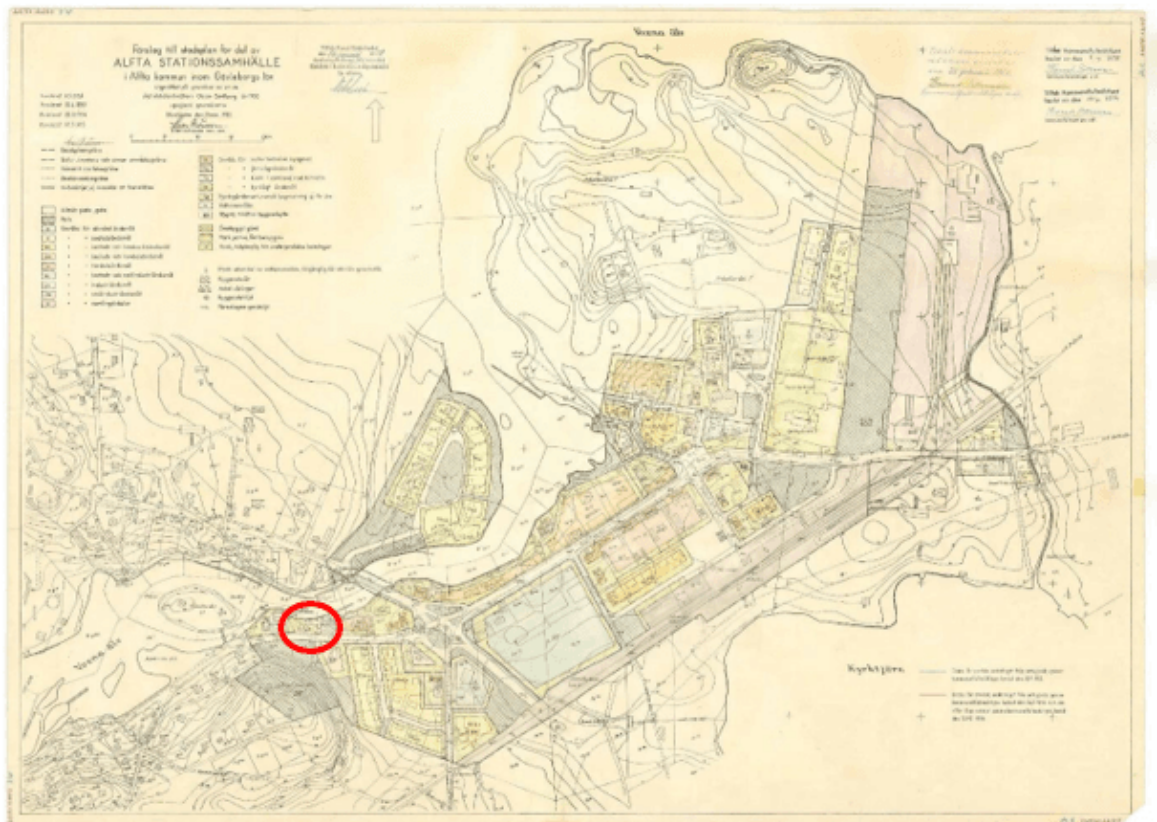




Ändring av detaljplan A1 för bostäder inom delar av Alfta Kyrkby 30:24 och 30:26 Ovanåkers kommun, Gävleborgs län



