uppföras till högst 7,0 meter. Detaljplanen har inte någon genomförandetid kvar.



Del av detaljplan F_ 210 som redovisar fastigheten användningen för fastigheten Aftonfalken 1. Fastigheten Aftonfalken 1 är markerad med röd linje.

Intilliggande detaljplan för fastigheten Jaktfalken 1 med flera, F 314 från 2003, är avsedd för industri och bilservice. Verksamheten får inte vara farlig eller störande för omgivningen.



Del av detaljplan F_ 314 som redovisar användningen för fastigheten Jaktfalken 1. Fastigheten Aftonfalken 1 är markerad med röd linje.

Riksintresse

Området är inom försvarsmaktens stoppområde för höga byggnader.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, geoteknik och kultur

Runt om hela fastigheten Aftonfalken 1 finns naturområde. Väster om fastigheten finns Krycklebacken. Det finns fyra skyddsvärda träd (sälgar) norr om fastigheten. Enligt Värnamo grönplan antagen av kommunfullmäktige 1991 finns ett grönstråk utmed Julias väg. Det kan bli aktuellt i en ny detaljplan att några meter av den västra delen av fastigheten Aftonflaken 1 planläggs som natur. Detta möjliggör ett större skyddsavstånd mot planlagd industrimark på fastigheten Jaktfalken 1, samt möjliggör för en framtida dragning av gång- och cykelväg utmed Krycklebacken. En ny dragning av gång- och cykelväg utmed Krycklebacken skulle innebära att naturvärdena inom området lyfts fram och tillgängliggörs.

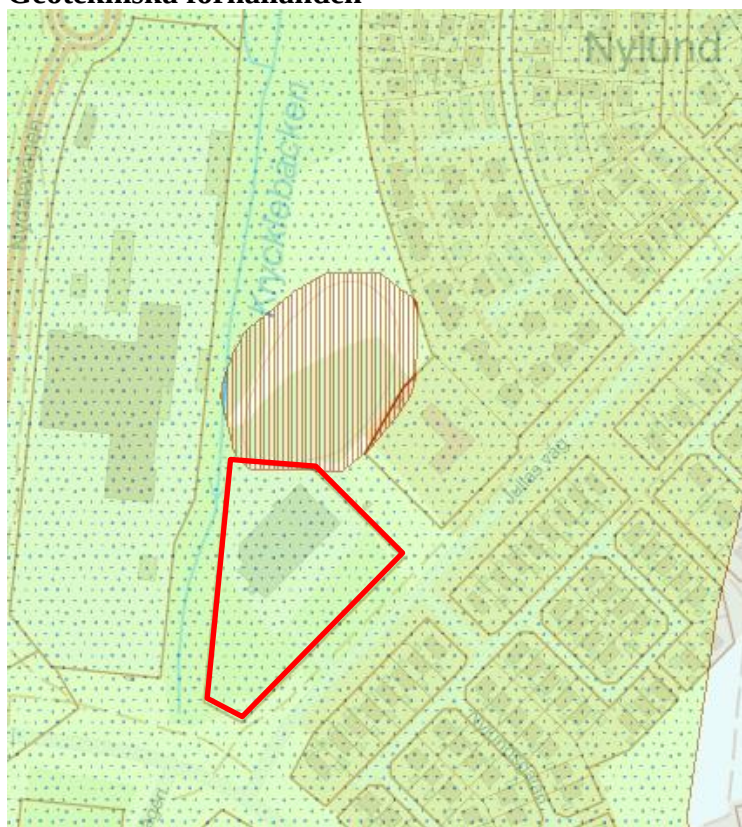


Skyddsvärda träd, sälgar, finns norr om fastigheten Aftonfalken 1. Utdrag ur fastighetskarta från Värnamo kommun, 2019.



Del av Krycklebacken sedd från gång- och cykelvägen söder om fastigheten Aftonfalken 1.

