

*Exploateringsstudie
Saltkällan
Åsen*

2011-03-18

EXPLOATERINGSSTUDIE

2011-03-18

Beställare

Munkedal Holding AB

Rolf Silvstrand

Torreby Herrgård 39

455 93 Munkedal

Konsult

Radar arkitektur & planering AB

Surbrunnsgatan 6

411 19 Göteborg

031-10 98 90

Uppdragsansvarig: Oskar Götestam

Handläggare: Ulrik Neuendorf

Utgångspunkt



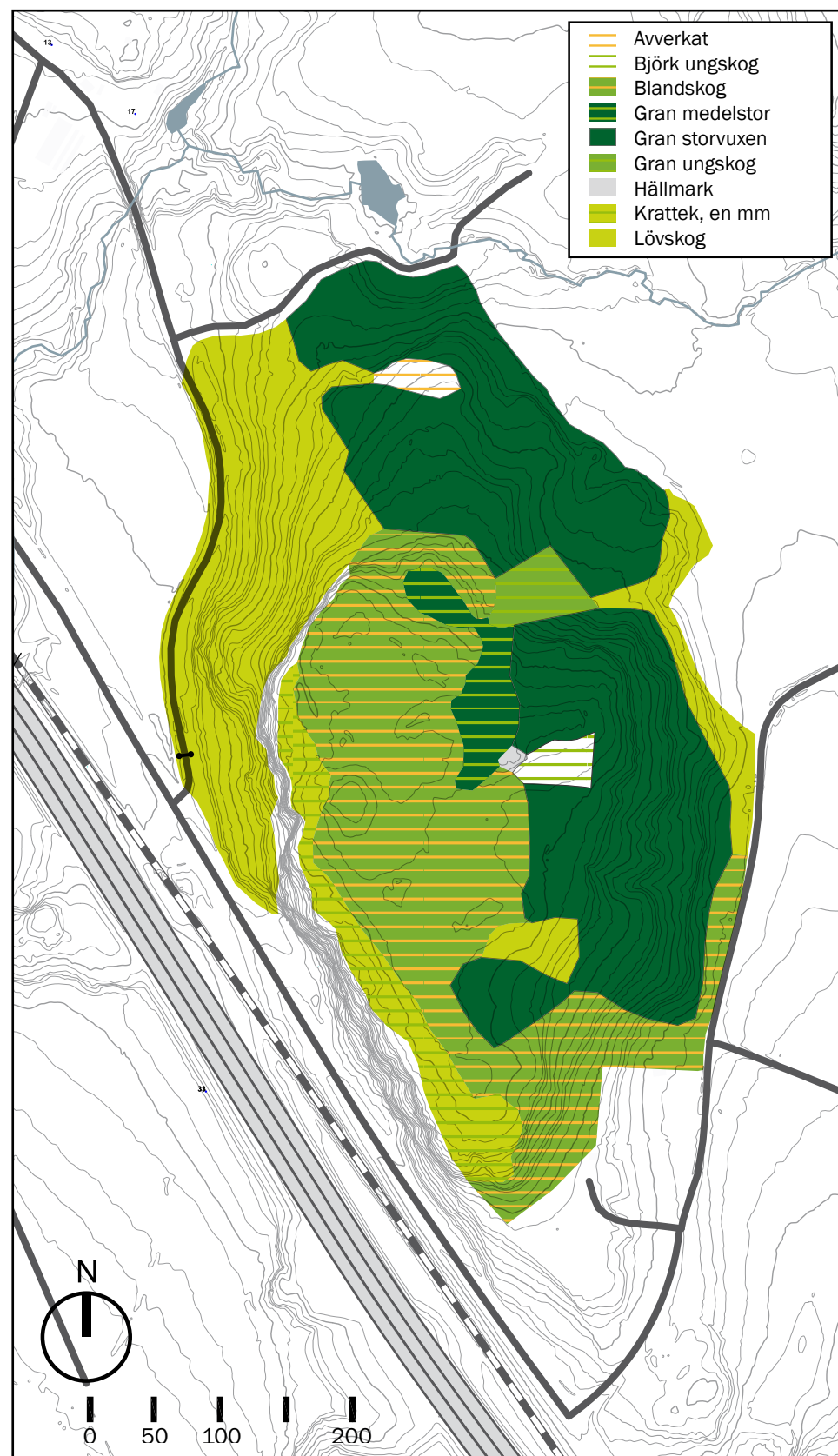
Hur utveckla ett naturnära och attraktivt boende på Åsen med Saltkällans kvaliteter som utgångspunkt?

