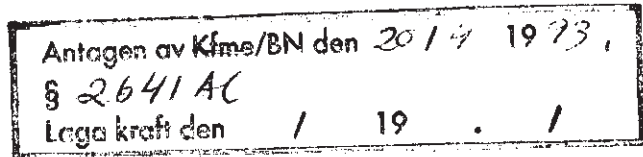


1992-04-20

DISTRIKT ÖSTER

Handläggare:
Ove Rosencrantz
Tel 61 17 25



Dnr 4174/1990

**Detaljplan för
KOLONIOMRÅDE VID LÖVGÄRDET
inom stadsdelen Gårdsten i Göteborg**

PLANBESKRIVNING**FÖRSLAGSHANDLINGAR**

Förslagshandlingar utgörs av planhandlingar:

- o plankarta med bestämmelser
- o planbeskrivning
- o genomförandebeskrivning

och av övriga handlingar:

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- förteckning över samrådskrets

PLANENS SYFTE

Syftet med planförslaget är dels att säkerställa Lövkojans koloniområde i sin nuvarande utformning, dels att utvidga det norrut och västerut.

1992-04-20

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN, BAKGRUND

Området, som är beläget norr om bostadsbebyggelsen i Lövgärdet, omfattar mossmark i sin västra del och i sin östra en skogsklädd bergsslutning. I slutningen löper en gångväg norrut från Lövgärdesvägen. Gångvägen svänger österut i områdets norra del och utgör förbindelse med Surtesjön.

I enlighet med bestämmelser, godkända av byggnadsnämnden den 13 december 1983, har 19 st odlingslotter iordningstänkts i mossmarken och ett 60-tal stuglotter på båda sidor om gångvägen. Lotterna har till största delen blivit bebyggda. I närheten av entrén från Lövgärdesvägen har föreningsstuga, dansbana och byggnad för sopor uppförts. Någon formell plan har inte tidigare upprättats på grund av att projektet betraktats som försöksobjekt.

Föreningen Göteborgs Koloniträdgårdar och Koloniföreningen Lövköjan har den 17 oktober 1990 hemställt till kontoret, att koloniområdet skall säkerställas genom planläggning.

PLANFÖRHÅLLANDEN

Planområdet gränsar i söder till Lövgärdesvägen, i sydväst till trafikområde, i nordväst till icke planlagd mark, i norr till Vättlefjälls friluftsområde, i öster till icke planlagd mark och i sydost till parkmark.

Nu gällande plan (F II ac 3299), som till stor del överlappas av föreslagen plan, är uppgjord den 13 oktober 1970. Den visar trafikområde och parkmark.

Den del av översiktsplan, upprättad i april 1990, som berörs av föreslagen plan, visar oförändrad markanvändning (parker, friluftsområden m m). Koloniområdet upplevs dock inte som något främmande inslag i miljön. Närheten till Surtesjön innebär en mindre justering av strandskyddat område.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet består av en sluttning med berg i dagen eller ett tunt jordtäckte på berg samt västerut av en mosse vid foten av sluttningen. I mossen utgörs grunden av några meter djup torv på sand eller lera. Över torven har sprängstensfyllning lagts ut i södra delen och odlingsjord närmast bergsslutningen. Befintliga kolonistugor och även föreslagen tillkommande bebyggelse ligger på fast mark i sluttningen.

Mossområdet används som odlingsmark, närmast Lövgärdesvägen också för parkering. Odling på mossen kräver tillförsel av mineraljord.

1992-04-20

FÖRESLAGEN MARKANVÄNDNING

Avsikten är att befästa redan utförd indelning i stuglotter och odlingslotter samt att reglera bebyggelsens utformning. Tillåtna byggnadsareor utökas något i jämförelse med nu gällande bygglov. Området utvidgas norrut med ett mindre antal stuglotter i enlighet med önskemål från koloniföreningen.

Områdets naturkaraktär skall bevaras. Detta innebär, att bergspartier o.dyl samt för skogskaraktären viktiga träd eller annan vegetation lämnas orörda.

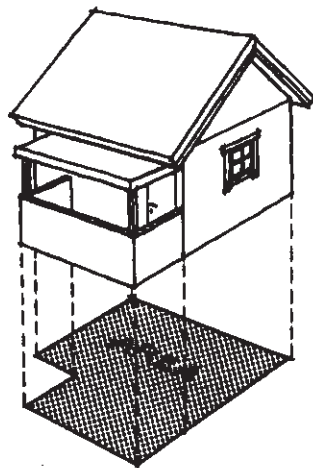
Västerut utökas befintlig odling på mossmarken och möjlighet ges att uppföra växthus på varje odlingslott. Möjligheten att alternativt uppföra ett eller flera gemensamma växthus har diskuterats. Sådana hus medges inte i planen, men bör efter lämplighetsprövning i samband med bygglov kunna ses som en mindre avvikelse.