Geotekniska förhållanden



Jordartskarta från SGU (ursprungligen i skala 1:50 000).
 Grönt med prickar = glacial grovsilt – finsand, ingen eller enstaka
 förekomst av block. skrafferad yta = fyllning

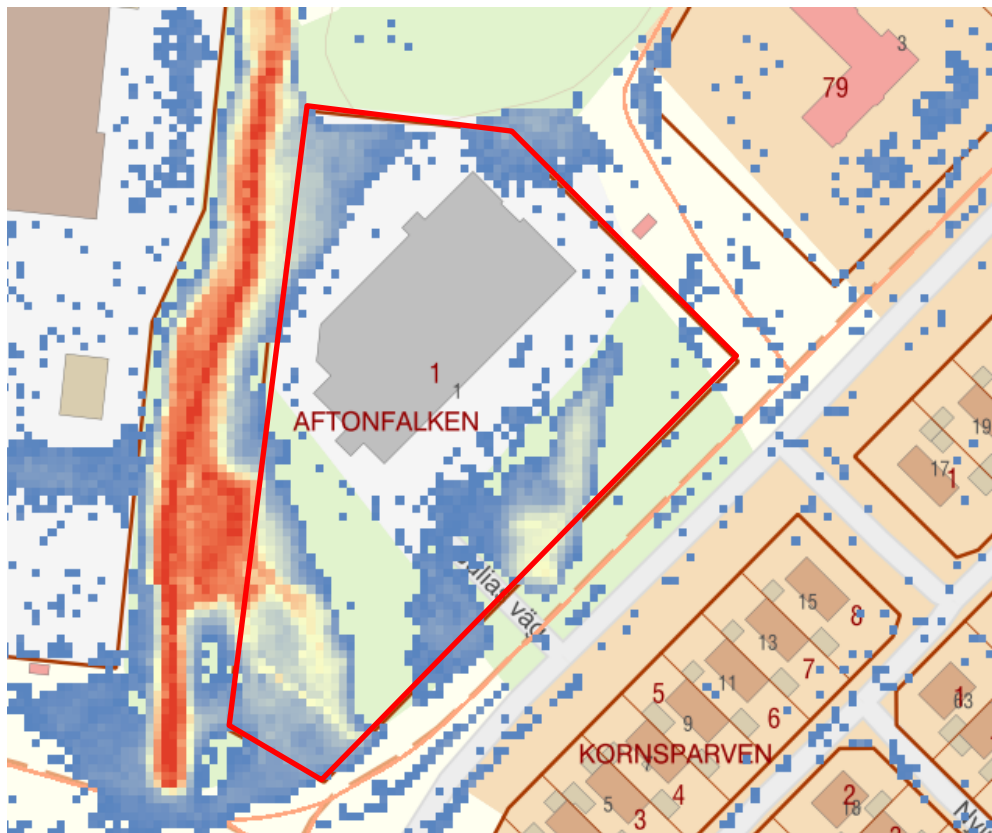
Ett utlåtande över översiktlig geoteknisk undersökning för Nylunds industriområde har tagits fram av Viak AB 1976, geoteknisk utredning nummer 25 i kommunens register. Enligt kartan tillhörande utlåtandet består geotekniken inom fastigheten av lös till halvfast lera överlagrad av 25 meter sand eller silt. I utlåtandet står att det för detaljbestämning av enskilda byggnadsobjekt bör som regel kompletterande undersökningar utföras, bland annat för att närmare bestämma det fasta ytlagrets mäktighet (sand och silt), vilket i många fall kommer att bestämma grundläggningssättet. En detaljerad geoteknisk undersökning behöver tas fram i detaljplaneskedet. Även risk med ras- och skred på grund av närheten till Krycklebacken behöver utredas.

Radon

Enligt SGU:s översiktliga kartering av markradon från år 2010 är fastigheten inom normalriskområde för markradon samt en liten del inom ej bedömt område. I samband med den geotekniska utredningen behöver radonprover tas.

Risk för skred/höga vattenstånd

Vattenflöden vid ett hundraårsregn kommer innebära vattenansamlingar. Se nedanstående kartbild. Frågan behöver utredas i ett kommande planarbete, även risker med ras- och skred på grund av närheten till Krycklebäcken behöver utredas vidare i ett kommande planarbete.



Utdrag ur fastighetskartan från Värnamo kommun från 2019 som redovisar lågpunkter vid skyfall. Fastigheten Aftonfalken 1 markerad med röd linje.

