

# Ändring av detaljplan för bostäder inom delar av Alfta Kyrkby 25:6 Ovanåkers kommun, Gävleborgs län



## Planbeskrivning

# Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte.....	4
Beskrivning av detaljplanen.....	4
Hela detaljplanen.....	4
Genomförandetid.....	4
Kvartersmark.....	5
Varför ändring av detaljplan valts.....	5
Ärendeinformation.....	6
Motiv till detaljplanens regleringar.....	6
Motiv till reglering.....	6
Genomförandefrågor.....	7
Planeringsförutsättningar.....	8
Kommunala.....	8
Detaljplan.....	8
Planbesked.....	9
Översiktsplan.....	9
Riksintressen.....	9
Kulturmiljövård.....	9
Totalförsvaret.....	9
Miljökvalitetsnormer.....	9
Luft.....	9
Vatten.....	10
Strandskydd.....	10
Mark och natur.....	10
Hälsa och säkerhet.....	10
Omgivningsbuller.....	10
Risk för översvämning.....	10
Kulturmiljö.....	10
Service.....	12
Planeringsunderlag.....	13
Kommunala.....	13
Grundkarta.....	13
Översiktsplan.....	13
Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808).....	13
Utredningar.....	13
Konsekvenser.....	13

Miljö.....	13
Miljöbedömning .....	13
Dagvatten.....	13
Miljö kvalitetsnormer .....	14
Vatten.....	14
Hälsa och säkerhet .....	14
Riksintressen.....	15
Kulturmiljövård .....	15
Totalförsvaret.....	15

# Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för tillskapandet av fler lägenheter även i andra byggnader än huvudbyggnaden på fastigheten Alfta kyrkby 25:6.

Kommunen vill också skydda de kulturhistoriska värdena på platsen genom att införa varsamhetsbestämmelser, samt en skyddsbestämmelse, för bebyggelsens framtida bruk. En användning av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom fastigheten innebär att kulturmiljön tillvaratas och miljön värnas genom återbruk av de byggnader som tappat sin ursprungliga funktion.

## Beskrivning av detaljplanen

### Hela detaljplanen

Huvudändamålet inom planområdet är fortsatt bostäder, med formuleringen av bestämmelsen Bj, så att möjligheten till småindustri finns kvar.

Planändringen innebär att bestämmelsen F förändras så att begränsningen i antalet bostäder tas bort, liksom kravet på endast en huvudbyggnad och att gårdshus inte får innehålla lägenheter. Genom att ta bort dessa begränsningar kan byggnaderna komma att inrymma fler lägenheter än i dagsläget. Övriga bestämmelser som antal våningar och byggnadshöjd med mera gäller fortsatt. Omfattningen av prickmarken inom ändringen justeras så att befintlig byggnad inte blir planstridig.

I tabellen nedan specificeras vilka planbestämmelser som upphävs inom Alfta- Kyrkby 25:6 i samband med ändring av detaljplan.

<u>§ 6 Del av tomt som får bebyggas och antal byggnader å tomt</u> Mom.2	Å tomt som omfattar med Fa betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderlig gårdsbyggnad uppföras..
<u>§ 9 Antal lägenheter</u>	Å med Fa betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma flera än två bostadslägenheter. I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.

### Genomförandetid

Genomförandetiden för ändringen är 5 år räknat från det datum då detaljplanen fått laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga enligt detaljplanen och planen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan, upphäver gällande plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren har efter

genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga detaljplanen.

### Kvartersmark

Förutom förändringar i de ursprungliga bestämmelser som omfattar fastigheten Alfta-Kyrkby 25:6, läggs varsamhetsbestämmelser samt en skyddsbestämmelse till för att förhindra att befintliga byggnaders yttre förvanskas.



Figur 1: Bornvågen 10, framsidan mot gatan

### Befintligt

På fastigheten finns idag en bostadsbyggnad, ladugård, matkällare, det som benämns som det gamla slakteriet samt en byggnad som tidigare användes som tvättstuga. Samtliga byggnader är av äldre karaktär med kulturhistoriska värden.

### Varför ändring av detaljplan valts

Avsikten med ändringen är att möjliggöra för fler lägenheter i befintliga byggnader inom fastigheten. Del av detaljplanen A13 för tomten ändras då ändringen anses inrymmas i det ursprungliga syftet. Det ursprungliga syftet för kvarteret var att möjliggöra för bostäder.