Planbeskrivning

Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| Detaljplanens syfte..... | 4 |
| Beskrivning av detaljplanen..... | 4 |
| Hela detaljplanen..... | 4 |
| Genomförandetid..... | 4 |
| Kvartersmark..... | 5 |
| Varför ändring av detaljplan valts..... | 6 |
| Ärendeinformation..... | 7 |
| Motiv till detaljplanens regleringar..... | 7 |
| Motiv till reglering..... | 7 |
| Genomförandefrågor..... | 7 |
| Planeringsförutsättningar..... | 8 |
| Kommunala..... | 8 |
| Detaljplan..... | 8 |
| Planbesked..... | 9 |
| Översiktsplan..... | 9 |
| Riksintressen..... | 9 |
| Kulturmiljövård..... | 9 |
| Totalförsvaret..... | 9 |
| Miljökvalitetsnormer..... | 9 |
| Luft..... | 9 |
| Vatten..... | 9 |
| Strandskydd..... | 10 |
| Dagvatten..... | 10 |
| Hälsa och säkerhet..... | 10 |
| Risk för översvämning..... | 10 |
| Service..... | 10 |
| Planeringsunderlag..... | 10 |
| Kommunala..... | 10 |
| Grundkarta..... | 10 |
| Översiktsplan..... | 10 |
| Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)..... | 10 |
| Konsekvenser..... | 11 |
| Miljö..... | 11 |
| Dagvatten..... | 11 |

| | |
|-----------------------------|----|
| Miljö kvalitetsnormer | 11 |
| Vatten..... | 11 |
| Hälsa och säkerhet | 11 |
| Översvämning | 12 |
| Riksintressen..... | 12 |
| Kulturmiljövård | 12 |
| Totalförsvaret..... | 12 |

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för tillskapandet av fler lägenheter även i andra byggnader än huvudbyggnaden på fastigheterna Alfta Kyrkby 30:24 och 30:26.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Huvudändamålet inom planområdet är fortsatt bostäder. 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 begränsningen 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 fortsätter att gälla som tidigare.

I tabellen nedan specificeras vilka planbestämmelser som upphävs inom Alfta Kyrkby 30:24 och 30:26 i samband med ändring av detaljplan.

| | |
|---|--|
| <u>§ 6 Del av tomt som får bebyggas och antal byggnader å tomt</u> Mom.4 | Å tomt som omfattar med Fa betecknat område får endast en huvudbyggnad uppföras. |
| <u>§ 9 Antal lägenheter</u> Mom. 1 Mom.3 | 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 vinner 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

Befintligt

Två fristående byggnader finns inom planområdet och inhyser i dagsläget lägenheter. Den östra byggnaden har även verksamhet på gatuplan.

Området kan möjliggöras för fler lägenheter genom att ändra detaljplanen på ett sådant sätt att antalet lägenheter inte längre begränsas för dessa fastigheter.

Berörda delar av fastigheterna utgörs av grusbelagd förgårdsmark samt befintliga byggnader.



Figur 1: Bornvägen 10, framsidan mot gatan



Figur 2: Bornvägen 10 från gården

Varför ändring av detaljplan valts

Avsikten med ändringen är att möjliggöra för fler lägenheter i befintliga byggnader inom fastigheten. Detaljplanen A1 ändras då ändringen anses inrymmas i det ursprungliga syftet. Det ursprungliga syftet för kvarteret var att möjliggöra för bostäder samt handel om det prövas lämpligt.

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 huvudsakligen 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.

Åtgärden kan genomföras med *begränsat planförfarande* och bör kunna utföras utan ytterligare utredningar då markanvändningen inte påverkas

Ärendeinformation

Ovanåkers kommun

Ändring av detaljplan för bostäder inom delar av Alfta-Kyrkby 30:24 och 30:26 i Alfta KS 2023/00426

Beslut om planbesked fattat den 2023-05-29, § 114 av Kommunstyrelsen.

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

Detaljplanen påbörjades i oktober 2023.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Inga nya bestämmelser införs inom det ändrade planområdet. De delar av bestämmelserna som upphävs är de som begränsar antalet tillåtna lägenheter och i vilka byggnader lägenheter får inredas.



Figur 3: Utdrag ur plankarta

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.

