



OVANÅKERS KOMMUN

Förslag till ändrad, utvidgad och upphävd
stadsplan för område vid **SUNNANGÅRDEN**
i ALFTA, Ovanåkers kommun, Gävleborgs län.
Byggnadsnämndskontoret 1986-04-01.

3
A

BESKRIVNING

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
§ 149, 1986-06-23

MOTIVERING

Lars Hansson

1.1 Bakgrund

Lars Hansson

Ordförande

Boendet och vården av gamla människor är under förändring. Många nya bostäder behövs. Närhet till Centrum eller någon fungerande vårdinstitution anses värdefull.

Omedelbart öster om Sunnangården finns ett område med brukad åker. Under 1985 belv det avskuret från övriga åkrar på sista fria sidan, så att det nu helt avgränsas av stora vägar och bebyggelse.

1.2 Avsikt

Planförslaget skall medge byggande av nya bostäder för gamla människor, vilka kan och skall bo självständigt. En förhöjd service i närheten skall dock finnas, och bostäderna kallas därför servicelägenheter. Behovet i Alfta har beräknats till ca 50 sådana lägenheter.

Det är önskvärt, att servicelägenheterna inte separeras från andra bostäder. Inom exploateringsområdet bör därför även finnas 3 ggr så många traditionella familjebostäder.

Befintliga byggnader tillhörande Sunnangården skall i huvudsak bestå men förändras innehållsmässigt.

HANDLINGAR

2.1 Förslaget

Planförslaget består av:

- Karta (A1-format) i skala 1:1000.
- Bestämmelser (A4-format).

Dokument-
beteckning

D

C

2.2 Användandet

För att förstå planen såväl under beredningskedet som efter fastställelsen kompletteras förslaget med:

- Beskrivning (A4-format).
- Illustrationskarta (A4-format) i skala 1:1000.

A

B

2.3 Beredningen

För samråd, utställning och fastställelse finns ytterligare dokument, nämligen:

- Förminskning av plankartan (A3-format).
- Fastighetskarta (A1-format) i skala 1:1000.
- Fastighetsförteckning (A4-format) daterad 1986-04-04.

Da

E

F

Tillhör länsstyrelsens i Gävleborgs län beslut
den 22 augusti 1986 betygat

Martha Skinn

OMFATTNING**3.1 Läge**

Planområdet ligger längst i söder av Alfta tätort "på andra sidan" järnvägen och invid de allmänna bilvägarna 301 (mot Bollnäs) och 546 (mot Annefors). Avståndet till närmsta delen av Centrum (Knaggatorget) är ca 400 m och till skolan (med nödvändig omväg) 500 à 700 m.

3.2 Utsträckning

Planområdet omfattar i första hand den mark som skall utnyttjas för ny bebyggelse. Samordning med Sunnangården och visst byggande där liksom anknytning till vägar, befintliga byggnader och övriga stadsplaner har styrt avgränsningen i övrigt.

Områdets totala areal är ca 9,2 ha.

3.3 Befolkning

Boendet i Sunnangården och de bredvidliggande "temporära åldringsbostäderna" avvecklas efterhand. Nu finns 56 boende på tillgängliga 73 platser. Därtill kommer 16 boende i ytterligare två hus med traditionella lägenheter. Totalt alltså ca 70 boende i området, och alla är förhållandevis gamla.

Verksamheten i Sunnangården och övriga byggnader engagerar 50 à 60 arbetande motsvarande ca 35 års-arbeten.

I Pingstkyrkan är det ringa verksamhet vid tider för normalt yrkesarbete. På "fritid" är det emellertid inte ovanligt med över 50-talet personer i kyrkan.

PLANFÖRHÅLLANDEN**4.1 Områdesplan**

Två områdesplaner, som berör planområdet, har antagits av Kommunfullmäktige. Markanvändningen i dem anges sålunda:

- mars 1980 = serviceområde resp. jordbruksmark.
- oktober 1984 = samhällsservice resp. bostäder.

