



OVANÅKERS KOMMUN

GÄVLEBORGS LÄN 828 80 EDSBYN

Kommunkontoret Långg 24 0271-57000

DETALJPLAN


TEXTDEL

PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning, 6 sidor
- Genomförandebeskrivning, 3 sidor
- Samrådsredogörelse, 4 sidor
- Utlåtande efter utställning, 2 sidor
- Plankarta med bestämmelser, 1 blad i format A2
- Separat illustrationskarta, 1 blad i format A2
- Grundkarta, 1 blad i format A2
- Fastighetsförteckning, 4 sidor

Översiktskarta eller Illustration



Planversion ANTAGANDEHANDLING				Rubrik JOHANNESGÅRDEN MED OMGIVNING I ALFTA
BESLUTSDATUM	Instans	Datum	Sign	Datum December 1999 Rev. datum
Godkänd för samråd	Mbn	1999-04-22		
Godkänd för utställning	Mbn	1999-10-21		
Antagen	Mbn	1999-12-16		Planförfattare
LAGAKRAFTDATUM	Lsty	2000-01-12		 HUS&PLAN arkitekterna CLAES-GÖRAN AHRÉN arkitekt SAR
Genomförandetiden går ut		2005-01-12		

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Johannesgården med omgivning Alfta

Ovanåkers kommun, Gävleborgs län

Upprättad i december 1999

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planens antagandehandlingar är följande:

- plankarta med planbestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- utfåtande

Övriga planhandlingar är:

- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning
- grundkarta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar främst till att skapa möjligheter till avyttring av fastigheten Alfta kyrkby 59:1, Lönnebo. Fastigheten har tidigare använts som daghem och dess angivna markanvändning i gällande stadsplan från 1979 är allmänt ändamål, vilket innebär statligt eller kommunalt huvudmannaskap. Fastigheten har bedömts vara lämplig för bostadsändamål med komplement av t.ex. kontor eller hantverk och föreslås som kvartersmark för detta ändamål.

Vidare syftar planen till att lösa trafikfrågan inom området. Trafiken till och från kommunförrådet (f d reningsverket), sker okontrollerat snett över "skolplan" framför Kyrkskolan, och vidare mel-

lan Lönnebo och Johannesgården, där gatan i gällande plan anges som gång och cykelväg. I planen föreslås att skolplanen struktureras och kompletteras med parkeringsplatser och att dagens trafikmatning mot kommunförrådet legaliseras.

Planområdet ligger till största delen inom riksintresseområde för kulturmiljö, där bebyggelsen i kommunens kulturvårdsprogram klassificerats som särskilt värdefull. I denna bebyggelse ingår den norr om Gästis belägna fastigheten Alfta kyrkby 25:33, som i gällande stadsplan anges som parkmark. Detta planförslag redovisar fastigheten som bostadsmark och anger skydds- resp varsamhetsbestämmelser för de fastigheter som ingår i bevarandeområdet.

I övrigt utgör planen en modernisering av gällande planer och en anpassning av dessa till befintliga förhållanden t ex vid Johannesgården och Gästis.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Alfta tätort, väster om kyrkan. Området innehåller bl a byggnaderna Johannesgården, Kyrkskolan, Gästis och Lönnebo. Det avgränsas i norr av prästgården, i öster av kyrkogården, i söder av Långgatan och i väster av villabebyggelsen längs Pell-Persvägen.

Areal

Planområdets totala areal är ca 3,0 ha.

Markägoförhållanden

Johannesgården, Alfta Prästbord 1:12 och prästgården, Alfta Prästbord 1:1 ägs av Alfta församling resp Uppsala stift.

Lokalgatunätet ligger i huvudsak på samfällid mark, ägd av Alfta sockens 1:st skifteslag.

Bostadsfastigheterna Alfta Kyrkby 58:1 samt Alfta Kyrkby 25:33, 26:56 och 26:58 ägs av AB Edsbyns hyreshus resp andra privata ägare.

I stort sett all övrig mark inom planområdet ägs av Ovanåkers kommun. Däri ingår även mark föreslagen som kvartersmark för begravnin mellan Johannesgården och kyrkogården.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Gällande översiktsplanering är *Översiktsplan för Alfta tätort, 1994*. Förutom Lönnebofastigheten Alfta kyrkby 59:1 överensstämmer angiven markanvändning med nuvarande och förväntad.

Huvuddelen av föreslaget planområde ingår i riksintresseområde för kulturmiljö, bevarandeområde A, närmare beskrivet i *Kulturvårdsprogram för Ovanåkers kommun, Alfta, 1989*.

Detaljplaner

Planområdet berörs av nedanstående gällande detaljplaner, som alla är äldre och följaktligen saknar genomförandetid. Planutformningen är i vissa stycken otidsenlig och till stora delar dåligt överensstämmande med pågående markanvändning.

