

Antagandehandling

Detaljplan för

TVETEN - UNGDOMSBOSTÄDER M M

del av fastigheten Tveten 1:1 m fl

Kungälv kommun, Göteborgs och Bohus län

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Detaljplan för

TVETEN - UNGDOMSBOSTÄDER M M

del av fastigheten Tveten 1:1 m fl

Kungälv kommun, Göteborgs och Bohus län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser och illustrationskarta

Till planen hör:

- beskrivning (denna handling)
- genomförandebeskrivning
- utlåtande inkl samrådsredogörelse

I ärendet finns även:

- fastighetsförteckning
- program
- arkitekt-PM för entreprenadupphandling
- geoteknisk undersökning: fält- och laboratorieresultat samt anvisningar för totalentreprenad

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att tillskapa byggrätt för ca 20 smålägenheter avsedda för ungdomar och andra mindre hushåll.

Planen är en ändring i en äldre stadsplan och preciserar markanvändningen inom ett område som tidigare redovisats för allmänt ändamål.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget i det s k Fridhemsområdet, öster om Trollhättewägen, ca 1 km norr om Kungälv centrum. Området avgränsas i norr av

kraftledningsstråk, i öster av Tvetgatan, i söder och väster av utbyggda gång- och cykelvägar (gc-vägar).

Planens avgränsning motiveras bl a av att den södra gc-vägen är utbyggd i strid mot gällande plan och att tillfarten till nu aktuell bostadsbebyggelse avses ske på en gemensam väg inom kvartersmark från Tvetgatan i öster.

Areal

Planområdet omfattar ca 1,9 ha.

Ägarförhållanden

All mark i området utan fastigheten Kabbelekan 1 ägs av kommunen. Den senare kommer dock att övergå från landstinget till kommunen i samband med att huvudmannskapet för omsorgsverksamheten ändras.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplan

För området finns en stadsplan, fastställd 1972-07-14. I denna redovisas planområdet för allmänt ändamål med en flexibel byggnadsrätt som medger en byggnadshöjd på 8 meter.

Program för planarbetet

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSau) har godkänt ett program för planarbetet upprättat av Bostadskontoret 1990-06-26. Detta program redovisar syftet med planarbetet och de huvudsakliga planförutsättningar. Härefter har KSau 1991-05-21 behandlat frågan om underlagsmaterial för entreprenadtävling samt fortsatt planarbete.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunen har träffat ett ramavtal med Förörternas Bostadsaktiebolag (Förbo) angående planläggning och exploatering av området. Avtalet reglerar marköverlåtelse, former för planläggning, innehåll m m.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Den västra delen av planområdet utgörs av något vattensjuk ängsmark som sluttar svagt mot norr. Nivåskillnaderna är här små. Vegetationen är begränsad och saknar betydelse vid en exploatering av området.

Övriga delar av planområdet är i olika grad ianspråktagna som tomtmark för befintliga verksamheter. I dessa delar avses för närvarande inga förändringar ske.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena har studerats i en särskild undersökning (Geoteknisk undersökning: "Fält- och laboratorieresultat" samt "Anvisningar för totalentreprenad" 1990-12-19 resp 1991-05-30). Enligt utredningen, som avser aktuellt exploateringsområde, finns under den ytliga organiska jorden torrskorpelera ner till ca 1 m djup. Härunder kan lermäktigheten (lös och siltig lera) variera ner till 5 - 13 m djup. I den norra delen finns troligen uppfyllnader som tidigare påförts marken.

Området bedöms som byggbart, men allt byggande måste ske med hänsyn till de geotekniska förutsättningarna. Höjdsättningen bör följa den naturliga marklinjen. Generellt bör långa huskroppar som sträcker sig vinkelrätt mot nivåkurvor och lerdjupskurvor undvikas.

Närmare redogörelse för förhållandena och rekommendationer avseende grundläggning, anläggningsarbeten m m lämnas i ovan nämnda PM.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Bebyggelseområden

Bostäder

I områdets västra del avses 20 lägenheter uppföras. Dessa är avsedda att upplåtas med hyresrätt (Förbo) i första hand för ungdomar och andra mindre hushåll. Illustrationen som följer planen visar ett av Förbo, efter totalentreprenadtävlan, antaget förslag.

Förslaget är baserat på ett "Arkitekt PM", GF-Arkitekter, 1991-05-30, i vilket de krav som har ställts på innehåll och bebyggelsens utformning framgår närmare. Viktiga utgångspunkter har varit att bebyggelsen skall inrymma små s k marklägenheter (egen entré direkt från marken). Dessa skall anpassas till intilliggande bebyggelse vad avser skala, material och färg samt utformas med särskild hänsyn till markens egenskaper.

Planen redovisar en bebyggelse med byggnadskroppar i en våning med fyra lägenheter i varje hus. Härigenom anpassar sig byggnadernas utformning till skalan på intilliggande villabebyggelse. Totalt inryms 20 lägenheter som fördelar sig enligt följande:

1½ rok 12 st

2 rok 12 st

2½ rok 2 st

Utöver lägenheterna finns även en gemensam tvättstuga och gemensamma förråd.