Planeringsföresättningar

Kommunala

Detaljplan

Området för ändringen omfattas idag av stadsplan, A1, från 1969, vilken täcker en stor del av Alfva samhälle. I öster gränsar området mot en Ändring av stadsplanen, A9, från 1967. Det aktuella området är cirka 1 200 kvm stort. Gällande plan reglerar att fastigheten får användas för bostäder samt handels- och hantverksändamål (Bh) där det provas som lämpligt. Exploateringen begränsas av bestämmelsen Fall. Genomförandetiden för stadsplanen 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 Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där så provas lämpligt, för handels- och hantverksändamål. |
| <u>Planbestämmelser som fortsatt gäller inom ändring av detaljplan § 2</u> <u>Mark som icke eller endast i mindre omfattning får bebyggas.</u> Mom. 1 | Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas. |
| <u>§ 5 Tomts storlek</u> Mom. 1 | Å med Fa betecknat område får tomt icke givas mindre areal än 750 kvadratmeter. |
| <u>§ 6 Del av tomt som får bebyggas och antal byggnader å tomt</u> Mom. 1 | |
| Mom. 6 | Av tomt som omfattar med Fa eller Fb betecknat område får högst en femtedel bebyggas Av tomt som omfattar med Fa eller Fb betecknat område får uthus eller andra gårdsbyggnader icke upptaga större sammanlagd yta än 40 kvadratmeter |
| <u>§ 7 Våningsantal</u> | Å med I eller II betecknat område får byggnad uppföras med respektive högst en eller två våningar |

| | |
|-------------------|---|
| § 8 Byggnads höjd | Å med I, Iv, II eller IIv betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,4; 5,6; 7,6 och 7,6 meter |
|-------------------|---|

Planbesked

Beslut om positivt planbesked för Ändring av detaljplan för del av Alfta-Kyrkby 30:24 och 30:26 togs av kommunstyrelsen 2023-05-29.

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 kulturmiljövård, Alfta[X503] (Alftasn), enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Planområdet ligger inom gränsen för riksintresset.

Motiveringen är: Sockencentrum och länets bäst bevarade stationssamhälle.

Uttryck för riksintresset: Kyrka, prästgård, kyrkby, skola och fattighus m.m. Stationssamhälle från sekelskiftet med gatunät och påkostad träbebyggelse.

Totalförsvaret

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

Miljö kvalitetsnormer

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 miljö kvalitetsnormer överskrider 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

miljökvalitetsnormerna får inte kvaliteten på vattnet påverkas negativt. Tvärtom måste kvaliteten förbättras, särskilt i försurade eller övergödda vattendrag.

Strandskydd

Planområdet ligger som närmast cirka 10 meter från Voxnans strand. Gällande detaljplan upprättades innan det generella strandskyddet infördes 1975.

Strandskyddsbestämmelser återinträder inte vid ändring av detaljplan.

Dagvatten

Planområdet ligger inom avrinningsområde för Voxnan.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Befintliga byggnader berörs till viss del av högsta beräknade flöde, men ligger utanför gränsen för 200-års flöde från Voxnan.

Service

Planområdet ligger inom Alfta tätort med nära tillgång till all den samhällsservice som tätorten erbjuder, exempelvis handel, vård, skola och omsorg.

Planeringsunderlag

Kommunala

Grundkarta

Grundkartan är upprättad i oktober 2023 i Ovanåkers kommun.

Översiktsplan

ÖP2030, Översiktsplan för Ovanåkers 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.

Konsekvenser

Miljö

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 bygg rätt. Någon ökad avvattnings från planområdet förväntas därför inte.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Någon ökad avvattnings 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 100 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.

Översvämning

Befintlig bebyggelse ligger delvis inom det område som översvämmades under höga flöden 1985. Sedan detta förutsätts att fastighetsägaren har vidtagit åtgärder för att minska risken för skador på byggnader om höga flöden inträffar igen.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Planområdet bedöms inte påverka riksintresset negativt, då befintlig bebyggelsestruktur behålls.

Totalförsvar

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