



OVANÅKERS KOMMUN

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

3
A

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
§ 150, 1986-06-23

BESKRIVNING

Lars Hansson
Lars Hansson
Ordförande

MOTIVERING

1.1 Bakgrund

Området mellan den 1978 nybyggda allmänna vägen längs Kyrktjärn och järnvägen genom Alfta, har efterhand framstått som alltmer intressant för exploatering. SJ har också uttryckt önskemål om ny tillfart till sin bockkran inom järnvägsområdet.

1.2 Avsikt

Planförslaget skall tillgodose tre delvis olika önskemål:

- * SJ skall få en bekväm tillfart till sin bockkran.
- * En gata skall anläggas för att medge exploatering av området.
- * Exploateringen skall som första etapp medge flyttning av företagen Brunkes bilservice (Gulf bensin) och Kockens Grill i Alfta.

HANDLINGAR

2.1 Förslaget

Planförslaget består av:

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

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.

2.3 Beredningen

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

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

Dokument-
beteckning

D
C

A
B

E
F

Tillhör Länsstyrelsens i Gävleborgs län beslut
den 22 augusti 1986 i betyg

Mauda Schön

OMFATTNING

3.1 Läge

Planområdet ligger längs den allmänna vägen, som 1 oktober 1985 bytt status från riksväg 82 till länsväg 301 (Bollnäsvägen) och intill centrala Alfta men "på andra sidan" järnvägen.

3.2 Utsträckning

Omfattningen av planområdet grundas på de behov som skall tillgodoseas och var gällande plan behöver ändras för att medge exploatering samt vilket angränsande och planlagt område, som naturligt redovisas på samma plankarta.

Områdets totala areal är drygt 9,5 ha.

3.3 Befolkning

Inom området finns inga dagligen boende eller arbetande.

PLANFÖRHÅLLANDEN

4.1 Områdesplan

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

- mars 1980 = jordbruksmark respektive skog och övrig mark.
- oktober 1984 = samhällsservice respektive hantverk mm.

4.2 Dispositionsplan

Detta stadsplanearbete inleddes med skisser i februari 1984 och februari 1985 över markanvändningen inom hela området mellan järnvägen och Bollnäsvägen från planskildheten i väster till korsandet av Åsbäcken i öster. Dessa skisser kan jämföras med en dispositionsplan även om de aldrig underställts Kommunfullmäktige för antagande.

4.3 Detaljplaner

För området gäller stadsplaner fastställda av Länsstyrelsen

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

Till planområdet gränsar dessutom ovan nämnda stadsplan fastställd av Länsstyrelsen:

- 1959-01-16 gällande för övrig del av järnvägsområdet (A1/Alfta 1697),
- icke planlagd mark i öster.

4.4 Förordnanden och övriga planer

Inom området gäller strandskyddsförordnandet, som inte upphävdes vid planfastställelsen 1975.

En särskild översiktsplan för gång- och cykeltrafik har upprättats 1981. Den redovisar en gång- och cykelväg på befintlig väg omedelbart väster om planområdet men ingen inom området.

OMRÅDET

5.1 Topografi

Planområdet består i norr av stranden till Kyrktjärn före vägbygget. I mitten och åt öster ligger schaktmassor. I söder finns länsväg 301 och själva Kyrktjärn.

Högsta marken ligger drygt 4 m över Kyrktjärns medelnivå liksom över lägsta markhöjd inom uppfyllnadsområdet.

5.2 Vegetation och djur

Huvuddelen av marken är oordnat bevuxen med ungskog och örter. I nordost är det åkermark, som i stort sett slutar längs gränsen för gällande stadsplan.

Där vatten samlas under våren och vegetationen är snårigast har skolklasser bedrivit biologiundervisning, som varit mycket uppskattad. Närheten och rörigheten är de främsta kvaliteterna, som delvis förstörts redan av fyllnadsmassor.

5.3 Lokalklimat

Området ligger ganska öppet för sol och vind från söder men skyddat från nordanvindar.