Fördröjning av dagvatten

Stora ytor inom planområdet är sedan tidigare hårdgjorda eftersom fastigheten är ianspråktagen för industri. Väster om området finns Krycklebäcken som utgör recipient för dagvattnet i området. Krycklebäcken är delvis kulveterad. Kommunens dagvattennät har begränsad kapacitet. I planarbetet behöver en dagvattenutredning tas fram.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom eller i direkt anslutning till fastigheten i Riksantikvarieämbetets Forsök.

I Länsstyrelsens databas finns det inom fastigheten markering för industrimiljö. Det står att företaget Maskinprodukter grundades 1946. Den första byggnaden uppfördes 1946, 1954 gjordes en tillbyggnad. Byggnaden bedöms inte ha något kulturhistoriskt värde då den har byggts om och till och den ursprungliga byggnaden därmed inte är intakt.

Bebyggelseområden

Bostäder

I nära anslutning till området finns bostäder.

Öster om planområdet på andra sidan Julias väg finns ett småhusområde med gruppbyggda villor i ett respektive ett och ett halvt plan. Bebyggelsen består till större del av hus med trä och tegelfasader med varierande färgsättning. Villorna i ett- och ett halvt plan har överlag branta tak med små takkupor. Villorna i ett plan har flackare taklutning.



Bostäder öster om Julias väg, mitt emot aktuellt utredningsområde.

Norrut finns kvarteret Törnskatan. Inom området finns gruppbyggda bostadsrätter och friliggande villor uppförda i ett, ett- och ett halvt samt två plan. Byggnaderna har träfasader med varierande färgsättning.



Bostadsområde norr om planområdet, med gång- och cykelväg som når Törnskatans bostadsområde.



Söder om planområdet, vid Vrånsvägen, är ett nytt bostadsområde under uppförande.

Estetiskt tilltalande gestaltning av ny bebyggelse som är anpassad till omgivningen blir viktig då området exponeras av boende i Nylund och förbipasserande från Vrånsvägen och Julias väg.

Arbetsplatser, kommersiell service

Inom fastigheten Aftonfalken 1 finns en äldre industribyggnad som inrymmer flera verksamheter.



Industribyggnad på fastigheten Aftonfalken 1. Bilden är tagen från cykelvägen nordöst om fastigheten.

Väster om planområdet finns på fastigheten Jaktfalken 1 Finnvedens bil och Finnvedens Lastvagnar. Finnvedens bil har bilförsäljning samt tvätthall och tankställe.



Finnvedens Bil och Finnvedens Lastvagnar på fastigheten Jaktfalken 1. Bilden är tagen från cykelvägen söder om fastigheten.

Offentlig service

Norr om fastigheten Aftonfalken 1 finns Nylunds förskola, som är en förskola med tre avdelningar.

Med tillkommande bostäder förväntas behovet av förskoleplatser öka. Vid planläggning behöver därmed behovet av en utökad förskola utredas.



Nylunds förskola. Bilden är tagen från cykelvägen söder om förskolan.



Återvinningsstation väster om planområdet.

Väster om planområdet finns en återvinningsstation.

Skyddsrum

Skyddsrum finns inte inom planområdet enligt myndigheten för samhällsskydd och beredskaps skyddsrumskarta.

Friytor

Lek och rekreation

Intill planområdet finns idag gröna områden bestående av gräsytor och mindre skogsdungar. Nordöst om området finns en fotbollsplan samt lekplats.

Det är viktigt att det i en ny detaljplan säkerställs friytor för lek och utevistelse. Den gröna känslan som finns i området behöver finnas kvar och förstärkas.



Fotbollsplan och lekplats norr om planområdet.

