

Planprogram

Ekekullen 2 m fl i
Strömslund

2016 09 15



Planområdets läge i Trollhättan

Planprogram

Ekekullen 2 m fl i Strömslund

Upprättat av:

Arkitekttriangeln
Kjell Hadin

RW Arkitektkontor
Rune Winsnes

Kommunens handläggare:

Stadsbyggnadskontoret
Anna-Karin Hansson Sjölen

Innehållsförteckning

Bakgrund

- Syfte och huvuddrag
- Plandata
- Tidigare Ställningstaganden

Förutsättningar och förändringar

- Mark och vegetation
- Friytor, lek- och rekreationsytor
- Gator och trafik
- Bebyggelse
- Kvalitetsprogram
- Skuggning
- Volymstudier
- Hälsa och säkerhet

Planprogram

Ekekullen 2 m fl i Strömslund

Bakgrund

Syfte och huvuddrag

Ekekullen 2 ägs av Kanberg Fastigheter AB som önskar bebygga fastigheten. Gällande detaljplan medger uppförande av ett fristående enbostadshus i ett plan.

Fastighetsägaren önskar i stället uppföra ett flerbostadshus med ca 20 lägenheter och i 4-6 våningar, vilket kräver prövning i ny detaljplan.

I detta planprogram redovisas förutsättningarna för ett fortsatt planarbete. Till planprogrammet hör även ett kvalitetsprogram och volymstudier av det tänkta byggprojektet.

I kommunens översiktsplan ÖP 2013 konstateras att 7000 nya bostäder behövs för att planens mål ska kunna uppfyllas. Förtätning och utveckling av befintlig bebyggelse är prioriterad framför utbyggnad av helt nya bebyggelseområden.

Genomförandet av en ny detaljplan för Ekekullen 2 skall bidra till uppfyllandet av översiktsplanens mål.

Plandata

Planområdet är beläget i södra delen av Strömslund, väster om Göta älv och vid korsningen mellan Kungälvsvägen och Arvidstorpsgatan. Ekekullen 2 omfattar ca 1000 kvadratmeter. För att det planerade projektet ska kunna genomföras behöver ca 1500 kvadratmeter av nuvarande allmän plats-park tillföras fastigheten.

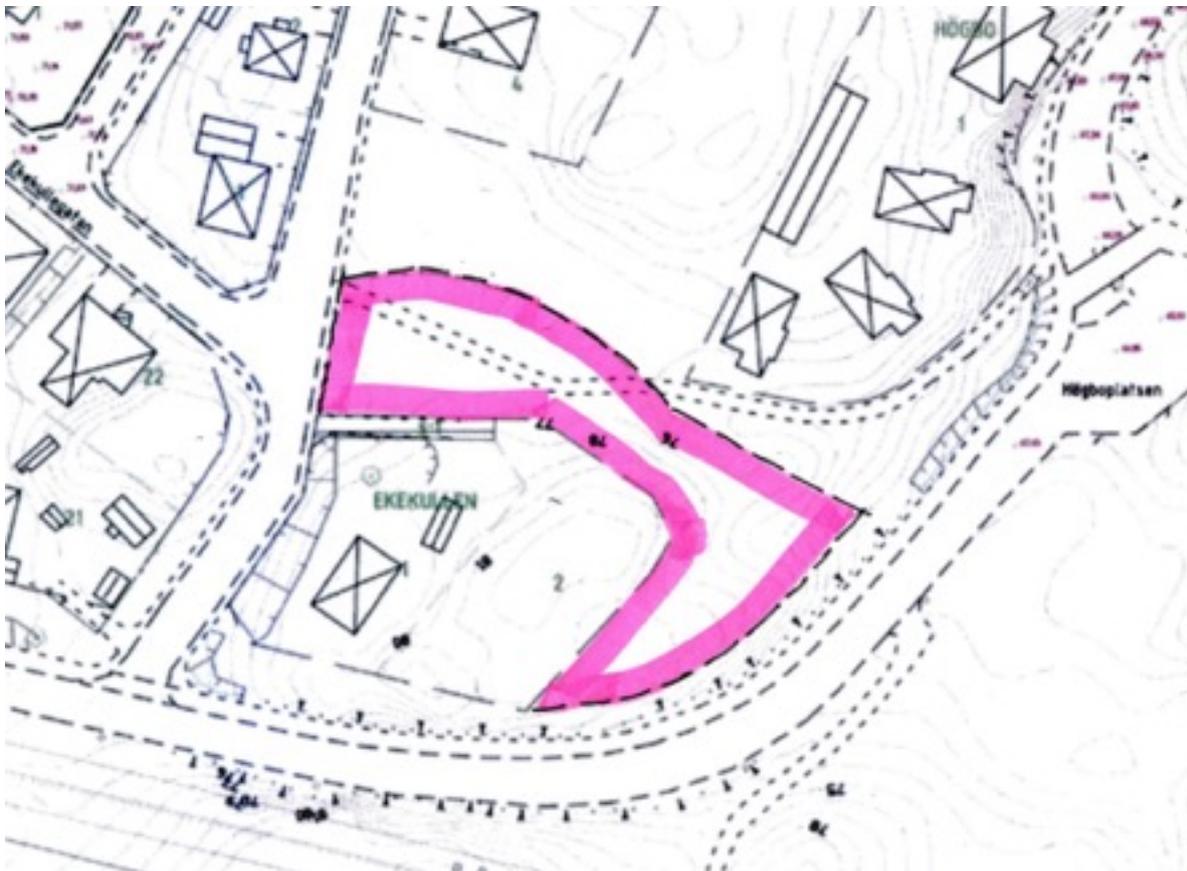
Avståndet till Trollhättans centrum är ca 1500 meter.