Följande detaljplaner är gällande inom planområdet:

- Stadsplan för del av Alfta stationssamhälle, 1959 (A1 i kommunens register)
- Stadsplan för Kyrkbyn 21:16, 21:31 m fl, 1979 (A30)
- Stadsplan för Prästbordet 1:6, 1:12 m fl, 1979 (A31)

Följande gällande detaljplaner gränsar till planområdet:

- Stadsplan över Kyrkbyn 25:19 m fl (Ungmans), 1966 (A6)
- Stadsplan över del av Alfta samhälle omfattande Kyrkbyn 26:45, 26:54 m fl (Perers), 1973 (A18)
- Stadsplan över del av Alfta samhälle omfattande Kyrkogården 1:1, 2:1 m fl (A21)

Program för planområdet En handlingsplan för planändringen har upprättats av samhällsbyggnadskontoret och antagits av kommunstyrelsen i beslut § 66/99, 1999-04-08.

Ett program för detaljplan för området har enligt denna plan upprättats av samhällsbyggnadskontoret 1999-04-13 och antagits av Miljö- och byggnämnden i beslut § 28/99, 1999-04-22.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

* mark och vegetation

Planområdet utgörs i huvudsak av plan eller lätt kuperad mark. Det faller dock kraftigt mot Långgatan längs södra gränsen.

Vegetationen består främst av tomtmark. Framför kyrkan ligger en anlagd park. Den del av Gästis tomt som ligger närmast parken är av samma karaktär som denna med bl a ett antal ståtliga lövträd. I planen redovisas östra delen av tomten som anlagd parkmark och lövträden ges ett skydd mot fällning.

Området norr om Gästis är i gällande stadsplan angivet som parkmark. Fastighetsreglering enligt planen har inte genomförts och fastigheterna är fortfarande i privat ägo. De används idag som friytor till fastigheternas bostadsbebyggelse, vilket torde vara den naturliga användningen. Planen föreslår att området ändras till kvartersmark för bostäder.

I övrigt sker ingen väsentlig förändring av markanvändningen.

* geotekniska förhållanden

Det föreligger inget behov av geoteknisk undersökning för den förutsedda markanvändningen.

Bebyggelseområden

* bostäder

Fastigheten Alfta kyrkby 59:1, Lönnebo, som tidigare använts för daghem, föreslås få ändrad användning. Den har bedömts lämplig för bostäder, eventuellt kompletterad med verksamhet, som medför ringa trafikstring eller andra störningar för omgivningen.

Fastigheten är möjlig att dela i två tomter, varvid den angivna byggrätten delas i förhållande till storleken på resp tomt.

I övrigt förutses inga förändringar av befintlig bostadsbebyggelse i planen. Eftersom gällande planer i flera av dessa fall anger annan verksamhet än bostäder föreslås en aktualisering av pågående markanvändning.

En sådan fastighet är den norr om Gästis belägna Alfta kyrkby 25:33, som i gällande stadsplan anges som parkmark men nu föreslås som mark för bostäder.

En annan är Alfta Kyrkby 21:34 som i gällande stadsplan från 1959 redovisas som område för allmänt ändamål, avsett för kommunalhus i dåvarande Alfta kommun. Det föreslås få sin nuvarande användning som bostäder legaliserad, för en av byggnaderna kompletterad med kontor i bottenvåningen.

Den gamla Kyrkskolan redovisas i gällande plan som kulturreservat och föreslås här som bostäder med centrumverksamhet i bottenvåningen, vilket är den användning byggnaden har idag.

* arbetsplatser,
övrig bebyggelse

Inom planområdet ligger Gästis med hotell- och konferensverksamhet, restaurang m m och församlingshemmet Johannesgården, som även nyttjar Kyrkskolans bottenvåning. Dessa verksamheter redovisas i planen som områden för centrumbebyggelse.

För en av byggnaderna på fastigheten Alfta kyrkby 21:34 och för Alfta kyrkby 26:58 föreslås kompletterande kontorsverksamhet i en del av byggnaden. De används idag av Migranternas hus resp en hårsalong. Den angivna beteckningen innebär att verksamheten medför ringa störningar till omgivningen.

Även för Lönnebofastigheten föreslås enligt ovan en kompletterande verksamhet med kontor e dyl.

* offentlig service,
kommersiell service

Planområdet ligger centralt i Alfta med full tillgång till samhällets utbud av offentlig och kommersiell service.

* tillgänglighet

Tillgänglighet för rörelsehindrade prövas från fall till fall i samband med bygglovprövning för ombyggnader.

Tillgänglighet på mark och till byggnad kan lösas utan hinder av marklutningen.

* kulturhistoriskt
värdefull bebyggelse

Gamla Kyrkskolan skyddas i gällande stadsplan som kulturreservat medan övriga byggnader inom bevarandeområdet saknar kulturhistoriskt skydd. Fastigheten Alfta kyrkby 25:33 redovisas i gällande plan som parkmark, varför rivning tidigare torde varit förutsedd, något som ändras i denna plan.

I *Kulturvårdsprogrammet för Alfta, 1987*, redovisas större delen av planområdet som ingående i bevarandeområde A.