Markhöjden är låg och medförde, att både vägen och marken norr därom var översvämmad efter den katastrofala nederbörden i september 1985. Kyrktjärn fylldes med regnvatten och höjdes minst en meter. Översvämningen från Voxnan, som i Alfva kulminerade fyra dagar senare, berörde inte planområdet.

5.4 Grundförhållanden

Grundundersökning har ännu inte gjorts, eftersom alla markägare ännu inte tillåtit det, men det skall ske senare i vår.

Det är troligen mycket dy och dåliga grundläggningsförhållanden där det tidigare varit sjöbotten. Lösa massor har också välut till ytan, när andra massor tippades över dem. ett ställe under länsvägen är det 13 m till fast botten.

I kanterna, där det även tidigare varit fast mark, torde det vara morän liksom det är på andra sidan järnvägen.

5.5 Radon

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

5.6 Fastigheter

Planområdet berör i huvudsak fyra fastigheter, av vilka två är i enskild ägo. Gränsdragningarna i samband med vägbygge och utfyllnad av sjöområde har nyligen klarats ut, och fastighetsregistrering sker troligen i början av mars.

5.7 Bebyggelse

Inom planområdet finns endast en byggnad, som är mycket enkel och utan väsentligt värde.

5.8 Vägar och trafik

Bollnäsleden (länsväg 301) är den enda billeden inom området.

Den genomsnittliga trafikbelastningen 1984 var 3760 bilar/dygn på detta avsnitt av Bollnäsleden. För Gamla Anneforsleden redovisas trafikvolymen 770 bilar/dygn men mätt 1983. Inga uppgifter finns om trafiken efter att Nya Anneforsleden blivit klar.

Omedelbart innanför området finns i väster en enkel väg, som inte längre nyttjas för biltrafik. Denna väg nås för gångtrafik över järnvägen i Skolgatans förlängning och fortsätter i tunnel söderut under länsvägen.

SJ:s bockkran nås nu med bil inom järnvägsområdet med anslutning till Långgatan i plankartans nordöstra hörn. (Allt detta ligger utanför planområdet.)

5.9 Ledningar

Längs planområdets norra kant går en telekabel. Den har bara lokal funktion. Längre västerut längs järnvägen går en landskabel och fortsätter i Skolgatan. Den ligger emellertid helt utanför planområdet.

Längs länsvägen finns gatubelysning med stolpar och försörjningsledning för el.

Inga VA-ledningar finns inom området.

PROGRAM

6.1 Verksamheter

Området skall disponeras för olika former av arbetsplatser. Dessa skall dock inte få bli störande för omgivning eller i landskapsbilden.

Uttalade intressenter för att etablera sig i området är Brunkes bilservice (bensinstation) och Kockens Grill. En panncentral, som skall betjäna Alftaskolan och bostäderna vid såväl Järnvägsgatan som öster om Sunnangården, har varit på tal. Dessutom finns hantverksbetonade små företag i Alfta, som behöver nya tomter och lokaler.

6.2 Vägar

En ny tillfart till SJ:s bockkran är det mest angelägna vägbygget. Den bör kunna samordnas med lokalgator eller infarter till nya arbetsplatser. 9 m körbana och 10 m gatubredd är minimimått.

Vid anslutningen mot längsvägen behöver den senare troligen breddas med en körbana på varje sida och refuger mellan köriktningarna. Utrymme för sådan breddning behöver därför reserveras.

FÖRSLAGET

7.1 Avgränsning

De viktiga avgränsningarna av planförslaget är i väster och öster. I sydväst måste gränsen dessutom samordnas med ett annat planförslag avseende Sunnangården.

I förhandlingar om markförvärv har en gräns bestämts till 15 m öster om "Bön-huset" och i samma riktning som gavelfasaden. Därutöver är det lämpligt, att SJ:s mark utanför gällande stadsplan tas med.

Längst i väster av dispositionsplaneskisserna har intresset inte riktats mot arbetsplatser och husbyggande. Den naturliga gränsen är då befintlig väg i Skolgatans förlängning.

Järnvägsområdet, som i norr skall bestå, behöver inte tas med i denna stadsplan. Däremot är det lämpligt, att helt ersätta gällande plan åt söder, så att inga restområden blir kvar.