Tidplan

En tidplan för planarbetets olika skeden upprättas efter samråd kring planprogrammet hösten 2016. Beslut om samråd tas av Byggnads och Trafiknämnden.



Primärkarta som visar nuvarande fastighetsgränser



Ekekullen 2 föreslås bli utökad med markerad mark

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Trollhättans kommun, ÖP 2013 antogs av kommunfullmäktige 2014. Planen fokuserar på tre viktiga mål för Trollhättans stad. Staden skall byggas för alla, det skall vara en stolt och innovativ stad och den skall 2030 vuxit till 70- tusen invånare.

Översiktsplanen fokuserar på stadsutveckling genom förtätning, där nytillkomna byggnader skall bidra positivt till helheten.

Gällande detaljplaner

För Ekekullen 1 och 2 gäller ”Detaljplan för Ekekullen mm” antagen 1990. Den medger uppförande av friliggande småhus i ett plan. Högsta byggnadshöjd (takfotshöjd) 4,5 m och högsta totalhöjd (nockhöjd) + 87,5 m.

För Fastigheten Högbo 1 norr om planområdet samt för naturmarksområde norr och öster om Ekekullen 2, gäller detaljplan för kv Högbo mm med lagakraftsdatum 2006 02 27. Den medger för Högbo 1 uppförande av bostadsbebyggelse med två våningsplan och suterrängvåning. Största bruttoarea är 800 kvm och högsta nockhöjd +87,0 m.

För fastigheten Nyckelharpan 21 väster om Arvidstorpsgatan gäller Detaljplan för Nyckelharpan 21 med laga kraftsdatum 2006 11 17. Den medger uppförande av friliggande småhusbebyggelse.

För omgivande mark för övrigt gäller ”Stadsplan för Arvidstorp mm” fastställd 1969. Den medger för kvartermarken väster om Arvidstorps uppförande av friliggande småhus. Marken norr om Ekekullen 1 är allmän plats park.



Detaljplan för Högbo

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Förutsättningar

Ekekullen 2 är idag helt obebyggd. Marken utgörs av naturmark med löv- och barrträd. Berget ligger delvis i dagen. Marktäcket är för övrigt tunt. Omgivande allmän plats har liknande karaktär förutom marken norr om Ekekullen 1. Ekekulleparken har en tydligare parkkaraktär med gräsyta och stora lövträd.

Planförslag och konsekvenser

Kvartersmarken utökas på bekostnad av allmän plats. Del av kvartersmarken får bebyggas med bostadshus i högst 5 och delvis 6 plan. Den södra delen av den nuvarande Ekekulleparken får användas för markparkering. Befintliga stora lövträd ska i största möjliga utsträckning behållas (inmätning ska göras). Naturmarkskaraktären ska bibehållas närmast Kungälvsvägen/Landbergsliden.

Friytor, lek- och rekreationsområden

Förutsättningar

Omedelbart norr om planområdet samt ett par hundra meter nordväst och nordost om området finns lätt tillgängliga grönområden. Väster om Strömslund finns ett vidsträckt rekreationsområde med motionsspår. Mot älvdalen i öster och söder finns omfattande naturreservat med promenadstigar.

Planförslaget och konsekvenser

Planområdet skall delvis bebyggas men skall också ge plats för utevistelse och lek i anslutning till bebyggelsen. Större delen av Ekekulleparken bibehålls som parkmark.