4.2 Dispositionsplan

Planarbetet inleddes under 1981 och har sedan bedrivits aktivt under vissa perioder med pauser emellan. I maj 1984 färdigställdes skisser med alternativa utformningar. En remiss genomfördes under augusti-september och redovisades i november samma år. Detta kan sägas vara ett dispositionsplanarbete även om det i vissa delar var lika detaljerat som en stadsplan.

4.3 Detaljplaner

För området gäller stadsplaner fastställda av Länsstyrelsen:

- 1959-01-16 avseende del av järnvägsområdet (A1/Alfta 1697).
- 1975-09-12 avseende del av järnvägsområdet samt väg 301 med omgivningar (A24/1977:2360).

Till planområdet gränsar dessutom:

- icke planlagd mark i nordväst, väster och söder.

4.4 Övriga planer

En särskild översiktsplan för gång- och cykeltrafik har upprättats 1981. Den visar kombinerad gång-, cykel- och biltrafik (blandtrafik) på Anneforsvägen mellan Knaggatorget och Åsvägen utan beaktande av den flyttning av länsväg 546 till en nybyggd väg, som nu skett.

Inga andra särskilda planer finns för Sunnangården.

OMRÅDET

5.1 Topografi

Planområdet består av tre delar. Sunnangården med omgivningar ligger på en kulle ca 3 m högre än gamla Anneforsvägens krön. Detta ligger ca 5 m högre än lägsta punkt på exploateringsområdet (åkern). Vägområdena varierar mer i höjd. Järnvägen är högst i väster och bilvägen lägst i planskildheten, där den ligger 6 m lägre än överkant räls. Runt de yttre vägarna finns dessutom slänter och diken.

5.2 Vegetation

Marken runt befintlig bebyggelse utgör planerad tomt med träd, buskar, blommor, gräs och gångytor. Exploateringsområdet utgör brukad åker. Längs vägarna finns viss traditionell diksväxtlighet men inga buskar eller träd av särskilt värde.

5.3 Lokalklimat

Området ligger öppet för ostvindar och sol men skärmas av höjdparter med skog i väster. Marken ligger klart högre än Kyrktjärn och berördes inte av översvämningen hösten 1985.

5.4 Grundförhållanden

I juni 1984 genomfördes en grundundersökning för exploateringsområdet. Redovisningen från K-konsult i Sundsvall är daterad 1984-07-20.

Resultat visar, att ett ca 7500 m² stort parti i den lägsta delen av exploateringsområdet innehåller lös lera och silt, dvs är sättningsbenäget. Ytterligare undersökning eller grundförstärkning är nödvändigt före eventuellt husbyggnade där.

5.5 Radon

Våren 1984 gjordes en radonundersökning i kommunen. Planområdet ligger inom lågriskområde.

5.6 Fastigheter

Flera markförvärv har bedrivits i området det senaste året. Det verkliga ägandet och nyttjandet stämmer därför inte med registrerat ägande.

5.7 Bebyggelse

Sunnangården består av en mycket utbredd byggnad vars äldsta del togs i bruk så sent som 1963 och dess senaste stora tillbyggnad skedde 1983. De tre bostadshusen söder därom har byggts vid olika tillfällen under samma period. Det med "temporära åldringsbostäder" har alltför låg standard och boendet avvecklas efterhand.

Pingstkyrkan togs i bruk 1935 och blev förra året klar efter en omfattande om- och tillbyggnad.

Ingen byggnad inom området har nämnts i samband med särskilt kulturhistoriskt bevarandevärde.

5.8 Vägar och trafik

Länsväg 301 (Bollnäsvägen) benämndes före oktober 1985 riksväg 82. Den utgör största vägen genom Alfta tätort med i genomsnitt 3760 bilar/dygn passerande inom planområdet.

Länsväg 546 (Gamla Anneforsvägen) utnyttjades 1983 av 770 bilar/dygn. Bara en ringa del därav torde nu användas Gamla Anneforsvägen i stället för nya.

5.9 Gatunamn

Namnen Anneforsvägen och Sunnavägen används och finns noterade på adresskarta för Alfta.

