

PROGRAM

BOSTÄDER PÅ HÄSTEVIK 2:32 VID MAJVIK I TORSLANDA



STADSBYGGNADSKONTORET GÖTEBORG JUNI 1999

1999-06-15

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
PROGRAM	1
Bakgrund	1
Programområdet	1
Förslag till program	2
Konsekvenser av förslaget	3
Preliminär tidplan	5
Figur 1 Läge i Torslanda	7
Figur 2 Befintliga förhållanden	9
Figur 3 Program	11
FASTIGHETSFÖRTECKNING	13
SAMRÅDSUTLÅTANDE --PROGRAM	19
Genomförande	19
Sammanfattning	19
Kommunala nämnder	21
Statliga verk, myndigheter och bolag	24
Sakägare	26
Övriga	31
Ändringar av programförslaget	34
Bilaga 1-6	35
BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT 1997-09-16	55



Handläggare:
Eva Ahlström
Tfn: 61 22 09

Dnr 1304/95

Program för
BOSTÄDER PÅ HÄSTEVIK 2:32 VID MAJVIK
inom stadsdelen Torslanda i Göteborg

BAKGRUND

Fastighetsägaren till Hästevik 2:32 har hos stadsbyggnadskontoret begärt detaljplaneläggning av rubricerad fastighet för att möjliggöra uppförande av ca 20 bostäder i form av lägenheter och villor. Byggnadsnämnden har den 16 september 1997 uppdragit åt stadsbyggnadskontoret att upprätta program och genomföra programsamråd för området.

PROGRAMOMRÅDET

I kommunens översiktsplan har området beteckningen "Bibehållen mark-användning, huvudsakligen bostäder, enbostadshus". Området saknar detaljplan och är obebyggt.

Markområdet ligger sydost om korsningen Hjuviksvägen/Hjuviks Bryggväg i stadsdelen Torslanda och är en av få kvarvarande friytor inom det tätbebyggda Hjuviksområdet. Det är i det närmaste helt kringbyggt av ett större villaområde. Se figur 1.

Området består till större delen av hållmark. Längst i nordväst är marken bevuxen med sly och enstaka större träd. Den sydöstra, inre delen bildar ett trädbevuxet område vid foten av en brant, drygt 10 meter hög bergknalle. Toppen av den flata bergknallen utgör en god utsiktsplats över omgivningen och havet. Se figur 2.

Programområdet har utökats med den öppna platsen i nordväst (del av Hästevik 2:537) mellan Hästevik 2:32 och korsningen Hjuviksvägen/ Hjuviks Bryggväg. Platsen är bevuxen med buskar, halvstora träd och vass. Den rymmer idag en provisorisk tillfartsväg för fastigheterna Hästevik 2:551-2 samt en provisorisk återvinningsplats (åv-plats) för villaområdena runt Hjuviks Bryggväg. Sedan ett par år finns planer på att ersätta denna med en ny permanent åv-plats. Vägverkets framtida planer för en utvidgning av cirkulationsplatsen vid korsningen innebär ytterligare markanspråk för vägen och någon åv-plats ryms ej på platsen, som enligt gällande avstyckningsplan från 1929 har beteckningen "Öppen plats".

FÖRSLAG TILL PROGRAM

Förslaget innebär att delar av området tas i anspråk för bostäder i form av lägenheter och villor. Två olika delområden för bebyggelse föreslås i den nordvästra respektive den sydöstra delen av området på vardera sidan om delen med hällmark. Denna sparas som ett allmänt naturområde för lek och rekreation för både befintliga och tillkommande bostäder. Naturområdet avses även fungera som en länk av den allmänna gångförbindelsen mellan bostäderna och mot busshållplatsen. Detta kräver en tydlig utformning av de gångvägar genom bostadskvarteren som också ska utgöra länkar av denna allmänna gångförbindelse. En förutsättning för en utbyggnad på bergknallen i sydost är att utsiktsplatsen där sparas med en tydlig och god tillgänglighet för allmänheten. Se figur 3.

Utbyggnaden måste ske med stor varsamhet och med stor hänsyn till områdets karaktär, läge och natur. Den närmare avgränsningen av bebyggelsen studeras noggrant med avseende på värdefull hällmark och solförhållanden samt närboende och omgivande bebyggelse. Stengärdesgården i väster behålles och karaktärsträd sparas så långt möjligt.