Ändringen innebär att begränsningen av antalet lägenheter tas bort. Konsekvenserna till följd av ändringen är att planområdet kan inrymma fler lägenheter än i dagsläget.

Ändringen ger inga konsekvenser vad gäller byggnadsvolym med mera. Kommunen har gjort bedömningen att ändringen av detaljplanen är positiv då den bidrar till en ökning av

antalet centrala lägenheter, något som eftersträvas enligt ÖP. Fastigheten är idag delvis ianspråktagen för bostadsändamål. Kommunen anser att det är motiverat att ta bort begränsningen av antalet lägenheter då en sådan förändringen inte får någon negativ påverkan på omgivning med mera med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

För att skydda bebyggelsens exteriöra värden samt en varsamhetsbestämmelse avseende fönsters utseende.

En bestämmelse om att markens höjd inte får ändras läggs till.

Dessa bestämmelser är specifika för fastigheten varför de kan inrymmas under en ändring istället för att en ny detaljplan tas fram.

## Ärendeinformation

*Ovanåkers kommun*

*Ändring av detaljplan för bostäder inom Alfta-Kyrkby 25:6 i Alfta KS 2023/00582*

*Beslut om planbesked fattat den 2023-09-05, § 155 av Kommunstyrelsen*

*Beslut om samråd fattat av kommunstyrelseförvaltningen 2024-06-14.*

*Detaljplanen påbörjades i oktober 2023.*

# Motiv till detaljplanens regleringar



Figur 2: Utdrag ur plankarta

## Motiv till reglering

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### Markförhållanden

n<sub>1</sub> Markens höjd får inte ändras.

Bestämmelsen avser att ge skydd åt upplevelsen av bebyggelsens inbördes relation samt att förhindra att infartsförhållanden till fastigheten förändras.

### Skydd av kulturvärden

q<sub>1</sub> Byggnaden får inte förvanskas. Underhåll ska ske med material och metoder så att dess ursprungliga värden bibehålls.

Bestämmelsen ska ge skydd åt huvudbyggnaden som har stora kulturhistoriska värden.

### Utdrag ur Läns museets kulturhistoriska värdering avseende mangårdsbyggnaden:

Fastigheten Alfta Kyrkby 25:6, uppförd på 1700-talet, är välbevarad exteriört med en fasad med vacker patina vilket ger den byggnadshistoriska värden. Byggnaden har dessutom vackra detaljer i form av profileringar på fönsteröverstycken, knutlådor och takgesims, vilket ger den arkitekturhistoriska värden. Det talas om att gården tidigare har tjänat som herrgård eller liknande högre ståndsbostad. Under en stor del av 1900-talet har ett slakteri med tillhörande gårdsbutik, funnits i en ekonomibygnad. Fortfarande finns det mesta av utrustningen kvar och detta utgör ett viktigt dokument i gårdens historia. Dessa faktorer bidrar till samhällshistoriska och socialhistoriska värden. *(Dessa lämningar finns dock inte kvar idag efter att fastigheten sålts ett antal gånger sedan inventeringstillfället. Kommunens anm.)*

### Varsamhet

k<sub>1</sub> Bebyggelsens exteriöra karaktärsdrag beträffande färgsättning, material och detaljutformning, ska bibehållas.

De exteriöra karaktärsdragen är det som skapar bebyggelsens särart. Kvarteret har utvecklats under en lång period och för att upplevelsen av bebyggelsen inte ska förvanskas krävs varsamhet vid underhåll och ombyggnation.

k<sub>2</sub> Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.

Fönsters proportioner och utformning är väsentliga när det gäller bibehållandet av intrycket en byggnads karaktär och därför införs en särskild bestämmelse för detta.

## Genomförandefrågor

Ändringen av detaljplanen berör endast utbyggd kvartersmark där fastigheten redan är ansluten till gata, VA, el med mera. Inget ytterligare genomförande krävs för att fastigheten ska bli ändamålsenlig.

### Kulturvärden

Vid detaljplanens genomförande kommer krav att ställas på att kulturvärden i bebyggelsen, vilka påtalas i läns museets inventering och som specificerats i egenskapsbestämmelserna, bevaras och bibehålls.



Om kommunen använder bestämmelser om skydd av kulturvärden kan den som äger en fastighet som berörs ha rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten.