5.10 Bilparkering

På tre ställen invid befintlig bebyggelse finns större bilparkeringsanläggningar.

5.11 Ledningar

Inom och strax utanför området finns ett flertal ledningar för såväl VA, el som tele.

5.12 Störningar

Inga störningar finns rapporterade från lukt eller stoft i området. Störande buller kan förekomma från tung biltrafik i kurvan på Bollnäsvägen. Frekvens och ljudnivåer har dock inte undersökts.

PROGRAM**6.1 Verksamheter**

Sunnangården skall ändras till lokaler för administration och gemensamma verksamheter knutna till boende för och vård av gamla människor.

6.2 Boende

Bostäderna skall utgöras av dels ca 50 servicelägenheter dels 50 à 75 traditionella lägenheter. De förra skall ha mycket god gångförbindelse med Sunnangården.

En principiell diskussion angående förvaltningen av kommunens bostadsfastigheter har inletts. Den torde resultera i att Sunnangården med omgivande bostäder blir överförd till Stiftelsen Edsbyns Hyreshus, som också skall ansvara för ny exploateringen.

6.3 Vägar

När Bollnäsvägen (dåvarande riksväg 82) planerades i början av 70-talet, fanns också med en förlängning västerut mot Malvik och över älven där. Inga tider finns ännu angivna för genomförande, men åtgärder nu skall inte försvåra detta.

FÖRSLAGET**7.1 Gränser**

I söder och öster är det lämpligt, att planförslaget omfattar de nybyggda vägarna och i övrigt samordnas med ett planförslag för område norr om Kyrktjärn.

I väster måste Sunnangårdens bebyggelse ingå i planområdet. Hela fastigheten sträcker sig emellertid ca 500 m väster om byggnaderna och en naturlig avgränsning kan då följa gräsmattor och annan planerad mark.

Pingstkyrkans tomt är lika planerad och bebyggd mark, som bör ingå i planområdet.

I norr måste järnvägsområdet tas med, eftersom hela inte är planlagt ännu, och korsningarna med bilväg måste regleras.

7.2 Bostäder

Huvudsyftet är bostäder, som skall tillgodoses inom det obyggda området mellan Gamla Anneforsvägen och Bollnäsvägen. Projektering har startat, och principen för exploateringen redovisas på illustrationskartan. Längs Gamla Anneforsvägen medger marklutningen byggandet av en sluttningsvåning, så att husen får fyra våningsplan.

För Sunnangården planeras ingen omfattande förändring, som kräver särskilt beaktande i planutformningen. Både bostäder, gemensamma lokaler och personalutrymmen kommer att finnas även om fördelningen av ytor ändras.

7.3 Samlingslokaler

Pingstkyrkan har köpt mark utanför sin fastighet och den har tagits med i kvarteret.

7.4 Parkmark

I gällande plan finns ett stort område med parkbeteckning runt den då planerade Bollnäsvägen. En del av detta föreslås upphävd i detta planförslag. Det gäller mark, som i framtiden inte torde behöva tas i anspråk för en ny väg mot Malvik och som är naturligt att utnyttja för åkerbruk även i fortsättningen.

7.5 Gång- och cykelvägar

Inga nya gång- och cykelvägar är planerade utanför kvarteret. Vid Isbergsvägen finns en gammal väg med tunnel under Bollnäsvägen, som i praktiken bara är en gång- och cykelväg mot Alfa Centrum.

Önskemålet om en god gångförbindelse mellan de nya husen med servicelägenheter och Sunnangården har resulterat i en skiss på en inbyggd gångbro över Gamla Anneforsvägen. I skissen är den kompletterad med gemensamma lokaler, hissar och lägenheter enligt illustrationsplanen, men det förutsätter anpassning till befintliga ledningar eller flyttning av dem. Detta får och kan lösas i det fortsatta projekteringsarbetet.

7.6 Bilvägar

Planförslaget innebär inga nya gator. De nya bostäderna i exploateringsområdets östra del nås från en väg inom kvarteret.

Gamla Anneforsvägen följer gällande fastighetsgränser mellan kvarteren. Den får då en bredd av minst 8 m även om vägen ännu inte har byggts på.