Platsen



Analys

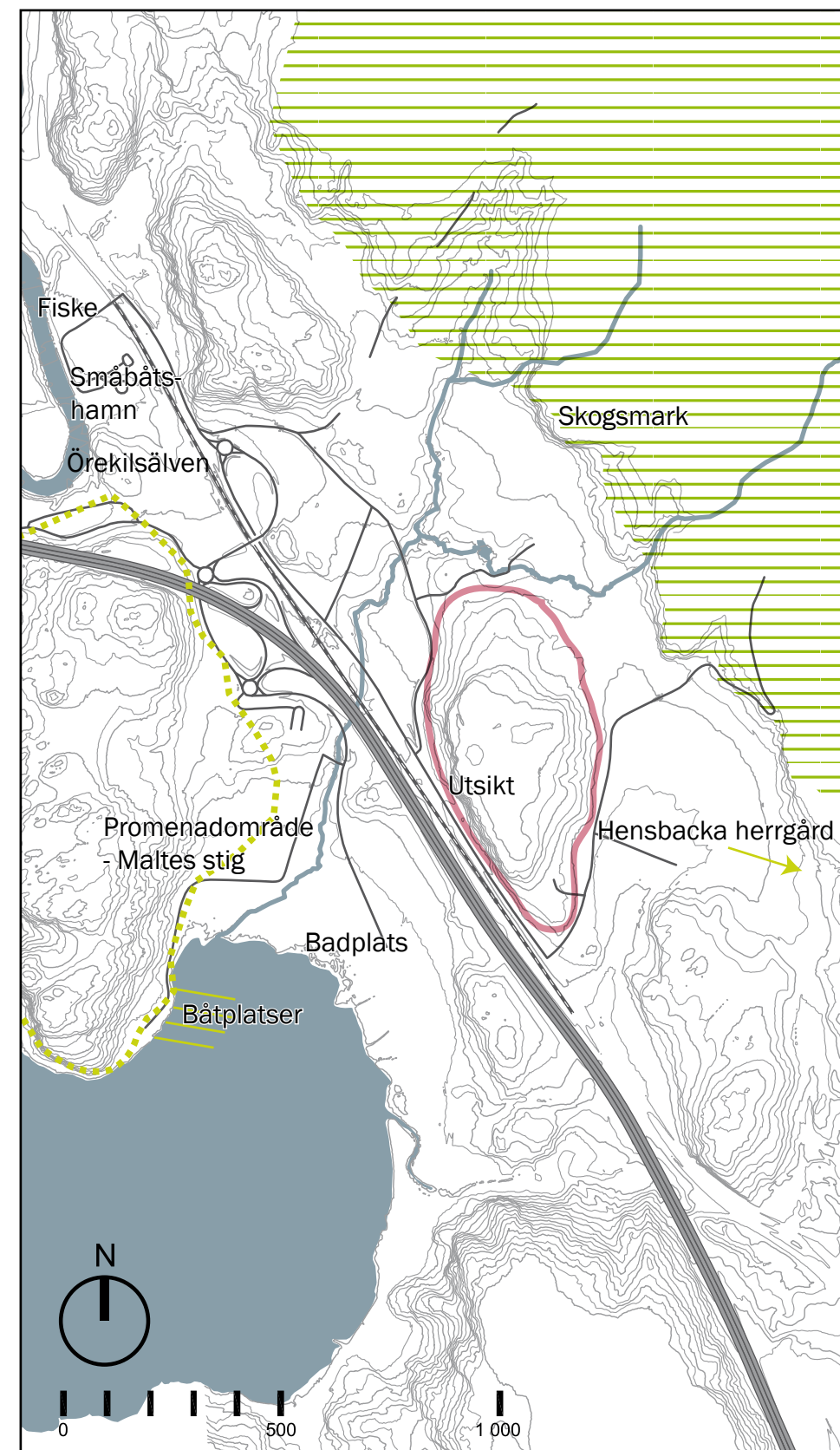
Vegetation



På Åsens yttersta västsida finns värdefull lövskog och typisk bohuslänsk karg vegetation av krattek och en. I övrigt präglas vegetationen av skogsbruket, där Åsens östsida har storvuxen gran och de västligare delarna blandskog av yngre gran och lövskog.

Från Åsen har man tillgång till vattnet med bad och båthamnar i Saltkällefjorden och i Örekilsälven. Men man har också skogen lättillgänglig åt öster.