Inom och omkring Strömslund samt kring den befintliga bebyggelsen vid planområdet finns omfattande friytor i form av mindre parkområden och stora rekreationsytor och naturreservat. Behovet av rekreationsytor är väl tillgodosett.

Gator och trafik

Förutsättningar

Planområdet nås med såväl bil som cykel från centrum via Landbergsliden/Kungälvsvägen och Arvidstorpsgatan.

Ekekullen 2 har idag tillfart via en gemensamhetsanläggning som utgår från Arvidstorpsgatan och som delas med Ekekullen 1.

Busstrafik nås närmast i Strömslunds centrum ca 500 meter norrut.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet får tillfart från Arvidstorpsgatan. Bilparkering anläggs i direkt anslutning till gatan medan angöringstrafik och trafik till parkering för funktionshindrade får använda gemensamhetsanläggningen. Cykelförvaring bör ske i byggnad vid bilparkering eller i anslutning till bostadshuset.



Del av Ekekulleparken som behövs för parkering

Bebyggelse

Förutsättningar

Planområdet ligger i den sydligaste delen av Strömslund som huvudsakligen är bebyggd med villor av varierande ålder. Inom Högbo 1 alldeles norr om planområdet har bebyggelsen kompletterats med 3 flerbostadshus med 2 våningar plus suterrängvåning. Väster om planområdet är Ekekullen 1 bebyggd med en villa i ett och halvt plan.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget avses medge uppförande av bostadshus i 5 och delvis 6 våningar med ca 20 lägenheter. Bebyggelsen kommer att avvika från resterande bebyggelse i området, vilket ställer särskilda krav på utförande och utformning. Ett kvalitetsprogram ska därför upprättats och ska godkännas av Byggnads och Trafiknämnden i samband med att detaljplanen antas. Programmet ska ligga till grund för kommande bygglovprövning.



Planerad byggnad - illustrationsplan



Högbo 1 från den aktuella byggplatsen



Ekekullen 1 från den aktuella byggplatsen

Kvalitetsprogram

Syfte

Ett kvalitetsprogram ska bifogas detaljplanen och ska redovisa fastighetsägarens/ exploatörens och kommunens gemensamma syn på hur den nya bebyggelsen ska utformas. Programmet ska vara vägledande vid kommande bygglovprövning. I kommande detaljplan skall hänvisning finnas till kvalitetsprogrammet.

Avsteg från kvalitetsprogrammet får göras endast efter samråd med stadsarkitekten och efter godkännande av Byggnads- och trafiknämnden.

Innehåll

Kvalitetsprogrammet ska innehålla följande punkter:

Stadsbyggnad

Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till det på grund av höjdförhållandena framträdande läget.

Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivande befintlig bebyggelse. Solstudier med datum och klockslag skall presenteras.

Ny bebyggelse ska, genom sin arkitektoniska kvalitet, utgöra ett intressant tillskott till stadsbilden och bidra till en attraktiv stadsmiljö.

Byggnaden/byggnaderna

Byggnad ska ges en omsorgsfull utformning och volymbehandling. Den ska ha en hög arkitektonisk kvalitet och får väcka uppmärksamhet, ”sticka ut”.

Byggnad ska ges ett distinkt formspråk och ska utgöra ett intressant blickfång från stadens centrum.

Större byggnadskropp bryts upp så att delarna och helheten inte upplevs som massiva.

Byggnad ska vara anpassad till platsens skala.

Övergången mellan byggnads fasader och tak samt takets utformning ska ägnas särskild omsorg.

Möjligheterna till utblickar mot staden och älvdalen från lägenheterna ska tillvaratas.

Byggnad ska utformas med stor hänsyn till låg energiförbrukning och med ur miljösynpunkt hållbara material. Möjligheten att använda trä som byggnadsmaterial ska prövas. Om andra material väljs ska detta motiveras särskilt.

Balkonger ska utformas som väl genomarbetade delar av fasader. Balkongplattors synliga undersida ska ha en hög bearbetningsgrad.

Balkonginglasningar ska ha samma utförande oberoende av om de utförs under byggskedet eller senare under bruksskedet.

Utomhusmiljö

Markbehandlingen skall utformas med omsorg och hög kvalitet.

Utomhusmiljön närmast Kungälvsvägen och Landbergsliden ska ha karaktär av naturmark medan marken väster och norr om byggnaden ges en planerad karaktär med ytor för utevistelse, odling, angöringstrafik och parkering för hyresgäster och besökare med funktionsnedsättningar. Asfalterade ytor minimeras.