Intill Lövgärdesvägen anläggs en parkeringsplats för koloniområdet, med möjlighet till framtida utvidgning för besökande till Vättlefjäll.

UTNYTTJANDEGRAD

Byggnadsarea

Vid uppförande av byggnad på kolonilott gäller att byggnadsarean ej får överstiga 27 m² för huvudbyggnad och 7 m² för förråd/växthus. Arean hos eventuell altan, som är försedd med tak, ingår i byggnadsarean.

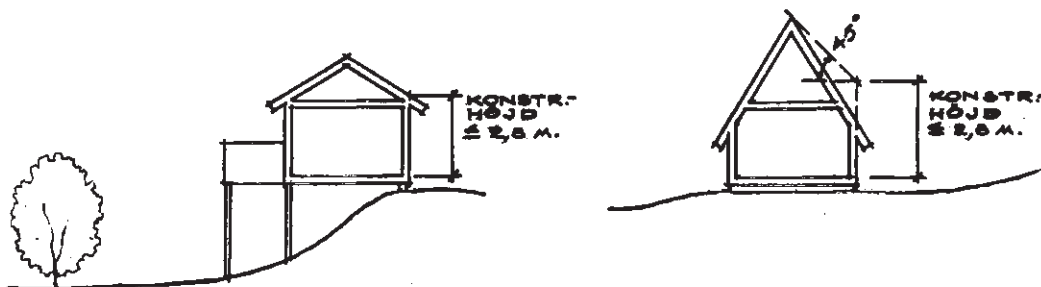


Byggnadsarean är arean (horisontalprojektion) på marken av byggnadens fasadliv omedelbart ovan sockeln. Arean hos altan under tak skall inkluderas.

1992-04-20

Byggnads höjd

Tillåten höjd hos byggnad räknas normalt från markens medelnivå. På grund av att marken i detta koloniområde är starkt kuperad, har ett speciellt begrepp införts, konstruktionshöjd. Denna mätes från överkant hos bjälklag till skärningen mellan fasadplan och ett plan, som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör dess yttertak. Byggnadens sockel mot mark (ev. plintar) förutsättes ha normal höjd, d v s högst 0,3 meter.

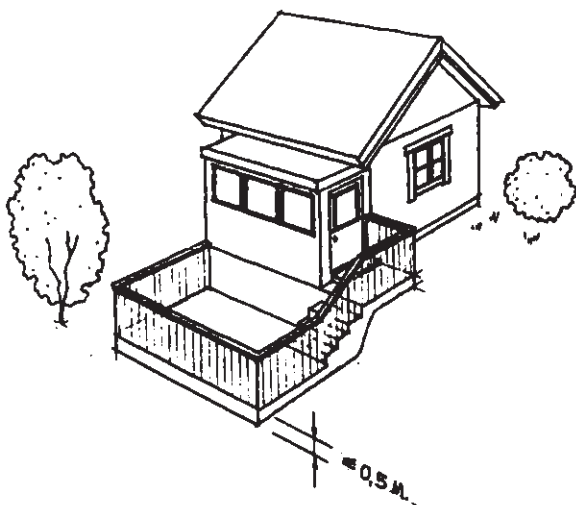


Med konstruktionshöjd menas avståndet från överkant hos byggnadens lägsta bjälklag (vanligtvis entréplanets bjälklag) till skärningen mellan dess fasadplan och ett plan, som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör dess yttertak. Byggnadens sockel mot mark förutsättes ha normal höjd, d.v.s. högst 0,3 meter.

BYGGLOV

Bygglov krävs inte för kolonistuga, förråd och växthus, som uppförs enligt planbestämmelserna.

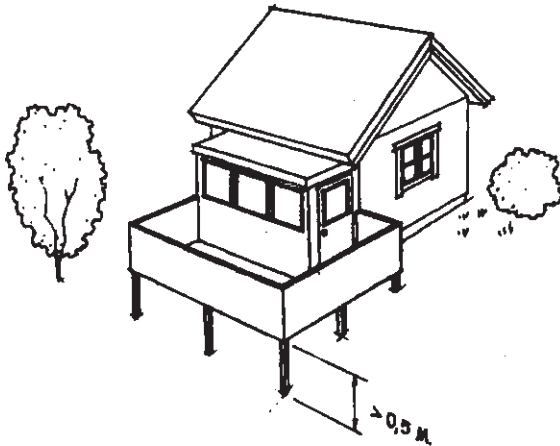
Altan utan tak, vars golvyta ligger högst 0,5 meter över mark, är inte bygglovspliktig.



Altan utan tak, vars golvyta ligger högst 0,5 meter över mark, är inte bygglovspliktig.

1992-04-20

Bygglov erfordras för altan, vars golvyta ligger högre än 0,5 meter över mark, såvida dess area inte ryms inom den enligt planen bygglovsfria byggnadsarean. Sådan altan får ej förses med tak. Utrymmet under den får ej inbyggas.