De byggnader, som speciellt pekas ut i programmet är Migranternas hus, Alfta kyrkby 21:34; Gästis, Alfta kyrkby 25:32; Gamla Kyrkskolan, Alfta Prästbord 1:12 samt bostadsfastigheten Alfta kyrkby 25:33. Dessa fastigheter anges utgöra en sådan värdefull miljö att PBL 3:12 skall gälla. Byggnaderna får enligt lagstiftning-

ens krav inte förvanskas och ärenden, som rör dem eller deras grannskap skall prövas särskilt efter samråd med länsmuseum. I kulturvårdsprogrammet framhålls dessutom att även förändringen av tidstypiska uthus kan vara ett svårt ingrepp i en mer enhetlig eller starkt traditionsbunden miljö.

Dessa fastigheter har i planförslaget betecknats med q, som givits innebörden att PBL 3:12 skall gälla och att bygglov krävs även för ommålning och utvändigt underhåll.

Även bostadsfastigheten Alfta kyrkby 26:56 anges i kulturvårdsprogrammet som skyddsvärd och har givits samma bestämmelser som ovanstående fastigheter.

Johannesgården, Alfta Prästbord 1:12 ligger inom kulturvårdsområdet. Den är relativt nybyggd och dess kulturhistoriska värde inskränker sig till att den inte bör förvanskas och påverka den kulturhistoriska omgivningen negativt. För denna byggnad föreslås en varsamhetsbestämmelse k, som anger att hänsyn skall tas till omgivande bebyggelse vid utvändiga förändringar.

Skyddsrum

Alfta är inte skyddsrumsort. Det finns inga skyddsrum inom planområdet.

Friytor

* lek och rekreation

Erforderliga friytor föreslås ordnade inom resp fastighet.

Gator och trafik

* gatunät, gång- och cykeltrafik

De gator som ingår i planens gatunät är alla klassade som lokalgator.

Tillfart till Lönnebofastigheten och till kommunförrådet norr om planområdet föreslås ske via befintlig väg mellan Lönnebo och Johannesgården. Den är i gällande plan redovisad som gång- och cykelväg och föreslås i planen som gatumark. Denna har förlagts så långt från bostadshuset väster om gatan som möjligt.

Gatan och parkeringen mellan kyrkan och Johannesgården och norr om Johannesgården är avsedd för kyrkans egna behov och allmän genomfartstrafik med motorfordon på dessa vägar skulle avsevärt störa kyrkans verksamhet. Detta område har därför redovisats som kvartersmark för begravningsändamål, vilket innebär att kyrkan övertar huvudmannskapet. Eftersom dessa vägar är viktiga i det lokala gång- och cykeltrafiknätet har de kompletterats med en bestämmelse som tillåter allmän gång- och cykeltrafik.

Tillfarten till Gästis' lastintag sker med stöd av servitut över fastigheten Alfta Kyrkby 25:33. Fastigheten är även tillfart till friytor till fastigheten Alfta Kyrkby 58:1, liksom till en föreslagen byggrätt på denna fastighet. I planen föreslås att tillgängligheten löses genom en gemensamhetsanläggning för samtliga fastigheter som nyttjar denna tillfart.

* kollektivtrafik

Planområdet har genom sitt centrala läge god tillgång till kollektivtrafiken i Alfta.

* parkering, angöring
och utfart

I planen föreslås en strukturering av torget framför Kyrkskolan. Detta innebär att ca 20 nya parkeringsplatser för allmänt ändamål skapas framför skolbyggnaden. I dessa ingår platser för bostadsparkering till fastigheten Alfva Kyrkby 58:1. Parkeringen avskiljs från gatan, som därigenom får en tydligare sträckning över torget.

Den del av torget som ligger närmast Kyrkskolan överförs till tomtmark för att ge byggnaden en värdigare inramning.

Den befintliga parkeringen till Migranternas hus, Alfva Kyrkby 21:34, föreslås som parkering på kvartersmark för bostäder och kontor.

Störningar

Plangenomförandet torde innebära minskad fordonstrafik till följd av att daghemmet övergår till bostad. I övrigt förutses ingen förändring gentemot pågående verksamhet inom området.

Miljökonsekvenser bedöms därför i nuläget inte bli så betydande att någon Miljökonsekvensbeskrivning enl. PBL behöver upprättas.

Teknisk försörjning

Inga förändringar föreslås beträffande el- och va-försörjning till befintliga byggnader.

Tillgängligheten till ledningar i mark, som övergår från allmän mark till kvartersmark säkras genom bestämmelser i planen.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE

Planförfattare

Planförfattare är Claes-Göran Ahrén, HUS&PLAN arkitekterna i Dalarna AB. Planen har upprättats i samråd med Samhällsbyggnadskontoret, Ovanåkers kommun med Arne Stenberg som handläggare

Planarbetet har skett på uppdrag av Ovanåkers kommun.



HUS&PLAN arkitekterna i Dalarna AB

Claes-Göran Ahrén, arkitekt SAR