Ny bebyggelse lokaliseras så att befintlig bebyggelse inte skuggas under "utevistelsesäsongen" 1 april till 15 september. Solstudier med datum och klockslag ska redovisas.

Parkering på nuvarande parkmark utformas så att värdefulla lövträd kan behållas.

Lokal fördröjning av dagvatten skall ske inom fastigheten.

Branta slänter mot Kungälvsvägen avgränsas med staket med gestaltning som är anpassad till byggnaders utformning.

Elladdstolpe och cykelförvaring ska anordnas inom fastigheten.

Skuggning

Förutsättningar

Bostadsbebyggelsen inom Ekekullen 1 och Högbo 1 skuggas idag endast av terrängen och vegetationen inom planområdet. Ingen skuggande bebyggelse finns i öster, söder eller väster.

Planförslag och konsekvenser

Uppförande av ett nytt bostadshus i 5-6 våningsplan medför att skuggförhållandena förändras. Inom Högbo 1 kommer de båda sydligaste husen i varierande grad att skuggas under vinterhalvåret mellan kl 12 och 16. Under stor del av denna tid står solen så lågt att även nuvarande barrträd och den högre marknivån skuggar. Under tiden 1 april till 15 september ska inte husen inom Högbo 1 påverkas av skuggning. Detta ska visas med solstudier.

Villan inom Ekekullen 1 kommer att skuggas av det nya bostadshuset fram till klockan 7 på morgonen. Under stor del av året skuggar även nuvarande vegetation och terräng under denna tid.

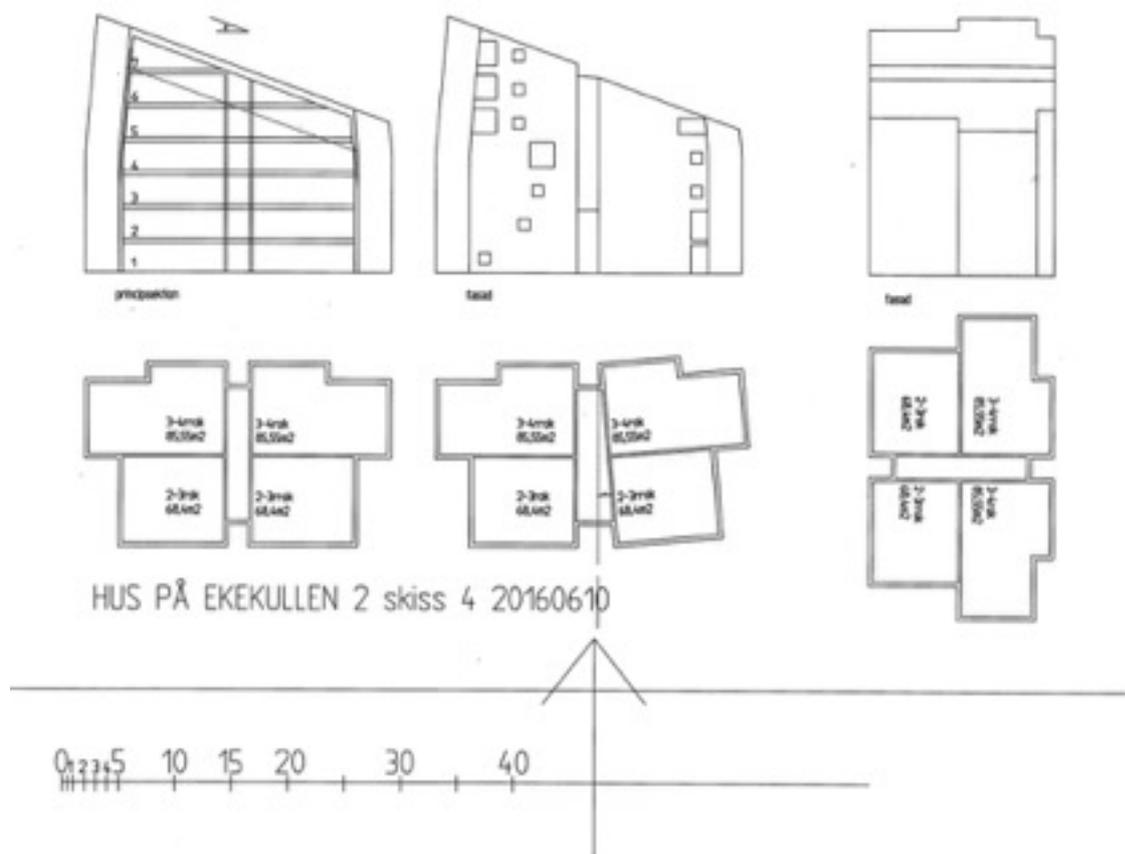
Öster om det planerade bostadshuset finns ingen bebyggelse som kan påverkas av skuggning under kvällstid.