Rekreation



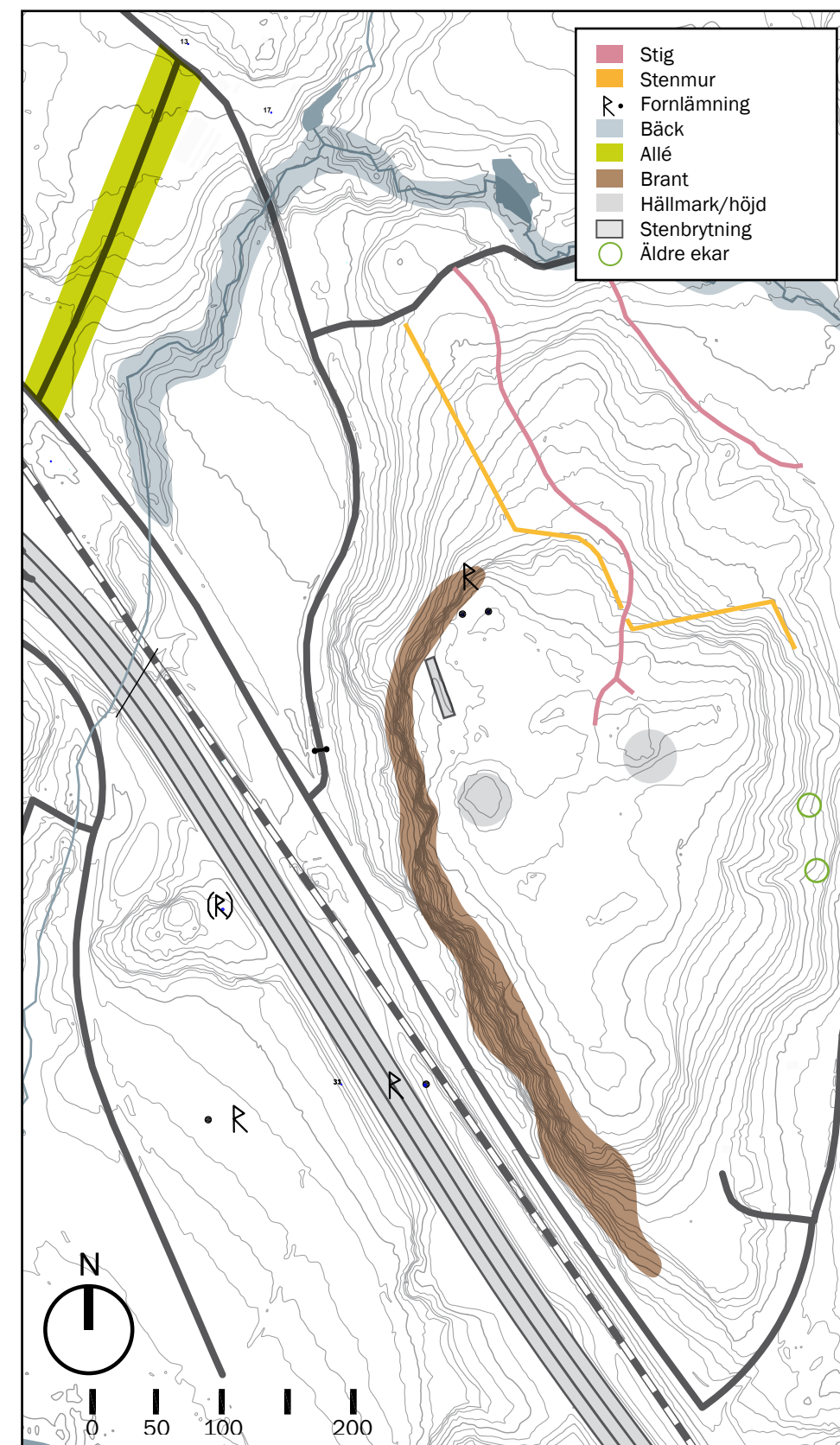
Skyddade områden



Omgivningarna kring Åsen är på flera sätt uppmärksammade för sina värden för natur och friluftsliv. Naturreservat, riksintresse för naturvården samt riksintresse för friluftslivet överlagrar varandra kring Åsen från sydväst till nordost. Bruksbäcken norr om Åsen omfattas också av strandskydd. Uppe på Åsen finns två rösen som omfattas av kulturminneslagen.

Åsen är en typisk bohuslänsk bergknalle med sin karaktäristiskt stupande västsidan. Uppe på Åsen finns några få karaktäristiska element – en genomgående stenmur, lämningar från stenbrytning, ett par fornlämningar och några mindre, högre partier där skogen inte brukas. Åsen är dock omgärdad av flera vackra och betydelsefulla element såsom stenbron vid den gamla riksvägen – ”kungsvägen”, allén mot f.d. Saltkällans Säteri och Bruksbäcken som eroderat sig ner i ler- och siltlagren, omgiven av en lövskogsbård. Bäckens omgärdas av öppna betesmarker. Kungsvägen är söder om stenalvsbron kantad av s.k. stengardister.