7.2 Verksamheter

Det finns ingen stadsplanebestämmelse som är direkt anpassad till den slags service som bensinstation och matservering utgör. Den lämpligaste torde då vara "småindustri".

Övriga kända eller önskvärda verksamheter i området bör också kunna etableras under begreppet småindustri, där det viktigaste kriteriet är, att verksamheten inte skall vara störande för omgivningen.

I en illustrationsplan har redovisats hur de aktuella företagen Brunkes bilservice och Kockens Grill hittills tänkt sig utnyttja en tomt tillsammans.

Av SJ:s mark har två "hörn" tagits i anspråk för annan verksamhet. Vid lokalgatans slut har ett område för pumpstation och för transformatorstation avsatts. Där lokalgatan svänger berörs också SJ:s mark som blir dels gata dels tomtmark. Samtidigt blir övrig SJ-mark avsatt för järnvägsändamål, med byggrätt liknande övrig industrimark.

7.3 Vägar

Läget för lokalgatan har anpassats till långtradares svängande för att komma rätt under bockkranen, portarna på "Bön-husets" östra fasad, jordbruksmarken och storleken på nya tomter. Dessutom finns möjligheten kvar att enligt "dispositionsplanarbetet" anlägga en gata österut med anslutning mot Långgatan.

Vägförvaltningen bedömer, att denna nya anslutning kräver refuger mer än de vid Nya Anneforsvägen och Runemovägen. Planförslaget har utrymme för sådana refuger.

Både bilväg och ny gångväg över järnvägen har undersökts men kan inte genomföras på godtagbart sätt.

För tunneln under Bollnäsvägen har x-området anpassats till verkliga läget.

7.4 Bygg- och markvillkor

Högsta byggnadshöjd har angivits till 7,0 m. Det medger två våningar av normal höjd.

Eftersom varje kvarter kan bli indelat i flera tomter har tillåten våningsyta reglerats med ett exploateringsavtal $e=0,1$.

Stora byggnader är inte lämpligt, och hela området skall ge en luftig och vacker bild mot trafikanterna på länsvägen enligt flera påpekanden under planarbetets gång.

Inga utfarter tillåts mot länsvägen. Närmast den skall tomterna dessutom vara planterade eller på annat sätt prydliga och utan bilar eller biltrafik.

För att undvika vattenskador i byggnader skall marken fyllas upp till samma som eller högre nivå än länsvägens körbana. Källare får naturligtvis inte förekomma under denna nivå.

Strandskyddsförordnandet måste upphävas åtminstone inom kvartersmark.

7.5 Ledningar

Ett reservat för dagvattenledning genom området till Kyrktjärn följer planerad tomtgräns.

7.6 Gatunamn

Den enda nya gatan i området har föreslagits få namnet Kran-gatan. För länsvägen har noterats arbetsnamnet Bollnäsvägen.

GENOMFÖRANDE

8.1 Ansvar och tider

Kommunen förhandlar om markförvärv och har beslutat om expropriation. Förhandlingarna är i det närmaste avslutade.

Grundundersökning skall göras av kommunen så snart som möjligt.

Ambitionen är, att gatubyggande och andra exploateringsförberedelser kan starta 1986.

Tomterna kommer sannolikt att upplåtas med tomträtt.

8.2 Ekonomi

Beräkningen av kostnader för exploateringen har stora osäkerheter. Krangatan ligger dock på den bästa marken. Byggkostnaden har beräknats till ca 1 milj kr inkl belysning. Ombyggnad av väg 301 för anslutning av Krangatan har Vägförvaltningen bedömt kosta 0,5 - 1 milj kr.

Markförvärven innebär till största delen ett genomförande av fastställd stadsplan och redovisas inte i detta planförslag.

Övriga kostnader för planarbete, kartframställning, grundundersökning mm torde inte överstiga 100 kkr.

Intäkterna kan inte redovisas som engångskostnader på likande sätt som utgifterna. En taxemodell för tomträttsavgälder är under utarbetande, varvid detta planområde kan komma att utgöra underlag.

SAMRÅD

9.1 Remiss

Den senare av tidigare nämnda "dispositionsplaner" har remissbehandlats i april-maj 1985. Det medförde, att stadsplanens utsträckning och stora delar av innehållet kunde fixeras.