Volymstudier

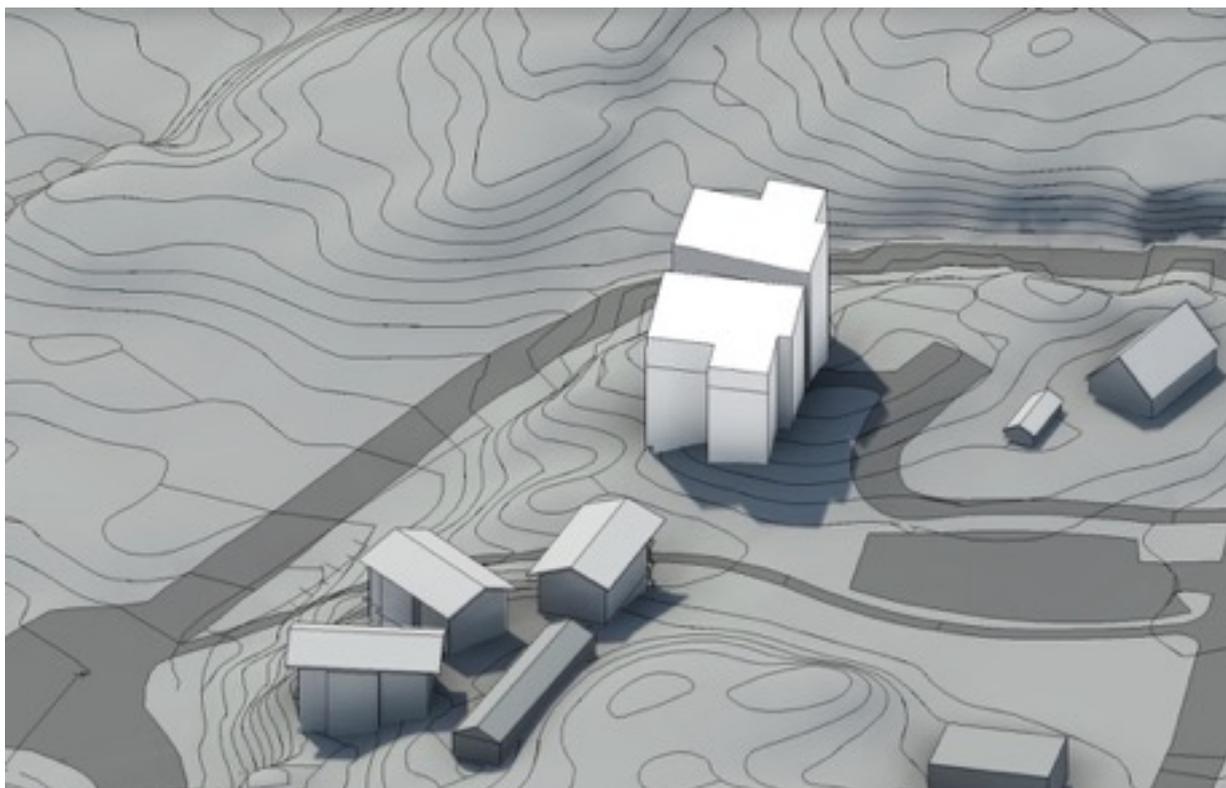
Nedan redovisas ett antal digitala volymstudier baserade på en byggnadskropp i 5-6 våningsplan.

Bilderna redovisar skuggor 1 juni klockan 10 på förmiddagen. Ytterligare skuggstudier kommer att presenteras under planarbetets gång.