- Delområde 1. - längst i nordväst- får sin tillfart från Hjuviks Bryggväg via en ny entrégata på den öppna platsen, som rymmer delområdets behov av bostadsparkering. Entrégatan utgör ny tillfart även för befintliga två villor på Hästevik 2:551-2. Programområdet omfattar därför även den öppna platsen. I delområdet föreslås fyra mindre bostadshus med två våningar och sammanlagt *16 lägenheter*.
- Delområde 2. – inre delen, längst i sydost – får sin tillfart från norr via Lilla Pölsans Väg. Detta förutsätter delaktighet i befintlig vägsamfällighet. Med hänsyn tagen till den mest värdefulla hällmarken och till skuggningen från den trädbevuxna bergknallen bedöms *3 villor* med två våningar rymmas inom denna del.

- Delområde 3. – uppe på bergknallen i sydost – rymmer endast *en smal villatomt* med ett en-vånings souterränghus för att en god tillgänglighet för allmänheten till utsiktsplatsen mot havet och omgivningarna ska bevaras.

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

Biltrafik och trafikbuller

Den ökning av biltrafiken som förslaget innebär beräknas ej medföra någon märkbar förändring jämfört med dagens trafikbuller eller avgaser. I delområde 2. och 3. understiger dessa klart gällande riktvärden. För delområde 1. är dagens trafikmängd på Hjuviksvägen/Hjuviks Bryggväg sådan att gällande riktvärden uppfylls för marknivån och första våningen vid planerad bebyggelse. För andra våningen krävs att hälften av boningsrummen orienteras mot tyst sida. Detta kommer att säkerställas genom planbestämmelser.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken ombesörjs av busslinje med ändhållplats vid Hjuviks brygga/Lilla Varholmen och Nils Ericssonsplatsen. Busshållplats finns vid Hjuviksvägen i omedelbar anslutning till området. I anslutning till hållplatsen föreslås en allmän cykelparkering samt en gångväg mellan hållplatsen och delområde 1.

Service

Vid Hjuviks Bryggväg ca 550 m från området finns daghem, fritidshem och lågstadieskola samt en mindre butik. Den nya låg- och mellanstadieskolan vid Skutehagen ligger ca 3 km bort. Allt ligger utmed busslinjen. Övrig allmän service samt stadsdelens kommersiella centrum finns vid Torslanda Torg. Vissa butiks- och servicefunktioner finns dessutom vid korsningen Hjuviksvägen/Kongahällavägen.

Grundförhållanden

Grunden inom området består till största delen av berg i dagen och berg med ett tunt jordtäckte. Undantag utgör delområde 1. och 2. där grunden består av lera. Grundvattennivån ligger här nära markytan. Den grundvattensänkning som är nödvändig för att kunna bebygga särskilt delområde 2. och som normalt blir följderna av en utbyggnad kan komma att medföra sättningar. Grundläggning på pålar kan därför bli nödvändig i båda dessa områden. Kompletterande grundundersökningar görs inför byggnadsprojekteringen.

Radon

I området är marken normalradonmark och byggnader skall därför ha radonskyddande utförande. Möjligen kan delområde 2. ha lågradonmark och någon radonbestämmelse är då ej nödvändig. Detta kan klargöras under detaljplaneskedet.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsanslutning kan ske till ledningsnätet i intilliggande vägar. Tillkommande ledningssträckor ligger inom kvartersmark och skall ingå i blivande gemensamhetsanläggningar. Avloppsnätet inom tomtmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Dagvattnet skall om möjligt fördröjas i stenmagasin inom kvartersmark samt vid behov avledas till samfällid dagvattenledning. Dräneringsvatten får inte avledas till spillvattenledning.

På den öppna platsen i väster bör marken för planerade parkeringsplatser endast undantagsvis ligga lägre än + 12,0 m över stadens nollplan med hänsyn till möjligheten att avleda dräneringsvatten med självfall. Av samma skäl bör källare ej anordnas i delområde 2.

Gemensamhetsanläggningar skall bildas för drift, underhåll och förnyelse av gemensamma va-ledningar inom kvartersmark. Den samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen för Stora Pölsans Väg skall vid förrättning kompletteras med ansvar för avledning av dagvatten.

Elförsörjning och uppvärmning

Elförsörjningen kan ske från befintligt nät. Elskåpet i norr i anslutning till Lilla Pölsans väg kan eventuellt behöva kompletteras med ytterligare ett elskåp inom delområde 2. Uppvärmning förutsätts ske genom vattenburen el.

Avfallshantering

Sophantering utformas för källsortering och återvinning. I delområde 1. anordnas ett gemensamt soprum för detta.

Civilt försvar

Området är på grund av sitt läge för närvarande inte prioriterat för skyddsrumbyggande. Vid projekteringsstart för bostadshuset skall dock skyddsrumbesked inhämtas för att fastlägga att omprioriteringar inte har skett.