I planer där bestämmelser om skydd av kulturvärden används får kommunen förelägga den som kan drabbas av skadan att anmäla sitt anspråk på ersättning eller inlösen. Föreläggandet görs innan antagandet och de som berörs ska ha minst två månader på sig att inkomma med sina anspråk. Vid ett föreläggande får kommunen inte anta detaljplanen innan tidsfristen löpt ut.

Om kommunen inte använder ett föreläggande för att ta reda på ersättningsanspråk har den som berörs möjlighet att anmäla anspråk om ersättning för uppkommen skada. Grundregeln är att anspråket ska göras inom två år från det att planen har fått laga kraft. I dessa fall ska kommunen, när detaljplanen har fått laga kraft, antingen med en kungörelse eller med ett skriftligt meddelande underrätta de fastighetsägare som kan ha rätt till ersättning.

Varsamhetsbestämmelser ger inte fastighetsägaren rätt till ersättning.

# Planeringsförutsättningar

## Kommunala

### Detaljplan

Området omfattas idag av detaljplan A13 från 1969. Den aktuella fastigheten är cirka 2 700 kvm stor. Planen reglerar att fastigheten får bebyggas med bostäder samt småindustriändamål (Bj) där det provas som lämpligt. Exploateringen begränsas av bestämmelsen FII. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

**I tabellen nedan specificeras vilka planbestämmelser som fortsatt gäller inom ändring av detaljplan.**

<u>Stadsplaneområdets användning</u> Mom. 1 Byggnadskvarter	d) Med Bj betecknat område får användas endast för bostadsändamål samt, där så med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad provas utan olägenhet kunna ske, för småindustriändamål.
§ 2 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS <u>Mom.1</u>	Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
§ 4 BYGGNADSSÄTT	Å med F betecknat område skola huvudbyggnader uppföras fristående



§ 5 TOMTS STORLEK	Å med F betecknat område får tomt icke givas mindre areal än 750 m <sup>2</sup>
§ 6 DEL AV TOMT FÅR BEBYGGAS OCH ANTAL BYGGNADER Å TOMT <u>Mom.1</u>	Av tomt som omfattar med F betecknat område får högst en femtedel bebyggas
<u>§ 7 Våningsantal</u>	Å med I eller II betecknat område får byggnad uppföras med respektive högst en eller två våningar
<u>§ 8 Byggnads höjd</u>	Å med I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 5,6 och 7,6 meter

### Planbesked

Beslut om positivt planbesked för Ändring av detaljplan för Gamla Slakteriet, Alfta (Alfta-Kyrkby 25:6) togs av kommunstyrelsen 2023-09-05.

### Översiktsplan

I den kommuntäckande översiktsplanen står "För att öka kommunens attraktionskraft, öka och anpassa bostadsutbudet efter åldersstrukturen och på sikt öka befolkningen behövs fler bostäder."

Ändringen av detaljplanen följer intentionerna i översiktsplan.

## Riksintressen

### Kulturmiljövård

Inom Alftas tätort ligger ett riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Planområdet ligger cirka 250 meter väster om gränsen för riksintresset.

### Totalförsvaret

Planområdet ligger inom påverkansområdet för väderradar Hudiksvall, relaterat till riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken.

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

Ovanåkers kommun är medlem i Östra Sveriges luftvårdsförbund. Genom förbundet får vi beräkningar av luftkvaliteten. Kväveoxider och partiklar (PM10) redovisas på kartunderlag på kommunens hemsida. Övriga värden beräknas vara så låga att det inte går att redovisa på karta. Inga miljökvalitetsnormer överskrids inom kommunen.

## Vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet och normerna är juridiskt bindande enligt Miljöbalken. En miljö kvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas god status. Enligt miljö kvalitetsnormerna får inte kvaliteten på vattnet påverkas negativt. Tvärtom måste kvaliteten förbättras, särskilt i försurade eller övergödda vattendrag.

## Strandskydd

Planområdet ligger som närmast cirka 30 meter från Voxnans strand. Gällande detaljplan upprättades innan det generella strandskyddet infördes 1975. Strandskyddsbestämmelser återinträder inte vid ändring av detaljplan.

## Mark och natur

### *Mark och vegetation*

Tomtmarken har trädgårdskaraktär på innergården mellan byggnaderna. I nordost och sydost där marken gränsar mot kommunal parkmark är det naturmark.

### *Dagvatten*

Dagvatten tas omhand lokalt inom planområdet.

# Hälsa och säkerhet

## Omgivningsbuller

Biltrafiken i området är begränsad. Inga bulleralstrande verksamheter finns i närområdet.