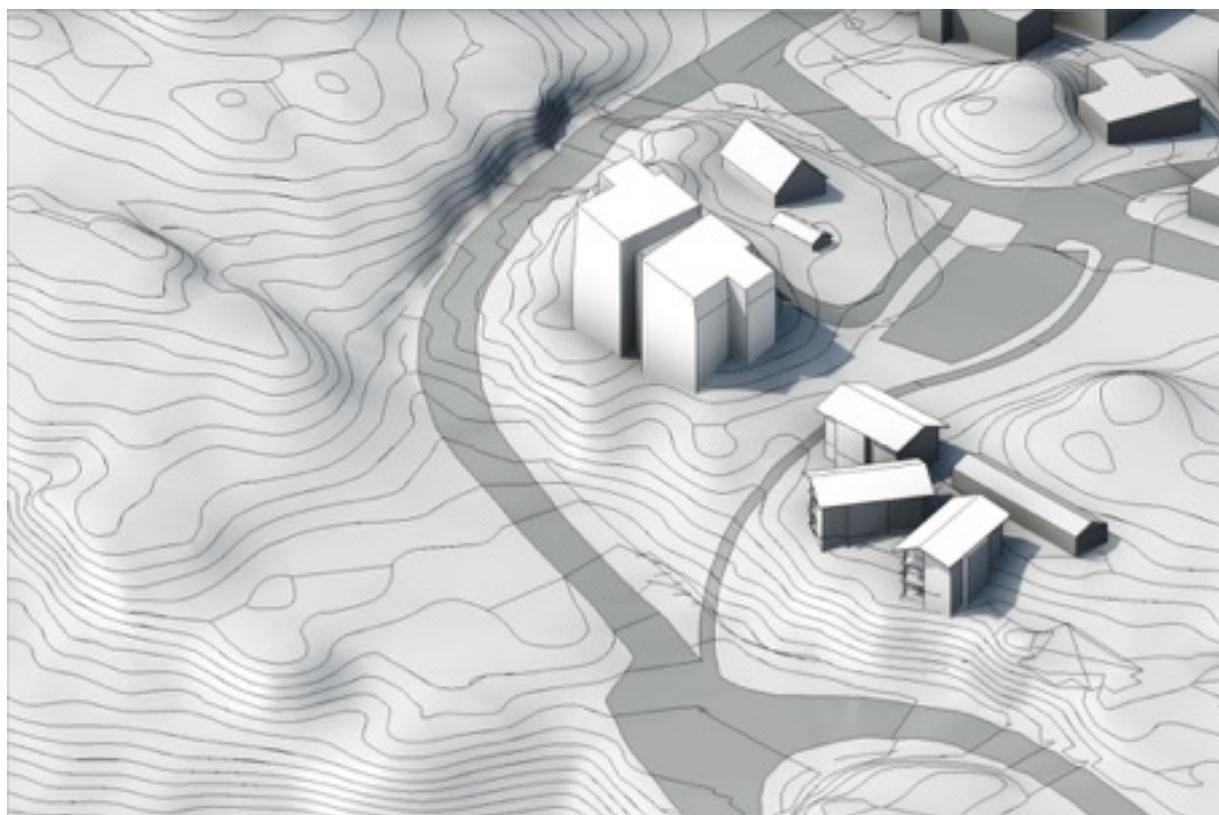
Redovisas också ett par foton tagna från staden söder om Oscarsbron/ Kyrkbron där det nya huset är inlagt. Härifrån skymtar huset bortom Högbo 1. Från centrum norr om Klaffbron kommer inte det nya huset att synas.