Element i landskapet



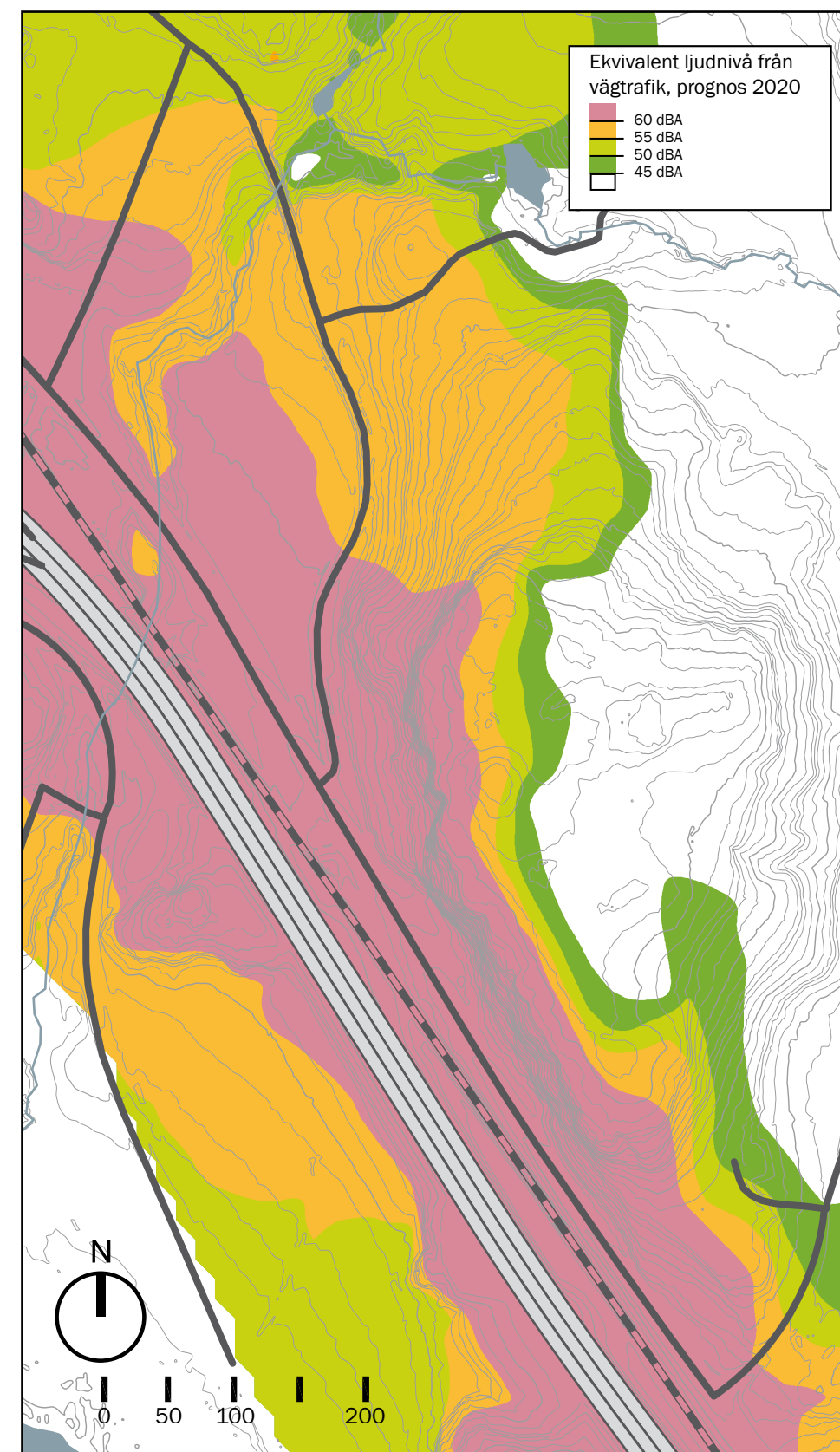
Trafik och stråk



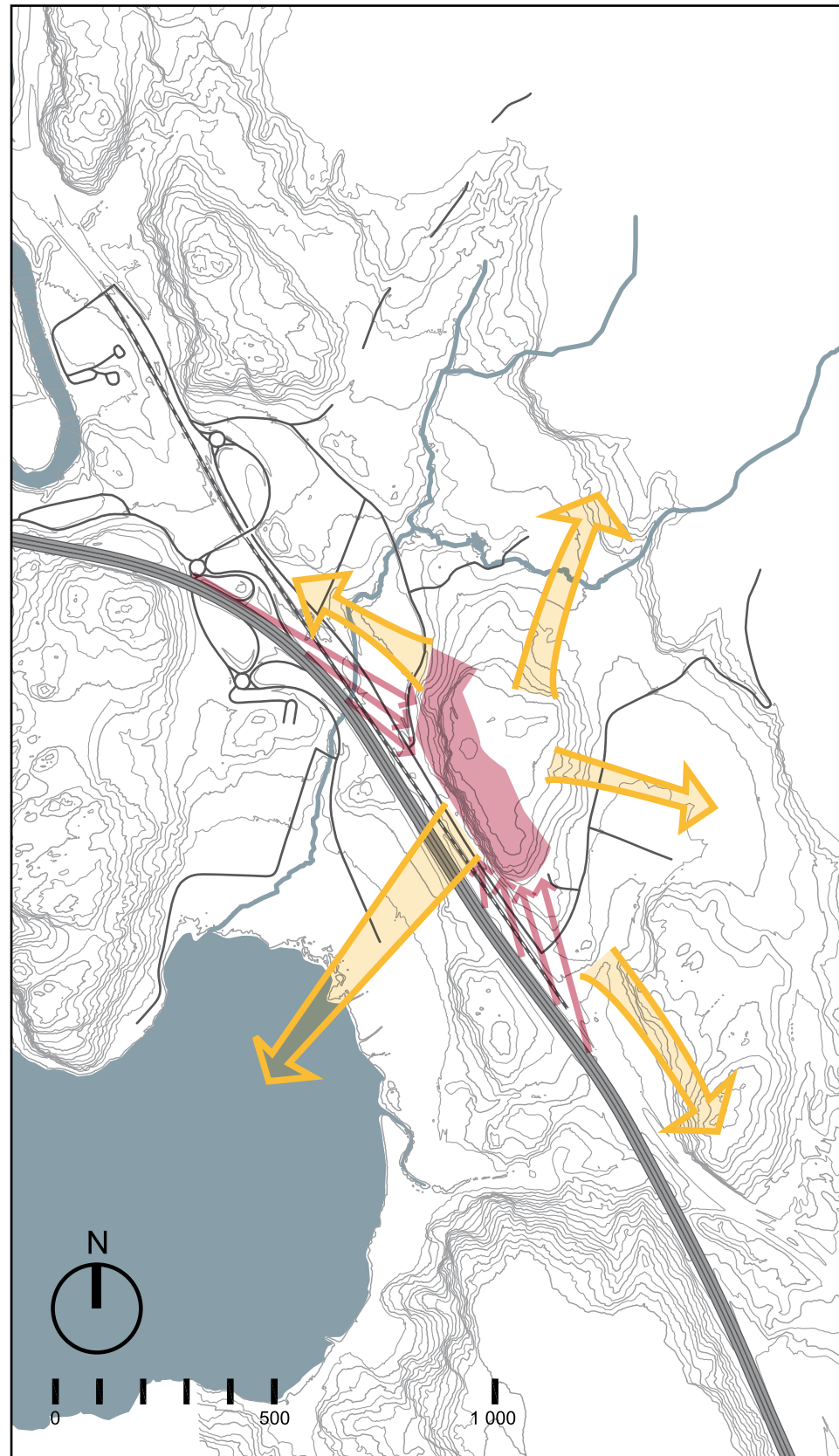
Åsen ligger strategiskt placerat i ett västkustperspektiv. Väster om Åsen löper både nya väg E6 och gamla (väg 832). Vägen öster om Åsen är också statlig (väg 812) och leder till Valbo-Ryr i Dalsland. Närheten till E6:an gör att man med lätthet både tar sig norrut till Oslo eller söderut via Uddevalla till Göteborg. Västkustbanan med en hållplats i Munkedal gör även att ett alternativt fortskaffningsmedel som tåg är aktuellt. Direkt söder om Åsen finns en befintlig kollektivtrafikhållplats och med en framtida utveckling av Mötesplatsen går det att etablera en pendelhållplats för kollektivtrafik eller samåkningspool med ett upptagningsområde som inte bara omfattar den nya bostäderna på Åsen. Angöringen till själva Åsen sker antingen från dess östra eller dess norra sida och med tanke på befintliga lutningar samt markägförhållanden ter sig den norra anslutningen via den gamla Kungsvägen som det bästa alternativet. Längs hela gamla E6 löper en gång- och cykelväg på västra sidan, med koppling under väg E6 ned till Saltkällefjorden.

Beräknade bullernivåer (ekvivalent) från vägtrafiken år 2020 enligt prognos från Trafikverket. Riktvärde för bostäder är 55 dBA, dvs. gula ytor överstiger 55, och ljusgröna understiger 55 dBA.