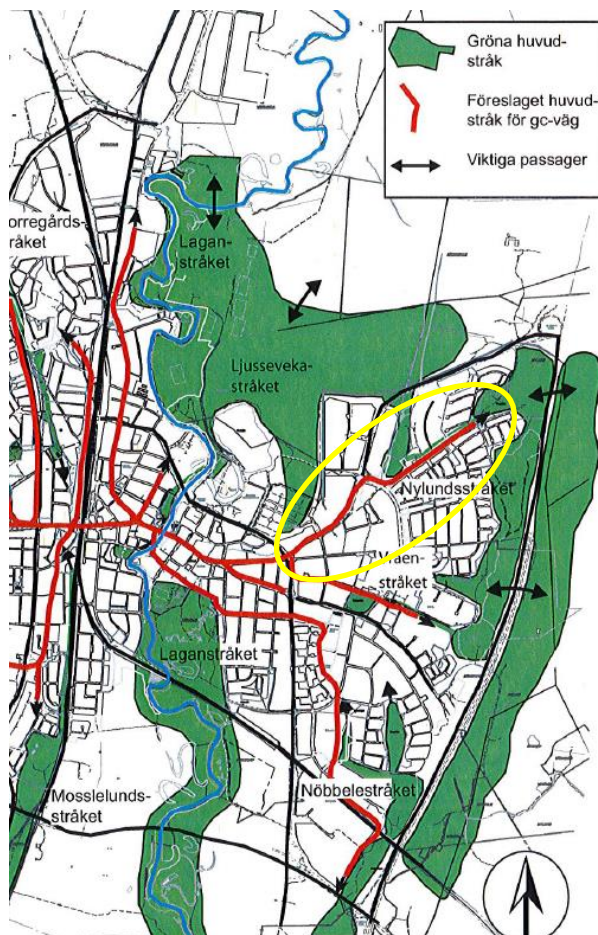
Naturmiljö

Inom området finns inga utpekade värdefulla naturområden. Intill Julias väg finns avskärmande växtlighet och mellan fasigheten Aftonfalken 1 och Jaktfalken 1, samt söder och norrut finns avskärmande växtlighet. Skyddsvärda träd finns inom naturområdet norr om fastigheten Aftonfalken 1.

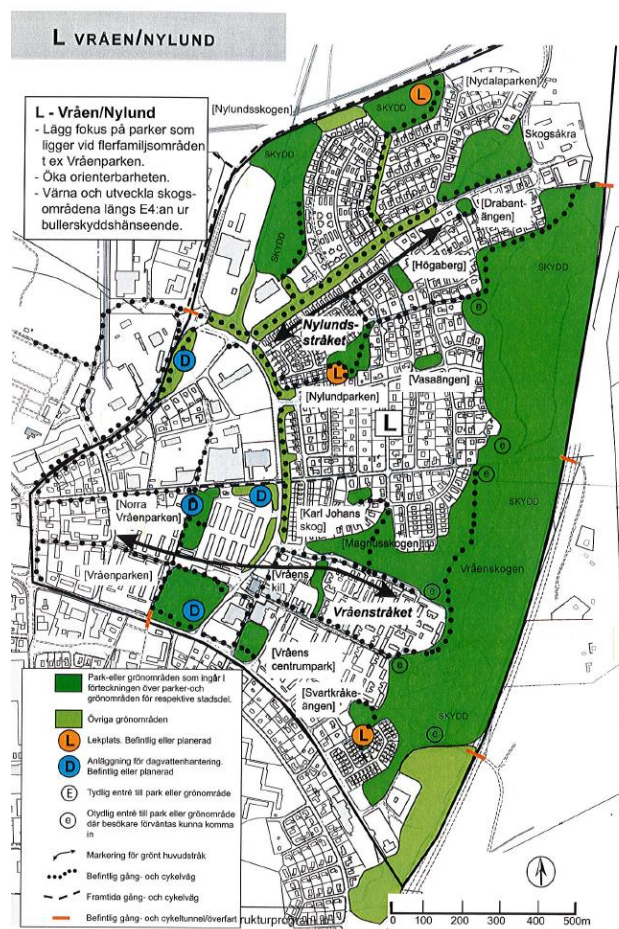


Utdrag ur ortofoto från 2017 från Värnamo kommun

Enligt områdesindelningen i *Gröna, sköna Värnamo* -Grönstrukturprogram för Värnamo stad, upprättad av miljö- och stadsbyggnadskontoret juni 2007, ligger utredningsområdet i delområde L, intill Nylundsstråket. Nylundsstråket är beläget mellan: Nylund – Skogsåkra – Julius väg – Norra Kyrkogården.