Under gångbron behöver markhöjden på Gamla Anneforsvägen sänkas ca 0,5 m för att ge godtagbar fri höjd. I övrigt behövs inga ändringar av nuvarande höjder.

Mot Nya Anneforsvägen har angivits stängselskyldighet, som skall samordnas med planteringen enligt punkt 7.10.

7.7 Gatunamn

Det finns inget absolut behov av nya gatunamn för adressering. Möjligen kan det vara praktiskt att ge den nya gatan inom exploateringsområdet ett namn.

Genom tillägget Gamla resp Nya kan de två delarna av Anneforsvägen bibehålla sina adresser och särskiljning ändå ske vid skyltning och samtal. I övrigt har arbetsnamnen Bollnäsvägen och Isbergsvägen använts för att enkelt definiera de två vägarna.

7.8 Järnväg

Gränsen mellan järnvägsområde och exploateringsområde har rätats ut. Slänter, dike, ledningar, brunnar och fastighetsgräns ger ett rörigt intryck, som måste redas ut i samband med husbyggande och markplanering. I övrigt har fastighetsgränserna följts för järnvägsändamålet.

Befintliga gator som korsar järnvägen skall även fortsättningsvis medge biltrafik.

7.9 Ledningar

Ombyggnad i vissa delar av VA-nätet har förprojekterats. Det innebär, att u-områden inte alltid följer nuvarande ledningar.

För el- och telekablar har u-områden om minst 2 m vid sidan av ledningsmitt markerats. Eventuellt flyttas de ut i gatan, och kostnaden har tagits med under punkten 8.2 Ekonomi.

Invid Sunnangården finns en ganska nybyggd transformatorstation. Den ligger bra, och hänsyn togs till nu planerad bebyggelse i närheten, när den byggdes. Särskilt specialområde i stadsplanen torde inte behövas.

7.10 Bygg- och markvillkor

För befintlig bebyggelse har en våningsyta motsvarande nuvarande förhållanden tillåtits.

För nybyggnadsområdet har tillåten våningsyta angivits med exploateringstal (e). Detta avser kvarteret som helhet.

Högsta byggnadshöjd har satts till det som nu finns respektive är planerat och motsvarar två eller tre våningar.

Källare bör undvikas. Sluttningsvåning kan godtas närmast Gamla Anneforsvägen, om den hamnar ovan mark på östra sidan av huset.

Längs kvartersgränsen i söder skall ca 10 m mark användas för en skyddsvall som planteras med buskar. Den blir 1,5 à 2 m hög och utgör ett naturligt hinder för både fordonstrafik och gångtrafik till eller korsande de allmänna vägarna. I öster kan vallen följa gränsen något för att sedan "ersättas" av den djupa skärningen mot tunneln under järnvägen.

7.11 Störningar

Det finns farhågor för bullerstörningar från trafik runt området. Teoretiska beräkningar vid kurva, backe och skärning är mycket komplicerade. Kostnaden torde inte motsvara nyttan, om en sådan beräkning skall ske. Dessutom är trafikvolymen så liten, att störningar snarare kommer från enstaka fordon än som jämnt brus. Enklare och effektivare är att vid behov bygga ett rejält plank på toppen av den vall som ändå av säkerhetsskäl behövs inom kvarteret och sedan fortsätta i kvartersgränsen mot järnvägen.

7.12 Illustrationskartan

Byggandets väsentliga del är servicelägenheter. Dessa innebär många nya tillämpningar av boendeidéer och kompletteringslokaler. Skisser och samråd har skett och sker löpande. Det är därför många olösta samordningsproblem kvar. Framförallt har projekteringen inte beaktat läget för olika slags ledningar. Det gör att både byggnader och avstånden mellan dem ibland redovisas mindre än på projekteringshandlingarna. Illustrationskartan visar dock i huvudsak de idéer och önskemål som finns för markanvändningen. Lägenhetslösningar, fasadstudier och sektioner finns också att studera vid sidan av detta planförslag med sina komplement.

