



Detaljplan för FÖRLANDA KLOCKARGÅRD 1:2 och 1:3
(del av) - Bostäder

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- * planbeskrivning (denna handling)
- * genomförandebeskrivning
- * plankarta, skala 1:1000 med bestämmelser och illustration
- * särskilt utlåtande

Dessutom finns:

- * geoteknisk utredning
- * miljö- och hälsoskyddsnämndens protokoll ang beslut om enskild anläggning för spillvatten

Formell handläggning

Detaljplanen har efter beslut i kommunstyrelsen och därefter på uppdrag av byggnadsnämnden 1991-04-16, § 194 upprättats efter PBL:s regler för normalt planförfarande. Efter samrådsskedet beslöt byggnadsnämnden 1992-02-06, § 61 att fortsatt handläggning skulle ske enligt PBL 5 kap 28 §, som enkelt planförfarande.

PLANENS SYFTE

Området detaljplanearter för en utbyggnad av bostäder i anslutning till Förlanda kyrka.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Läge

Planområdet ligger omedelbart öster om Förlanda kyrka. Området gränsar i väster till församlingshemmet, i norr till allmänna vägen 919 och i öster till gårdsbebyggelsen Förlanda Klockargård 1:4.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Området utgörs av åkermark i lätt södersluttning.

Fornlämningar, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Inga kända fasta fornlämningar finns inom planområdet.

Gårdsbebyggelsen Klockargården öster om området är kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Grundförhållanden

Området består av flack åkermark. Markytan sluttar svagt mot söder med en total höjdskillnad inom området på ca 5 m. Norr om väg 919 går berget i dagen. I den västra delen står bergväggen brant, vägen går här i bergskärning, medan det i den östra delen finns blottlagda berghällar.

Ca 100 m söder om området rinner Löftaån.

Jordlagren är genomgående fasta och består under ca 0,3 m mulljord till största delen av sand och silt. I den östra delen finns även lera i jordprofilen av torrskorpekaraktär. Genom området löper en mindre sänka från norr till söder. Troligen är detta en gammal bäckfåra. Bäckan är idag kulverterad.

Grundläggning.

Planerade hus kan grundläggas med plattgrundläggning antingen hel kantförstyvad betongplatta eller sk torpargrund. Organiska ytlager borttas noggrant i huslägena. Vid sänkan centralt i området erfordras urgrävning av lösa ytlager innan grundläggning.

Radon.

Jordlagren består till stor del av mäktiga lager permeabla friktionsjordar, vilka kan tjäna som upplag för radongas.

Byggnader som uppförs på högradonmark skall byggas radonsäkert för att förhindra radonhaltig markluft att tränga in i husen.

Betongplattor dimensioneras mot sprickbildning. Speciellt skall tätningen vid rör genomföringar o dyl beaktas .

DETALJPLANENS INNEBÖRD

Bebyggelseområde

Bostäder

Planförslaget medger nybyggnad av ca 22 lägenheter i form av parhus samt carportar och en gemensamhetslokal. Målsättningen vid planeringen av bostadsområdet har varit att skapa förutsättningar för ett ekologiskt anpassat boende, dvs ett boende i nära samklang med naturen där man inte förbrukar mer resurser än man tillför området.

Husen är orienterade mot söder i en sydsluttning och har skogen och bergpartiet i norr som skydd mot kalla vindar.

Husen är grupperade på ömse sidor av en "bygata". Samtliga lägenheter har egen entré och egen uteplats. Entréerna och köken vänder sig alla mot bygatan, vilket skapar möjligheter till sociala kontakter för de boende. Varje uteplats kan enkelt kompletteras så att glasat uterum med odlingsmöjligheter erhålles.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

LM-skola finns i Gällinge, drygt 2 km sydväst om Förlanda.

Daghem finns ca 600 m väster om planområdet utmed väg 919.

Hållplats för bokbuss, redovisas i ett läge mellan församlingshemmets parkering och allmänna vägen.

Butik finns i Gällinge.

TILLGÄNGLIGHET

Området är relativt plant vilket ger goda förutsättningar för tillgänglighet i den yttre miljön.

FRIYTOR

Förutsättningarna för att tillgodose behovet av friytor för lek och rekreation är gynnsamma. Ytor för närlek anordnas centralt inom området.

Söder om bygatan ges förutsättningar för att anordna odlingslotter. Norr om planområdet finns ett skogsområde att leka och ströva i.

GATOR OCH TRAFIK

Gator

Området trafikmatas väster ifrån från väg 919 via befintlig infart till Förlanda församlingshem.

Kollektivtrafik

Busshållsplatser finns på väg 919 vid kyrkan väster om området.

Skolbarnen utnyttjar ordinarie bussarna som skolskjutsar.

Parkering

Parkeringsplatserna har dimensionerats för min 1,5 bilplatser per lägenhet. Maximalt gångavstånd mellan parkeringsplats och lägenhet är 50-60 meter. Samtliga lägenheter har egen carport. Möjligheter finns för norra husraden att ordna parkering i direkt anslutning till lägenheterna (ex för att medge bättre tillgänglighet för handikappade). Gästparkeringsplatserna förutsättes tillgodose på befintlig parkeringsplats vid församlingshemmet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Uppvärmning

Bebyggelsen föreslås uppvärmas med en gemensam värmeanläggning som placeras i gemensamhetslokalen. Som värmemedium används vattenburen värme. Värmebehovet tillgodose med biobränslen och solfångare med ackumulatortank. Olja kommer att utnyttjas som reserv.

Vatten och avlopp

Vatten till bostäderna tillgodose från en djupborrad brunn norr om allmänna vägen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har lämnat tillstånd till markinfiltration för avloppet. Infiltrationsområdena ligger sydost om bebyggelsen omedelbart utanför planområdet. Slammet från trekammar-brunnarna förutsättes samkomposteras med trädgårdsavfall.

Inom planområdet eftersträvas ett optimalt lokalt omhändertagande av dagvatten. I anslutning till gemensamhetslokalen och odlingslotterna anläggs en damm för uppsamling av regnvatten från tak och hårdgjorda ytor.

Avfall

Sophantering skall ske genom effektiv källsortering av sopor enligt beslut i kommunfullmäktige den 9 februari 1989. Varje enskilt hushåll skall sortera sina sopor i glas, batterier, papper, matavfall och övriga hushållssopor. Sortering av sopor sker i varje lägenhet. Lagring sker i sop/återvinningsrum belägen i anslutning till apparatrum och växthus. Även kompostering av organiskt hushållsavfall sker i återvinningsrummet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.