Buller

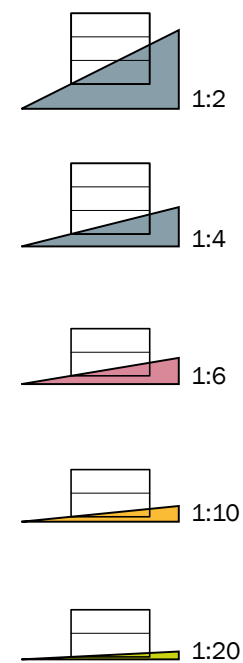


Utblickar och exponering

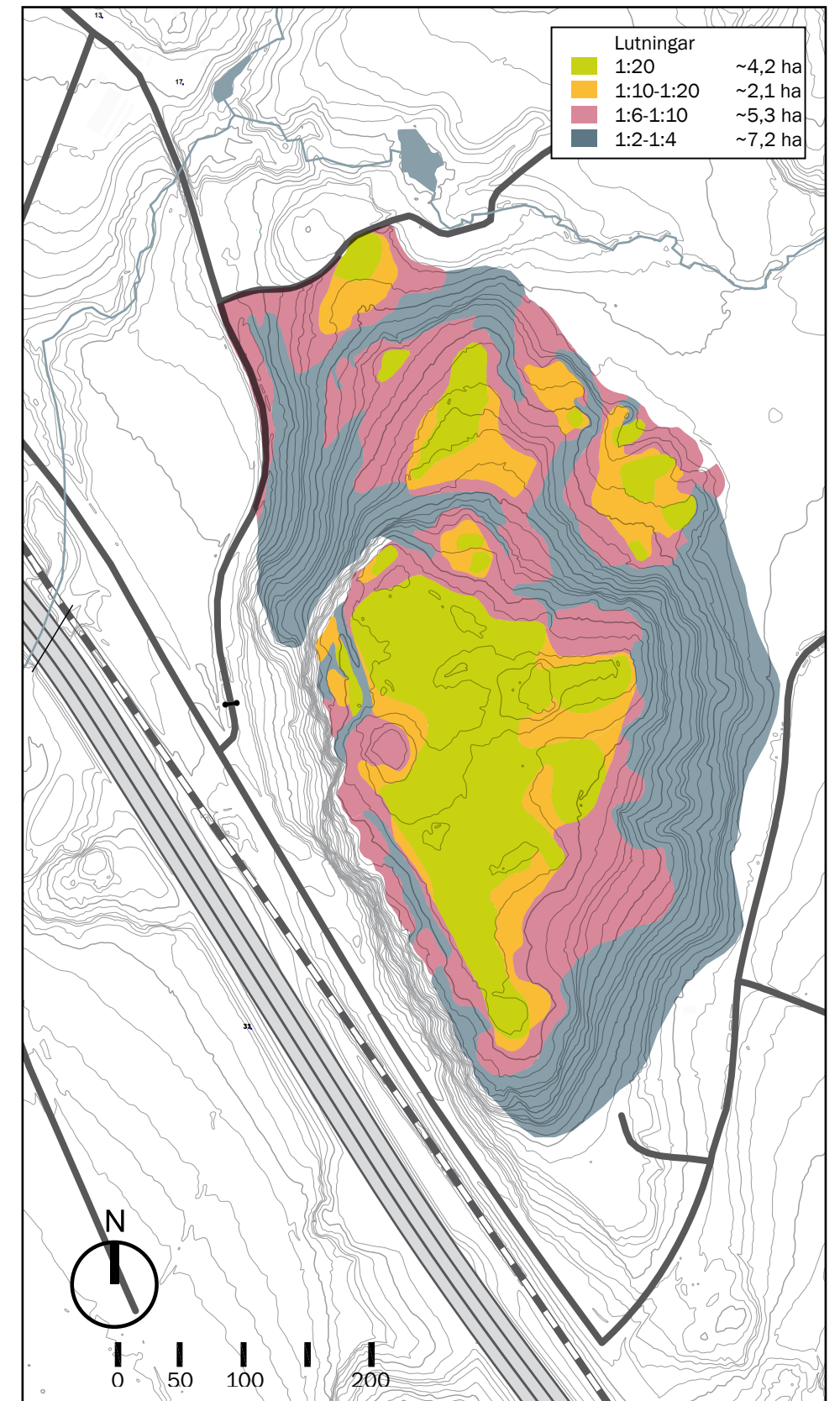


Åsen har ett mycket exponerat och vida överblickbart läge i det storslagna landskapsrummet kring Saltkälle fjorden. Längs med den västra och södra sidan av Åsen exponeras berget och höjdskillnaden är dramatisk ned till gamla E6, järnvägen och motorvägen. En byggnation längs västsidan är även väl synlig ifrån E6:an och en bra exponent för området. Även mot öster faller berget brant ned mot dalgången som löper i nord-sydlig riktning. Åsens norrsluttning planar däremot ut och uppvisar det mest gynnsamma läget avseende en vägdragnings uppför branten. Från branten i väster har man även den mest hänförande utsikten ut över Saltkälle fjorden. Norr- och östsluttningarna har i sin tur en mycket fin utsikt mot odlingslandskapets dalgång.