I - tillägg
enl. sid 9



GENOMFÖRANDE

8.1 Ansvar och tider

Kommunen har förvärvat erforderlig mark i området. En försäljning till kommunens bostadsstiftelse har påbörjats. Fullföljande är delvis beroende av planutformningen, som i väster skall definiera läget för ny fastighetsgräns.

Husbyggandet förutsätter viss ombyggnad och nybyggnad av VA-ledningar. Dessutom behöver Gamla Anneforsvägen sänkas något. Ingen helt ny gata finns dock inom planområdet.

Husprojekteringen är inriktad på byggstart sent i höst (1986). Under förutsättning att varken planarbete eller husprojektering möter något oväntat hinder bör denna snabba process kunna genomföras.

Husbyggandet kommer troligen att ske i ett sammanhang med start för servicelägenheterna. Byggtiden kan komma att bli ca 2 år, men detaljerad tidsplan har ännu inte upprättats.

II- tillägg
enl. sid 9



8.2 Ekonomi

Kostnaderna för exploateringen är förhållandevis små. Gator och VA berörs framförallt genom den långa nya dagvattenledningen.

Markförvärv har pågått samtidigt för exploateringsområdet, för planområdet Norr om Kyrktjärn och för området mellan dem. Initialkostnaderna kan hänföras till vilket som helst av områdena, och totalkostnaden fördelas därför efter arealstorlek.

De totala utgifterna för markförvärv, grundundersökning, planarbete, gatu- och ledningsbyggande samt gatubelysning har beräknats till under 2 milj kr.

Intäkterna är inte heller möjliga att ange noggrant. Försäljningen till kommunens bostadsstiftelse innefattar både fungerande byggnader med nödvändig mark och ren nyexploateringsmark. De förutsätter varandra, men priset torde inte påverkas av de direkta kostnaderna enligt ovan för exploateringen. Den troliga intäkten kan i stället beräknas till det

bokförda värdet för befintlig bebyggelse jämte möjligt lånebelopp för mark enligt tomt- och grundberedningskostnaden. Sammantaget rör det sig om ca 10 miljoner kronor.

SAMRÅD

9.1 Remiss

Det finns inga kända problem kring planutformningen och bland kommunens olika intressegrupper, som kan belysas genom en traditionell planremiss.

Under arbetets gång har det också varit mycket samråd och diskussioner framför allt kring husprojekterings resultat.

9.2 Myndigheter

Före utställning har samråd skett med Länsstyrelsen och SJ, varvid även angränsande planförslag Norr om Kyrktjärn behandlades.

Samrådet har medfört små justeringar av förslaget men i allt väsentligt kunde det godtas.

9.3 Fastighetsägare och brukare

Planarbetet berör nästan inga fastighetsägare utöver kommunen, men alla fastighetsköp har ännu inte registrerats. I samband med förvärven har syftet med exploateringen klarlagts även om detaljer i utformningen inte redovisats.


Lars-Ake Wängstedt
stadsarkitekt

Tillägg efter utställningen:

I Gemensamma anläggningar

Gemensamma anläggningar som är nödvändiga för funktionen av stadsplanens två kvarter är tillfart och parkeringsanläggning belägen på det östra kvarteret. Därutöver är det önskvärt att även gångvägar med belysning inrättas som gemensam anläggning. Anläggningarnas läge framgår av illustrationskartan.

II Fastighetsbildning

Västra kvarteret avses avstyckas till egen fastighet. Östra kvarteret avses uppdelas i tre fastigheter och en samfällighetslott (varå tillfart och parkeringsanläggning är belägen). Rätten för kommunen att dra fram underjordiska ledningar bör tryggas med ledningsrätt.

B

AK 23

Länsväg 301

Bollnäsavägen

AK 24

Illustrationskarta tillhörande
 område vid SÖNNANGÅRDEN
 i Alfta, Övansjöer-Kommun, X-län
 Byggnadsnämndens kontoret 1986-04-01 B

Nya Anneforsvägen
 Lars-Ake Wängstedt

Gamla Anneforsvägen

Sönnängvägen

S 425