## Risk för översvämning

Fastigheten ligger inte inom område med höga flöden från Voxnan.

# Kulturmiljö

2005-03-31 gjorde Läns museet ett besök på platsen för att besiktiga och ge råd till dåvarande fastighetsägaren i samband med planerade underhållsåtgärder. Den kulturhistoriska värderingen fokuserades i huvudsak på mangårdsbyggnaden som uppfördes redan under 1700-talet.

Utdrag ur besiktningsprotokollet:

### *Beskrivning:*

*Fastigheten Alfta kyrkby 25:6 är belägen längs den gamla Faluvägen, ca 5 km väster om Alfta samhälle. Området Bom var från början ett utanvidsområde där bl.a. hantverkare och arbetare fick bygga sina bostäder på den starkt kuperade marken, som inte lämpade sig allt för bra till jordbruksändamål. Ett antal mindre industrier har på platsen utnyttjat Voxnans vattenkraft. Här har bl.a. funnits tegelbruk, smedja, snickeri, bageri, glassfabrik. Lämningar och rester efter tidigare vattenkraftverk finns fortfarande bevarade efter älvens båda stränder.*

*Fastigheten består av mangårdsbyggnad, jordkällare med svale, f.d. slakteri, tvättstuga och ladugård. Under stora delar av 1900-talet har på gården funnits ett slakteri med tillhörande butik. Besöket har fokuserats på mangården, de andra byggnaderna beskrivs mer översiktligt.*



*Figur 3: Fd slakteri, ladugård och tvättstuga*



*Figur 4: Matkällare*





*Figur 5: Huvudbyggnad mot Bornvägen*



*Figur 6: Huvudbyggnaden från innergården*

## Service

Närheten till Alfta centrala delar ger god tillgång till den offentliga och privata service som orten kan erbjuda.

# Planeringsunderlag

## Kommunala

### Grundkarta

Grundkartan är upprättad i oktober 2023 i Ovanåkers kommun.

### Översiktsplan

ÖP 2030, Översiktsplan för Ovanåker kommun, antagen i Kommunfullmäktige 2017- 05-29 § 44.

### Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Kommunen avser inte att göra någon undersökning enligt 6 kap 6§ MB. Planområdets fysiska förutsättningar förändras inte vid ett genomförande.

### Utredningar

#### *Kulturmiljöutredning*

Kulturinventering/Besiktning Läns museet Gävleborg 2005-03-31.

## Konsekvenser

### Miljö

#### Miljöbedömning

Någon miljöbedömning för planområdet som ändras har inte bedömts nödvändig att utföra.

#### **Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)**

Kommunen bedömer att någon betydande miljöpåverkan inte kan antas. Ändringen omfattar ett mycket litet område som till stora delar redan är bebyggt. Någon betydande förändring av mark eller bebyggelse kan inte ske inom ändringen.

#### Dagvatten

Planförslaget innebär ingen förändring avseende användning eller utökad byggrätt. Någon ökad avvattning från planområdet förväntas därför inte.

# Miljö kvalitetsnormer

## Vatten

Någon ökad avvattning från planområdet förväntas inte och därför förväntas ingen ökad omfattning av föroreningar som kan påverka vattenförekomster i närområdet.

## Hälsa och säkerhet

### Konsekvensbeskrivning barn och unga

Genom centralt belägna lägenheter finns möjligheter för barn och unga att själva kunna ta sig till och från aktiviteter och skola vilket kan ge en frihets- och ansvars känsla. Området ligger med ca 900 meters promenadväg till Alftaskolan.

### Konsekvensbeskrivning jämställdhet

Genom centralt belägna lägenheter kan personer bo och utföra vardagliga ärenden utan behov av tillgång till bil. Statistiskt genomför kvinnor fler vardagliga ärenden och hämtning/lämning av barn, och med centralt belägna bostäder kan tiden för att utföra dessa ärenden minska.

### Konsekvensbeskrivning hållbarhet

Genom centralt belägna lägenheter kan personer bo och utföra vardagliga ärenden utan att behöva använda bilen vilket minskar utsläppen av koldioxid.

Gruppen avser konsekvenser för människors hälsa och säkerhet till följd av detaljplanen och dess genomförande.

## Riksintressen

### Kulturmiljövård

Planområdet bedöms inte påverka riksintresset negativt.

### Totalförsvar

Påverkan utgörs endast av byggnationer högre än 30 meter och planområdet bedöms därför inte innebära någon påverkan på riksintresset.