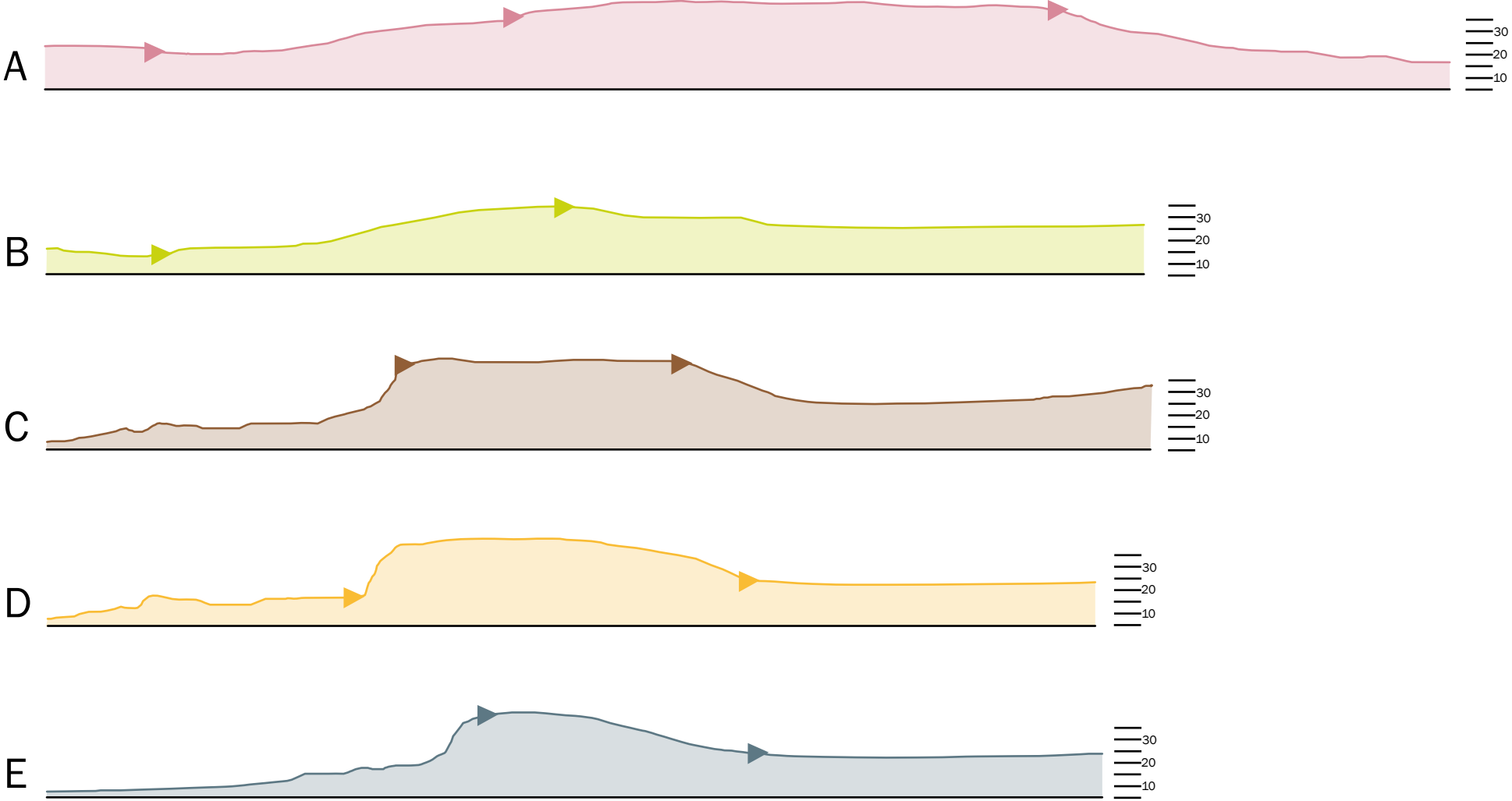
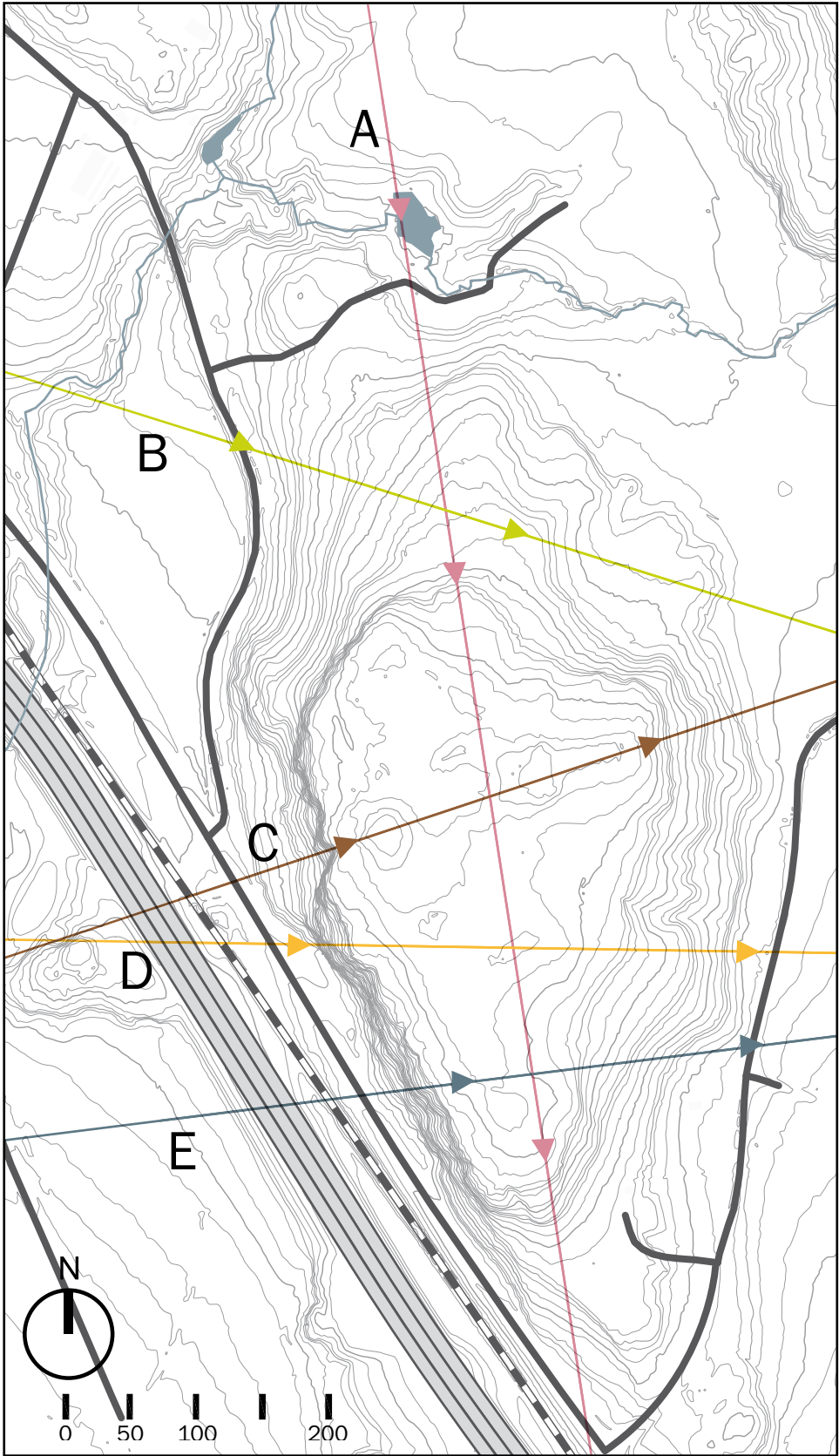
Åsen har en mindre del på toppen som är relativt plan, med lutningar under 1:20, vilket räknas som tillgängligt för funktionshindrade. Denna plana del utgör endast 22 % av Åsens yta, övriga delar sluttar i olika grad. Schemat åskådliggör hur en byggnadskropp med 10 m djup förhåller sig till olika lutningar. Lutningar mellan 1:10 och 1:6 kräver särskilda sluttningsslösningar för byggnader. Är det brantare än så anses det inte försvarbart att bebygga. Den sammanlagda ytan som lutar mindre än 1:6 är 11,6 ha. Vägar bör inte ha en maximal lutning över 10 %, dvs 1:10.