En remiss av fullständigt stadsplaneförslag pågick i november-december 1985. Detta har omarbetats i flera detaljer, men huvuddragen är desamma.

9.2 Myndigheter

Flera samråd har skett med Länsstyrelsen och Vägförvaltningen under planarbetet. Den senare har ifrågasatt att göra ännu en anslutning på länsvägen. Detta är dock en förutsättning för att kunna exploatera området liksom för att tillgodose SJ:s önskemål om bättre väg till bockkranen.

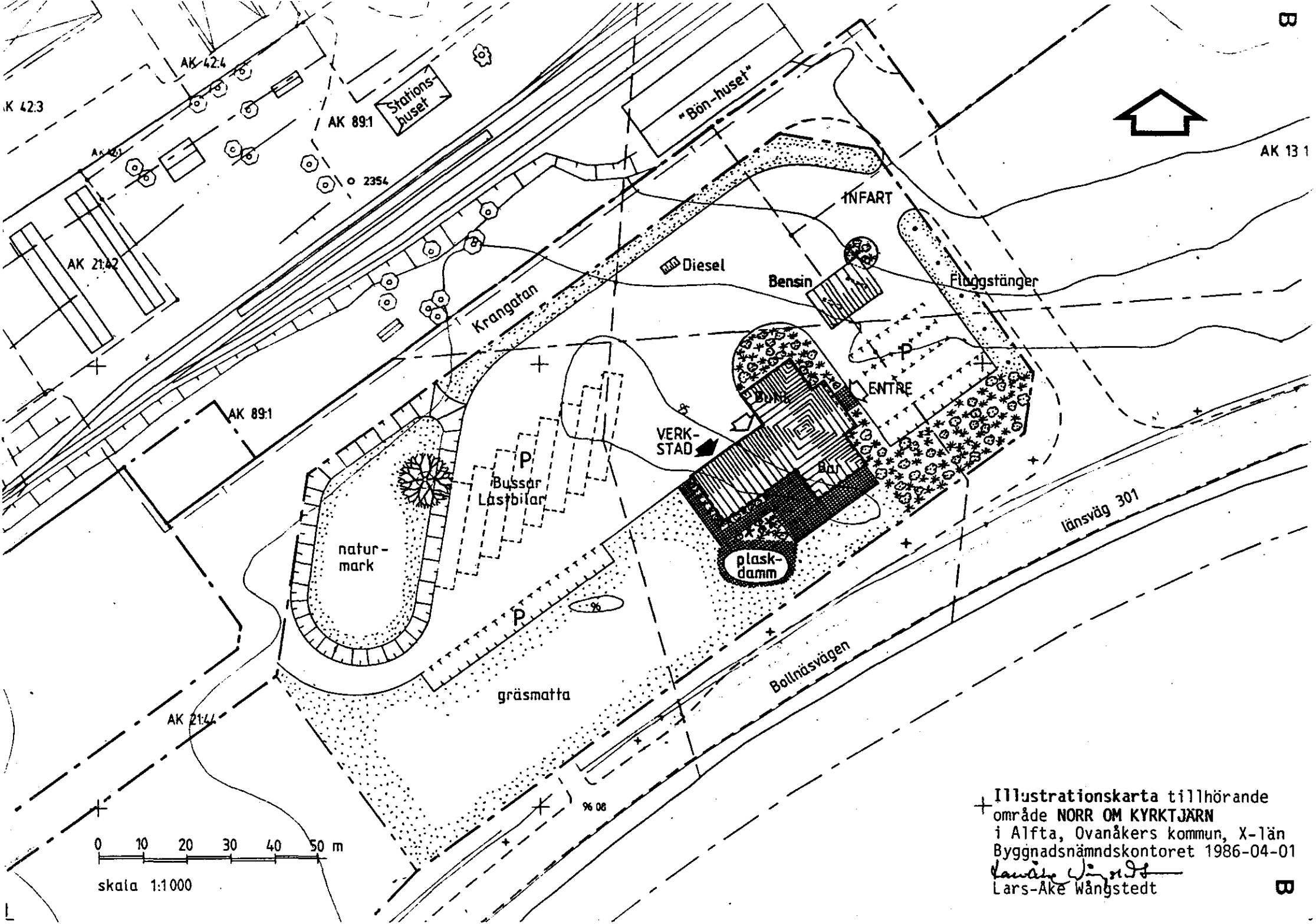
9.3 Fastighetsägare och brukare

De enskilda fastighetsägarna har informerats under planarbetets gång både genom remiss och möten. De har inte gillat exploateringen. Efterhand har kommunen dock köpt berörd mark.