Utdrag ur grönstrukturprogrammet för Värnamo stad, del av Nylundsstråket är markerad med gul linje.



Utdrag ur grönstrukturprogrammet för Värnamo stad, delområde L.

En ny detaljplan för bostäder kommer medföra att träd inom fastigheten tas bort. Intentionen bör dock vara att bevara så många träd som möjligt alternativt återplantera nya träd och buskar. Växtligheten ger många positiva synergieffekter bland annat bidrar de till ekosystemtjänster, ger skugga och är estetiskt tilltalande.

Gator och trafik

Det finns en utbyggd struktur med gator-, gång- och cykelvägar till området från övriga delar av Värnamo stad. Området nås via Julias väg. Julias väg är en återvändsgata med syfte att vara en matargata in till bostäderna i villaområdena intill. Hastighetsgräns på Julias väg är 40 km/h. Nya bostäder kan anslutas till befintlig gatustruktur, vilket innebär att användningen av befintligt gatunät utnyttjas i större grad. I det kommande planarbetet behöver lämpligheten för en gemensam infart för förskolan och nya bostäder utredas.



Det är viktigt att bilrörelser inom blivande bostadskvarter inte innebär fara för boende. Backande fordon ska undvikas på utevistelsezoner inom kvarteret.

Del av Julias väg samt gång- och cykelväg. Sett söderut från gång- och cykelvägen.

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Till planområdet finns ett väl utvecklat nät för gång och cykel.



Gång- och cykelväg som leder in till Törn skateområdet. Bild tagen från gång- och cykelvägen mellan fastigheten Aftonfalken 1 och Nylunds förskola.



Gång- och cykelväg söder om fastigheten Aftonfalken 1. I bakgrunden ses bostadsbebyggelse vid Julias väg.

Möjlighet till ny gång- och cykelväg intill Krycklebacken bör ses över i det kommande planarbetet.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns utmed Nydalavägen, cirka 300 meters gångväg från planområdet.

En detaljplans genomförande bedöms ge positiv effekt genom att reseunderlaget stärks för befintlig kollektivtrafik.

Parkering, varumottagning, utfarter

Det är den enskilde fastighetsägares skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten.

Kommunens parkeringsnorm har olika värdetal för att få ut antal bilar/BTA som olika användningar kan behöva. Planområdet ligger utanför centrum och enligt parkeringsnormen är behovet 13,5 bilplatser per 1000 kvm bruttoarea (BTA) inklusive besöksparkering. Bostadsparkering får inte samnyttjas eller avlösas i Värnamo kommun.

Det bedöms finnas förutsättningar för att lösa parkeringsfrågan inom föreslaget bostadsområde.

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).

Finnvedens Bil AB är ett anmälningsskyldigt företag (fordonstvätt). Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har 2015-11-20, § 219 bland annat beslutat att buller från verksamheten ska som begränsningsvärde inte ge upphov till högre ljudnivå vid närmaste bostadshus än:

Dagtid	kl 7.00 – 18.00	50 dBA ekvivalent ljudnivå
Kvällstid	kl 18.00 – 22.00	45 dBA ekvivalent ljudnivå
Lör -sön och helgdagar	kl 07.00 – 18.00	45 dBA ekvivalent ljudnivå
Nattetid	kl 22.00 – 07.00	40 dBA ekvivalent ljudnivå
Nattetid	Kl 22.00 – 07.00	55 dBA momentan ljudnivå i läge "Fast"

I kommande planarbete behöver en bullerutredning tas fram, i den behöver också omgivningsbuller från intilliggande verksamhet och transporter till- och från denna på fastigheten Jaktfalken 1 utredas. Bland annat för att utreda ifall det behövs bullerskydd för att bullervärdena för bostadsändamål ska uppnås.

Farligt gods

På Nydalavägen cirka 140 meter från fastigheten Aftonfalken 1 kör det farligt godstransporter i mindre omfattning, på Växjövägen är det i princip inga farligt godstransporter. Därmed bedöms riskerna med farligt gods inte så stora, men det behöver ses över i ett kommande planarbete.