Fornminnen

Området berörs inte av några kända fornlämningar. På grund av dess läge, storlek samt topografi och nivåförhållanden bedömer dock muséet att det mycket väl kan finnas ej upptäckta fornlämningar. Muséet anser det därför viktigt att en arkeologisk utredning görs i området. Denna utredningen bör ske tidigt i planprocessen.

Föreslagen bostadsmiljö

Vid ett genomförande av en detaljplan enligt programmet ges möjlighet att tillgodose ett uttalat behov av lägenheter i stadsdelen samt att uppföra ett mindre antal enfamiljshus. Förutsättningar finns för en god boendemiljö nära havet och i direkt anslutning till natur- och hällmark i ett attraktivt område karaktäristiskt för Hisingskusten.

Nollalternativ

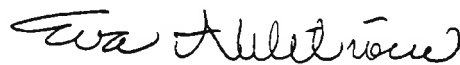
Ett nollalternativ innebär att nuvarande förhållanden består dvs att området förblir obebyggt. Det förutsätts att såväl delområde 1. och 2. som den öppna platsen längst i väster sköts genom gallring av den relativt rika slyvegetationen samt klipps eller slåttras för att inte marken ska fortsätta att växa igen och förlora sin attraktion.

PRELIMINÄR TIDPLAN

Detaljplanesamråd planeras ske 4:e kvartalet 1999. Därefter beräknas detaljplaneutställning ske under 1:a kvartalet 2000. Detaljplanen beräknas kunna antagas under 1:a kvartalet 2000 och vinna laga kraft under 1:a-2:a kvartalet 2000.