SJ har likaså informerats vid flera tillfällen. Överenskommelser om markanvändning och planutformning har skett mycket smidigt.

Både de mest intresserade av etablering inom området och andra bilengagerade företag i Alfta har informerats flera gånger och fått ge synpunkter på utformningen. Det finns inga särskilda önskemål där, som inte beaktats i planutformningen.


Lars-Åke Wängstedt
stadsarkitekt



+ Illustrationskarta tillhörande
 område **NORR OM KYRKTJÄRN**
 i Alfta, Ovanåkers kommun, X-län
 Byggnadsnämndskontoret 1986-04-01
Lars-Ake Wängstedt
 Lars-Ake Wängstedt

B

AK 13 1

B

ÄNDRING AV

Detaljplan **NORR OM KYRKTJÄRN**
Alfta Kyrkby 16:18, 16:19, 16:20, 28:80 m fl.
Ovanåkers kommun, Gävleborgs län

ANTAGANDEHANDLING
1996-11-27
Enkelt planförfarande

Tillägg till PLANBESKRIVNING

- HANDLINGAR** Planen består av detta dokument.
- SYFTE** Exploateringsgrad samt villkor för dagvattenhantering och störningsskydd skall samordnas med bestämmelserna i en ny detaljplan för angränsande område i väster, vilken upprättas samtidigt med denna ändring av detaljplanen från 1985.
- FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**
- Exploateringsgrad** Inom området skall anläggas en rastplats för vägfarande, vilken medför ytterst liten bebyggelse. Befintliga anläggningar genererar ringa trafik med och uppställning av långtradare. Vissa tomter är förhållandevis små, och en normalstor byggnad kan komma i konflikt med tillåten byggrätt. Den mycket låga exploateringsgraden i gällande detaljplan bör därför ökas.
- Bestämmelsetexten ändras inte. På kartan byts värdet e 0,1 mot e 0,15.
- Dagvattenhantering** Vid trumman under länsväg 301 skall en sedimenteringsbassäng anläggas. Dagvatten skall genom diken ledas dit och därifrån kunna släppas ut i Kyrktjärn utan att skada denna. Denna hantering bör tillämpas även inom det etablerade industriområdet, när nytt byggande skall ske.
- Störningar** Kvarteret i nordväst ligger till största delen inom 100 m från bostad eller skola. Det bör därför omfattas av aktuella gräns- och riktvärden för externt industribuller.
- Markreservat på andra sidan järnvägen för skolan medför, att kvarteret i sydväst också hamnar inom 100-m-zonen. Detta upptäcktes efter att samrådet/remissen genomförts. Bullerrestriktionen har därför införts bara för den mark som ännu ägs av Kommunen.
- Verksamheter inom ett industriområde alstrar vissa utsläpp till luften. Dessa måste hållas på låg nivå, när området ligger nära bostäder och skola. Villkoren bör vara desamma inom både det gamla området och det nya som skall tillskapas i väster.
- Administrativa frågor** Ändringarna innebär inga försämringar utanför planområdet. Samråd kommer att ske samtidigt med samrådet för en helt ny och angränsande detaljplan i väster. Denna planändring administreras därför som enkelt planförfarande.
- Genomförandebeskrivning** saknas i den ordinarie planen. Varken särskilda genomförandefrågor eller behov av genomförantid uppstår av denna ändring.
- PLANFÖRFATTARE** Planarbetet är utfört av Lars-Åke Wängstedt. I arbetet har Arne Stenberg vid Samhällsbyggnadskontoret medverkat.


Lars-Åke Wängstedt
arkitekt SAR