Byggnadsutformning som ligger till grund för volymstudier



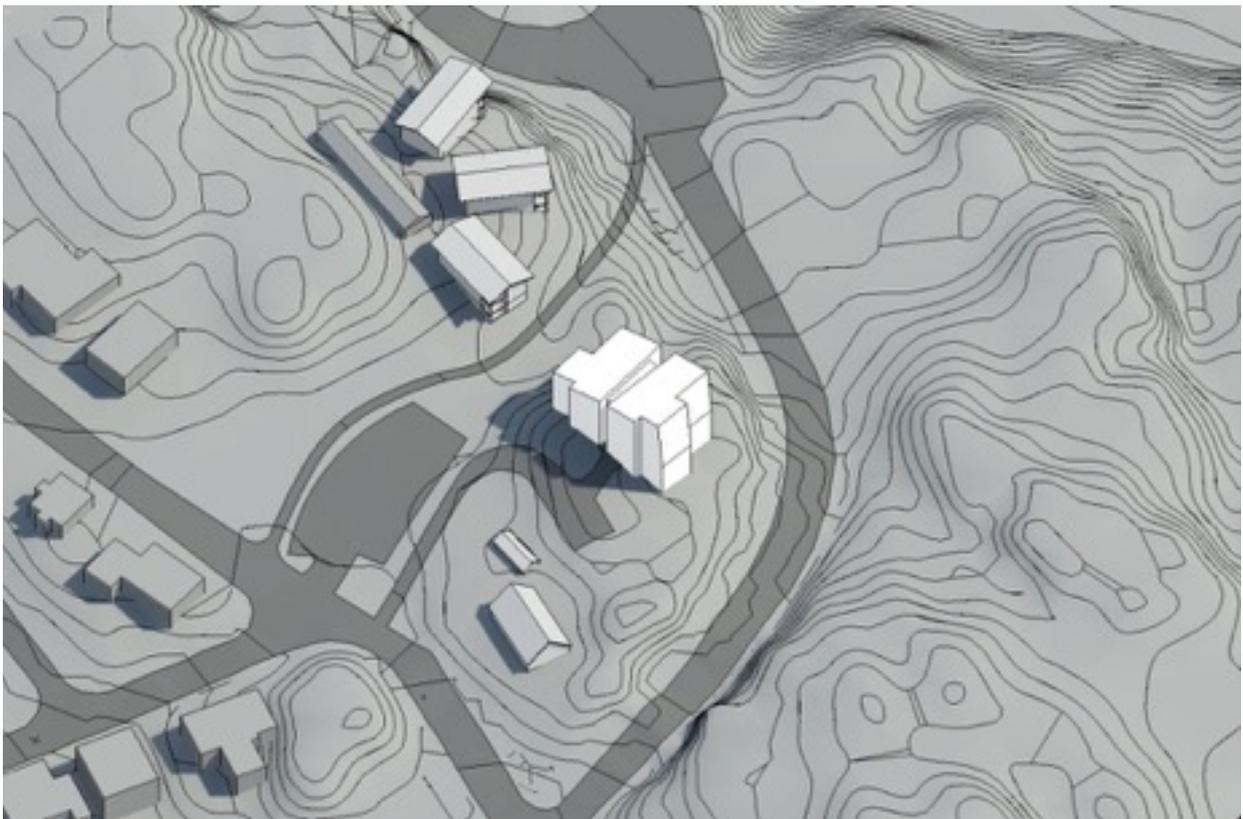
Ny byggnad från norr



Ny byggnad från nordost



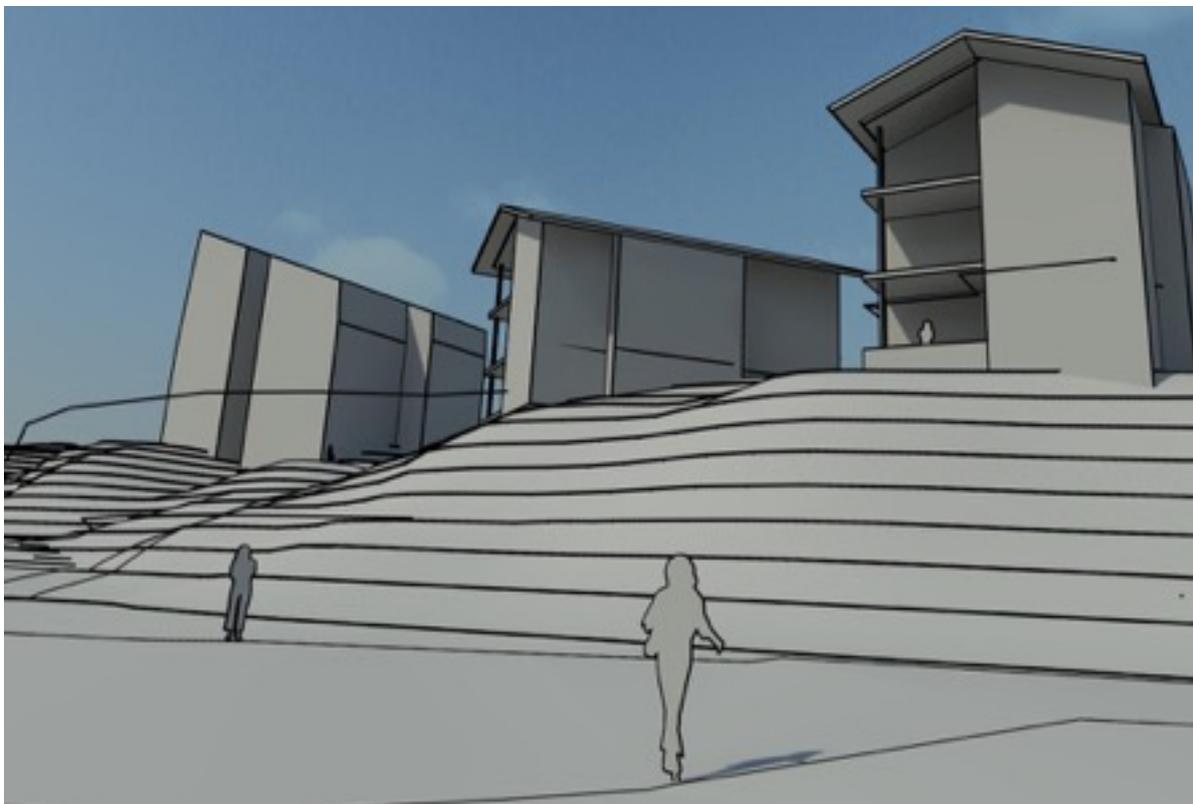
Ny byggnad från nordväst



Ny byggnad från sydväst



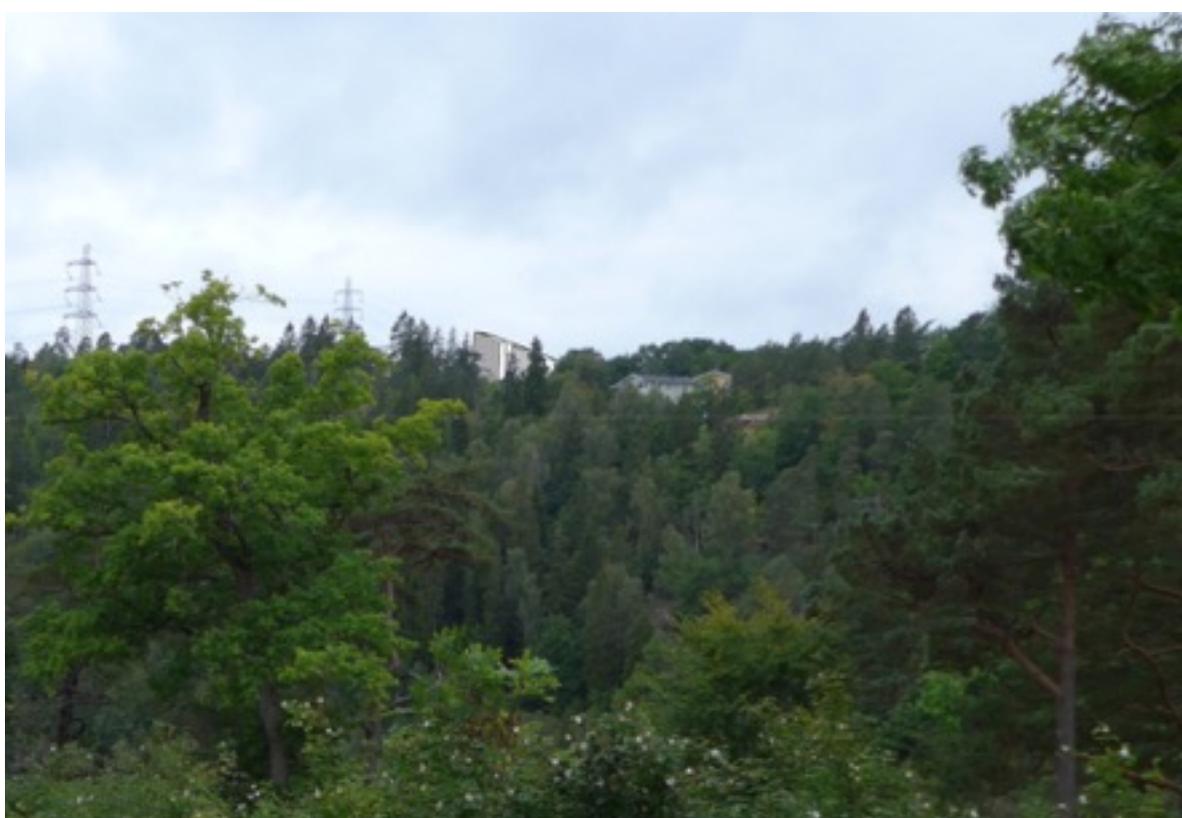
Ny byggnad från Högboplatsen - fotomontage



Ny byggnad från Högboplatsen - volymstudie



Nybyggnad från Österlånggatan vid korsningen med Hörngatan



Ny byggnad från Trollhättans kyrka

Hälsa och säkerhet

Buller

Förutsättningar

Enligt översiktliga mätningar som utförts 2009 ligger den ekvivalenta ljudnivån inom den byggbara delen av planområdet på 60-65 dB(A)

Planförslag och konsekvenser

Bullermätningar ska under planarbetets gång kompletteras.

Högspänningsledningar

Förutsättningar

Söder om Kungälvsvägen finns två 130 KV elkraftsledningar. Avståndet mellan nuvarande gräns för Ekekullen 1 och 2 och närmaste ledning är 25 meter. Minsta avstånd mellan ledningscentrum och bebyggelse ska vara 35 meter

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget ska utformas så att bebyggelse inte får uppföras inom 35 från ledningsstråkets centrum.