Vattenledning

Det finns en primärvattenledning, 400 millimeter, som går till vattentornet i nära anslutning söder om fastigheten Aftonfalken 1. I ett kommande planarbete behöver ett eventuellt skyddsavstånd till vattenledningen utredas.

Brand och räddning**Tillgänglighet för brandfordon samt till brandvatten**

Enligt plan- och bygglagen 8 kapitel 9 § ska tomten ordnas så att det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon, så kallade räddningsvägar med bärighet och mått enligt standardiserade värden.

Inom utredningsområdet finns det möjlighet att ordna lämpligt belägen utfart till Julias väg som tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon.

Eventuellt kan en ny vattenbrandpost behövas utmed Julias väg som kan förse det nya bostadsområdet inom kvarteret Drabanten och föreslagen bostadsbebyggelse inom fastigheten Aftonfalken 1.

Teknisk försörjning

Det finns en närliggande transformatorstation. Anläggning finns cirka fyra meter från fastighetsgränsen till fastigheten Aftonfalken 1. I det kommande planarbetet behöver skyddsavstånd till transformatorstationen utredas.

- Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.
- Planområdet är beläget inom Värnamo Energi AB:s fjärrvärmeområde.
- Inom Värnamo stad ansvarar Värnamo Energi AB för elen.

Avfallshanteringen ska ordnas inom egen fastighet. Det är viktigt att backande rörelser undviks vid sophantering. Backande fordon ska undvikas på vistelseytor inom kvarteret.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Föreslagna åtgärden innebär att befintlig byggnad inom fastigheten för småindustriändamål rivs och att det istället möjliggörs för bostäder inom fastigheten Aftonfalken 1.

Föreslagen byggnation av bostäder på mark som idag är planlagd för småindustriändamål innebär att intentionerna i översiktsplanen; att ny bebyggelse i tätorten i första hand ska ske i förtätningsslagen och inom tätortens nuvarande utbredning följs.

Att omvandla befintligt verksamhetsområde inom fastigheten Aftonfalken 1 förväntas bidra till en levande och trygg stadsmiljö och en mer effektiv användning av redan ianspråktagen mark. Bostäder inom fastigheten Aftonfalken 1 lämpar sig väl mot omgivande bostads- och förskole bebyggelse.

En detaljplans genomförande bedöms ge positiv effekt genom att reseunderlaget stärks för befintlig kollektivtrafik.

I och med att fastigheten på Jaktfalken 1 är planlagd för industri och bilservice, behöver påverkan utredas när en ny detaljplan tas fram. Det kan bli aktuellt att utöka skyddsavståndet för att god bebyggd miljö ska uppnås. Delar av den västra sidan av fastigheten Aftonfalken 1 kan behöva planläggas som natur.

SAMMANFATTNING

Med förbehåll för nedanstående åtaganden anser samhällsbyggnadsförvaltningen att det är möjligt att planlägga för bostadsbebyggelse

- Då planen är i nära anslutning till område som i detaljplan är avsett för industri och bilservice, verksamheten får dock inte vara farlig eller störande för omgivningen, inom fastigheten Jaktfalken 1 behöver skyddsavstånd till fastigheten utredas. Befintligt naturområde på cirka 19 till 29 meter kan behöva utökas. Även möjlighet till ny gång- och cykelväg intill Krycklebäcken bör ses över i det kommande planarbetet.
- I ett kommande planarbete behöver utredningar tas fram; bland annat geoteknisk utredning inklusive mätning av markradon och riskbedömning med hänsyn till viktig ledning söder om fastigheten Aftonfalken 1, risk- och skredutredning med anledning av Krycklebäcken, dagvattenutredning, miljöteknisk markundersökning inklusive grundvattenundersökning, bullerutredning. I ett kommande detaljplanearbete kan det även finnas behov av andra utredningar.
- Med tillkommande bostäder ökar behovet av förskoleplatser. Därmed kan det bli aktuellt att ta med förskolan i detaljplanen och utöka dess användningsområde. Det kan bli aktuellt med en gemensam infart från Julias väg till bostäder och förskola.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planläggningen kan resultera i beslut om att anta en detaljplan för fastigheten Aftonfalken 1 med flera, tidigast under vintern 2020/2021.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

november 2019

Josefina Magnusson
Planeringsarkitekt