Anders Tyllström
Samordnare Plan

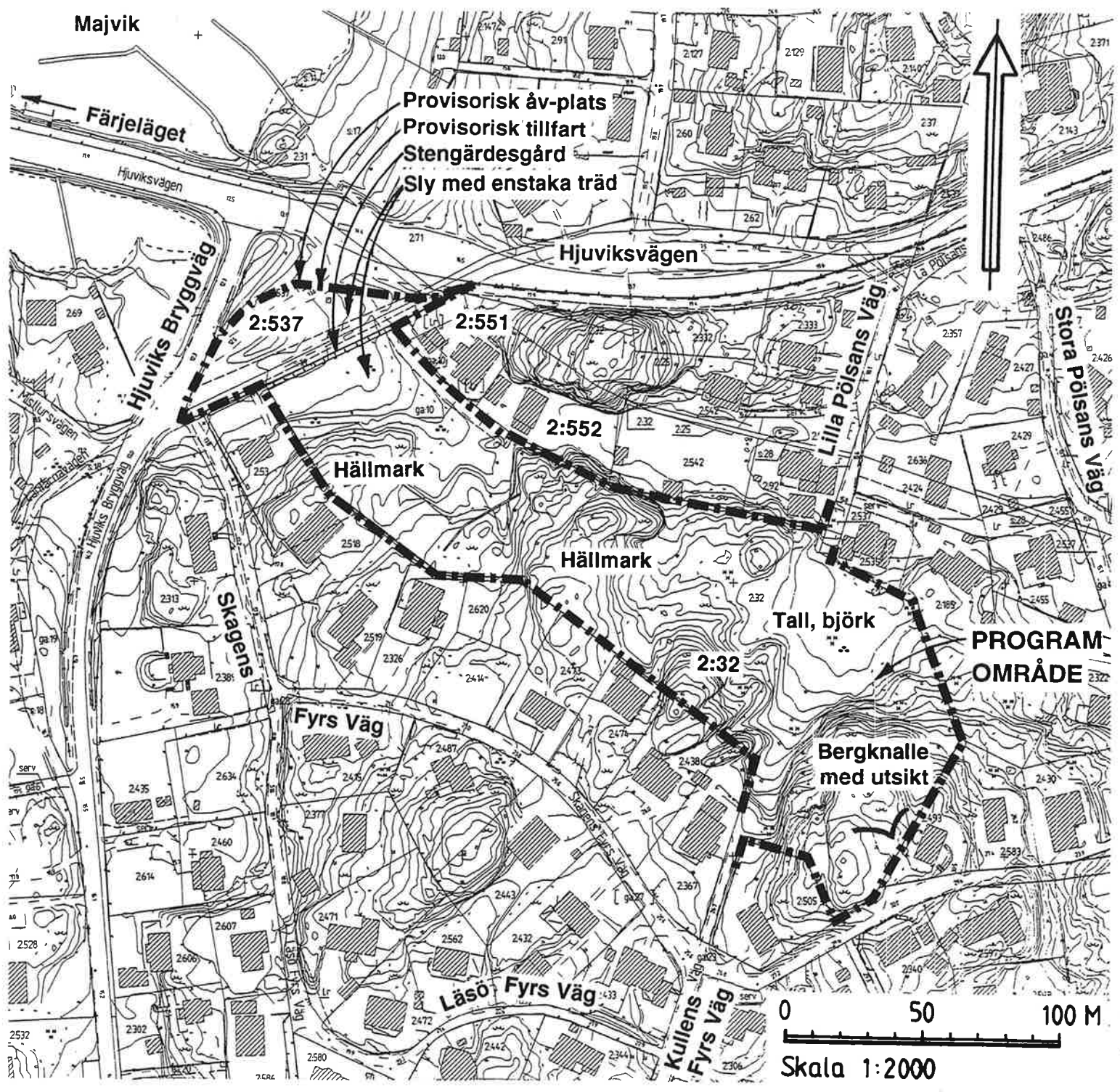


Eva Ahlström
Planarkitekt

Figur 1

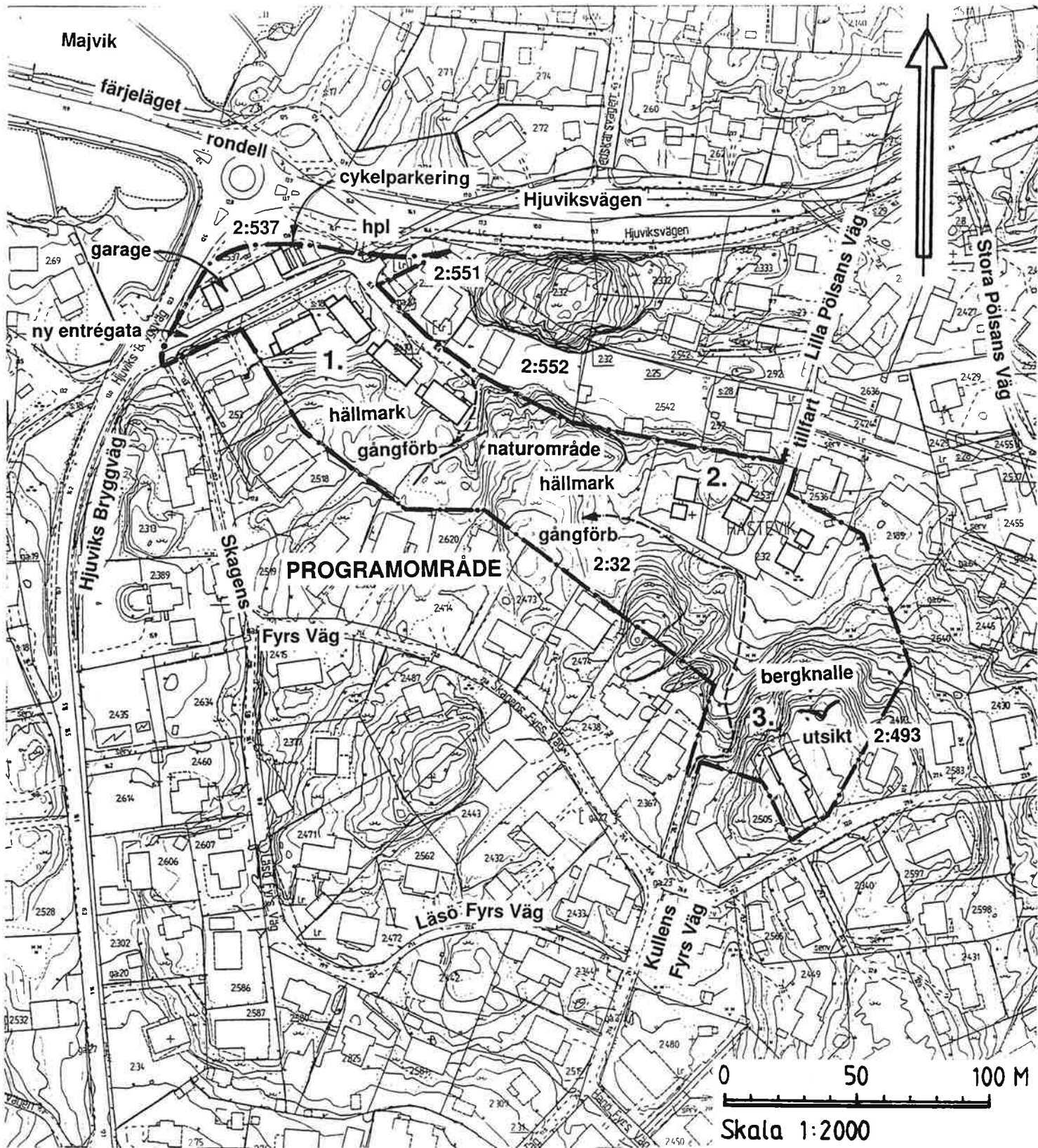


Figur 2



BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Figur 3



PROGRAM