Offentlig service

Inom området finns ett daghem (S₁), en scoutstuga som drivs av KFUM (C₁) samt ett s k korttidshem som för närvarande drivs av landstinget, men som inom kort kommer att tas över av kommunen (inom B-beteckningen).

Områdets behov av skolor tillgodoses genom Övre Fontinskolan (LM) och Thorildskolan (H).

Kommersiell service

Områdets relativt centrala läge medför god tillgång på såväl kommersiell som annan service.

Tillgänglighet

Tillgängligheten för rörelsehandikappade kan göras god.

Skyddsrum

För området råder skyddsrumspflicht. För närvarande finns inget beslut angående skyddsrum i den tilltänkta bostadsbebyggelsen. Generellt gäller att förfrågan om skyddsrumsbeked skall göras hos byggnadsnämnden i samband med projektering.

Friytor

Omedelbart norr om planområdet finns stora friytor och idrottsytor. Inom planområdet tillgodoses behovet av friytor och lekplatser inom respektive fastighet. För den tillkommande bostadsbebyggelsen kan omfattningen av anlagda lekytor begränsas med hänsyn till inriktningen på smålägenheter.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- eller mopedtrafik

Planområdet innefattar ingen gatumark eller annan allmän platsmark.

Tillfart sker från Tvetgatan i öster. Området har god anslutning till det övergripande gång- och cykelvägnätet genom gc-vägarna i söder och väster.

Kollektivtrafik

Trollhättevägen, ca 100 m väster om planområdet, trafikeras med buss.

Parkering, angöring och utfart

Planområdet avses även fortsättningsvis trafikmatas via befintlig tillfartsväg från Tvetgatan. Vägen avses utgöra en gemensamhetsanläggning för berörda fastigheter (g₁).

De olika fastigheterna kan inom sig tillgodose behovet av angöring och parkering. Eventuellt kan gemensamma biluppställningsplatser anordnas norr om tillfartsvägen (g₂).

För tillkommande bostadsbebyggelse föreslås som bygg- och planeringsnorm 1,0 respektive 1,5 bilplatser per lägenhet. Illustrationskartan visar hur dessa kan anordnas. Även korttidshemmets behov av parkering kan samordnas med den tillkommande bostadsbebyggelsens parkeringsytor.

Planområdet har nyttjats för biluppställning i samband med aktiviteter inom idrottsområdet. Denna typ av "fri" parkering kan ej fortgå när bostadsbebyggelsen har uppförts. Idrottsområdets behov av parkering för då lösas inom idrottsområdet.

Störningar

Norr om planområdet finns två 20 kV högspänningsledningar. Det byggnadsfria säkerhetsavståndet till dessa är 5 m. Från trivselsynpunkt har byggrätten för bostadshusen dragits tillbaka till ca 14 m från närmaste ledning. Inom detta område medges byggrätt för komplementbyggnader som tvättstuga, garage-carport, soprum, förråd m m.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunens VA-ledningar som passerar omedelbart norr om plangränsen. Tillkommande bostadsbebyggelse ansluts direkt till dessa ledningar. Anslutningen till korttidshemmet läggs om och samordnas med den nya anslutningen.

Värme

Tillkommande bostadsbebyggelse avses uppvärmas med vattenburen elvärme.

El, tele

Genom det obebyggda området i väster ligger flera elkablar och en telekabel. Några av dessa kablar kommer att flyttas i samband med exploateringen och medför extra kostnader för aktuellt projekt.

Något behov av transformatorstation har ej redovisats.

Avfall

Sophanteringen skall utformas med hänsyn till kommunens system för hämtning och återvinning.

Administrativa frågor

Planens genomförande har studerats och beskrivits närmare i en särskild genomförandebeskrivning. (GF-Mark och Exploatering, 1991-05-30).

Genomförandetiden slutar 1997-12-31. Bostadsbebyggelsen avses uppföras under 1992. Härefter torde endast kompletteringar av befintliga anläggningar ske.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULTER

Genom ett ramavtal har Förbo åtagit sig att upprätta en detaljplan i enlighet med godkänt planprogram.

Ansvarig från Förbo har varit produktionschef Ingemar Gustafsson.

Ansvarig tjänsteman hos kommunen har varit planchef Stig Holmstrand.

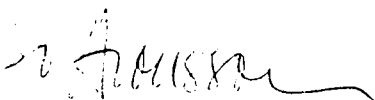
Genomförandebeskrivning har upprättats av GF-Mark och Exploatering genom lantmätare Hans Johansson.

Geoteknisk utredning har utförts av GF-Geoteknik genom civilingenjör Ann-Louise Friberg.

Göteborg 1991-11-06

GF-Arkitekter

Samhällsplanering



Bo Aronsson

Arkitekt SAR