Bygglov erfordras för altan, vars golvyta ligger högre än 0,5 meter över mark, såvida dess area inte ryms inom den enligt planen bygglovsfria byggnadsarean. Sådan altan får ej förses med tak. Utrymmet under den får ej inbyggas.

KOLLEKTIVTRAFIK

Busslinje 75, som utgår från Angered Centrum, har sin ändhållplats vid Lövgärdesvägen ca 150 meter väster om koloniområdets entré. Från Angered Centrums terminal utgår olika linjer, bland annat spårvagnslinje 8 till centrala Göteborg.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Områdets försörjs med el genom servisledning från Lövgärdesvägen. Ledningen är dragen längs gångvägen och är försedd med stickledningar åt väster och öster i området. Påkoppling till nya stugor i områdets norra del torde inte vålla några problem.

Luftledningar för telefon finns också framdragna inom området.

Vatten- och avloppsledningar finns framdragna till föreningsstugan från Lövgärdets bostadsområde. För stugorna finns även vatten tillgängligt sommartid från tappkranar utmed gångvägen.

1992-04-20

MILJÖKONSEKVENSER

Koloniområdet rubriceras som närkoloni. Även om ett antal odlare bosatt sig i andra stadsdelar än Gårdsten, bor ändå många i områdets närhet. Den biltrafik, som alstras på grund av odlingsverksamheten, är därför ringa.

PARKERING

Del av parkeringsytan tas i anspråk för utbyggnad av ca 15 platser för koloniområdets behov. Resterande del utgör reservyta för eventuell framtida entréparkering till Vättlefjäll. Koloniområdets 15 platser skall anordnas i samband med planens utnyttjande.

CIVILFÖRSVAR

Planområdet är beläget inom hemskyddsområde 01107 och ligger inom område med skyddsnivå 2. Uppförande av kolonistugor utlöser inte krav på att skyddsrum anordnas.

EKONOMI

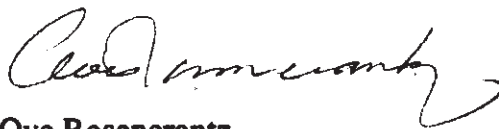
Koloniföreningen svarar för uppkomna kostnader i samband med områdets utökning, såsom anläggande av nya odlingslotter, stuglotter och parkeringsplats. Den svarar dessutom för eventuell dragning av ytterligare VA-, tele- och elledningar.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden sträcker sig 15 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.



Ingemar Blomgren
Distriktschef

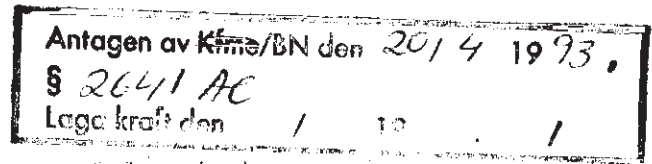


Ove Rosencrantz
Arkitekt

1993-04-20

GÖTEBORGS
FASTIGHETSKONTOR

GÖTEBORGS
STADSBYGGNADSKONTOR



Handläggare Fk:
Waldemar Zelazo
Tel 61 21 68

Handläggare Sbk:
Owe Rosencrantz
Tel 61 17 25

Dnr Fk: 653/92
Dnr Sbk: 4174/90

**Detaljplan för
KOLONIOMRÅDE VID LÖVGÄRDET
inom stadsdelen Gårdsten i Göteborg**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd 4 kv 1992
Antagande 1 kv 1993
Byggstart 1993

Ansvarsfördelning

Göteborgs kommun är genom sina kommunala nämnder och bolag huvudman för områdets kommunaltekniska försörjning. Fastigheten Gårdsten 45:20 är upplåten med tomträtt till Bostads AB Poseidon (f d Göteborgshem). Tomträttshavaren är huvudman för åtgärder på fastigheten.

1993-04-20

Bostads AB Poseidon har ett bostadsarrendekontrakt med Lövkoljans Koloniträdgårdsförening.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Göteborgs kommun är ägare till fastigheten Gårdsten 45:20 och Gårdsten 45:1.

Genom fastighetsreglering utökas fastigheten Gårdsten 45:20 med en del av fastigheten Gårdsten 45:1 (till totalt 32.150 m²).

I samband med fastighetsbildning säkerställs för allmänheten tillgång till befintlig väg genom området.

TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Va, tele och el finns inom området. Kostnad för eventuell utökning inom området bekostas av föreningen.


Koloniföreningen bekostar själv iordningställandet av det utökande antalet odlingslotter och stuglotter samt biluppställningsyta som skall utnyttjas av föreningen.

Koloniområdets 15 parkeringsplatser skall anordnas i samband med planens utnyttjande.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden utgår 15 år efter att planen vunnit laga kraft.

GÖTEBORGS
FASTIGHETSKONTOR


Enno Sarapik
Avdelningschef

GÖTEBORGS
STADSBYGGNADSKONTOR


Ingemar Blomgren
Distriktschef