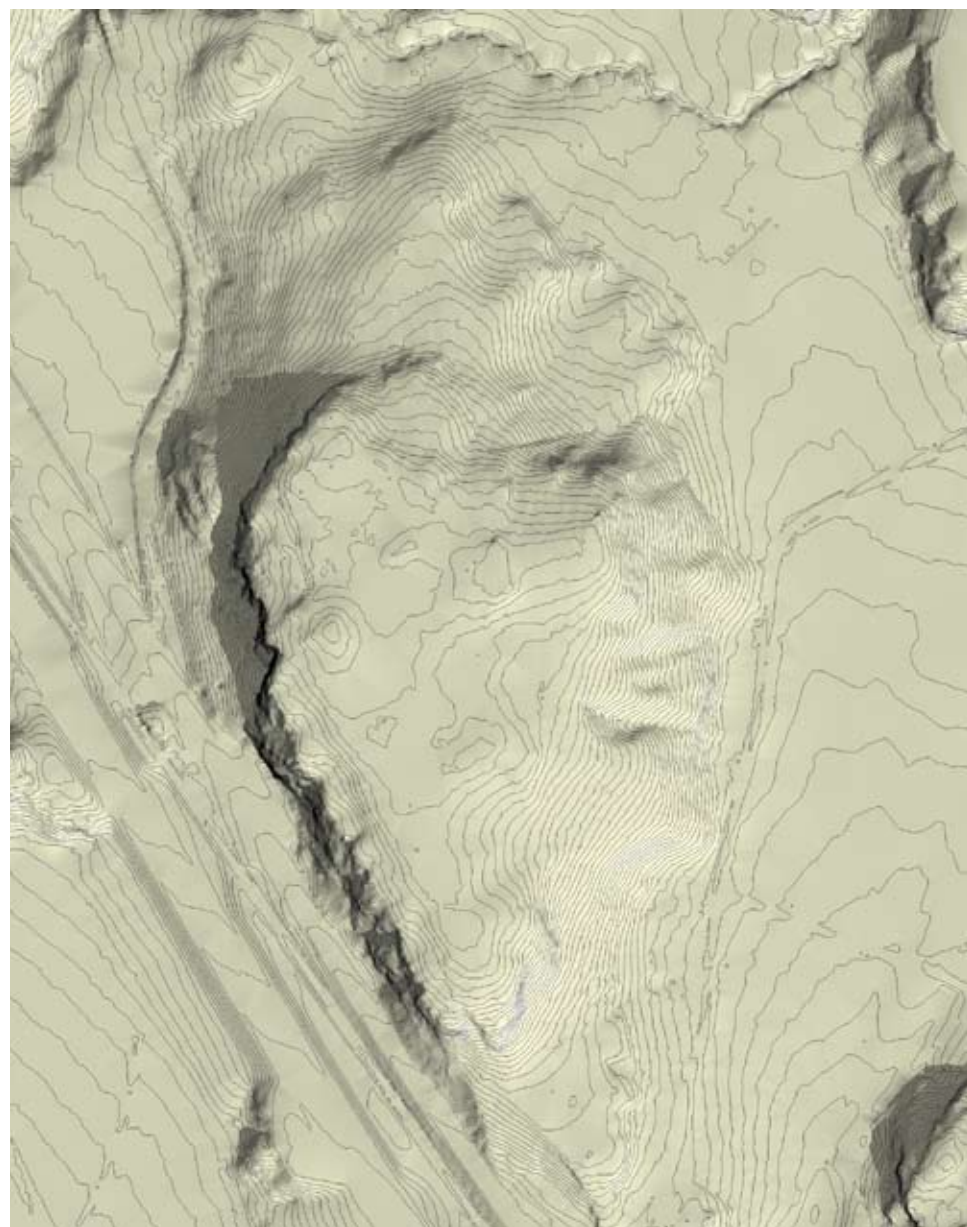
Lutningar



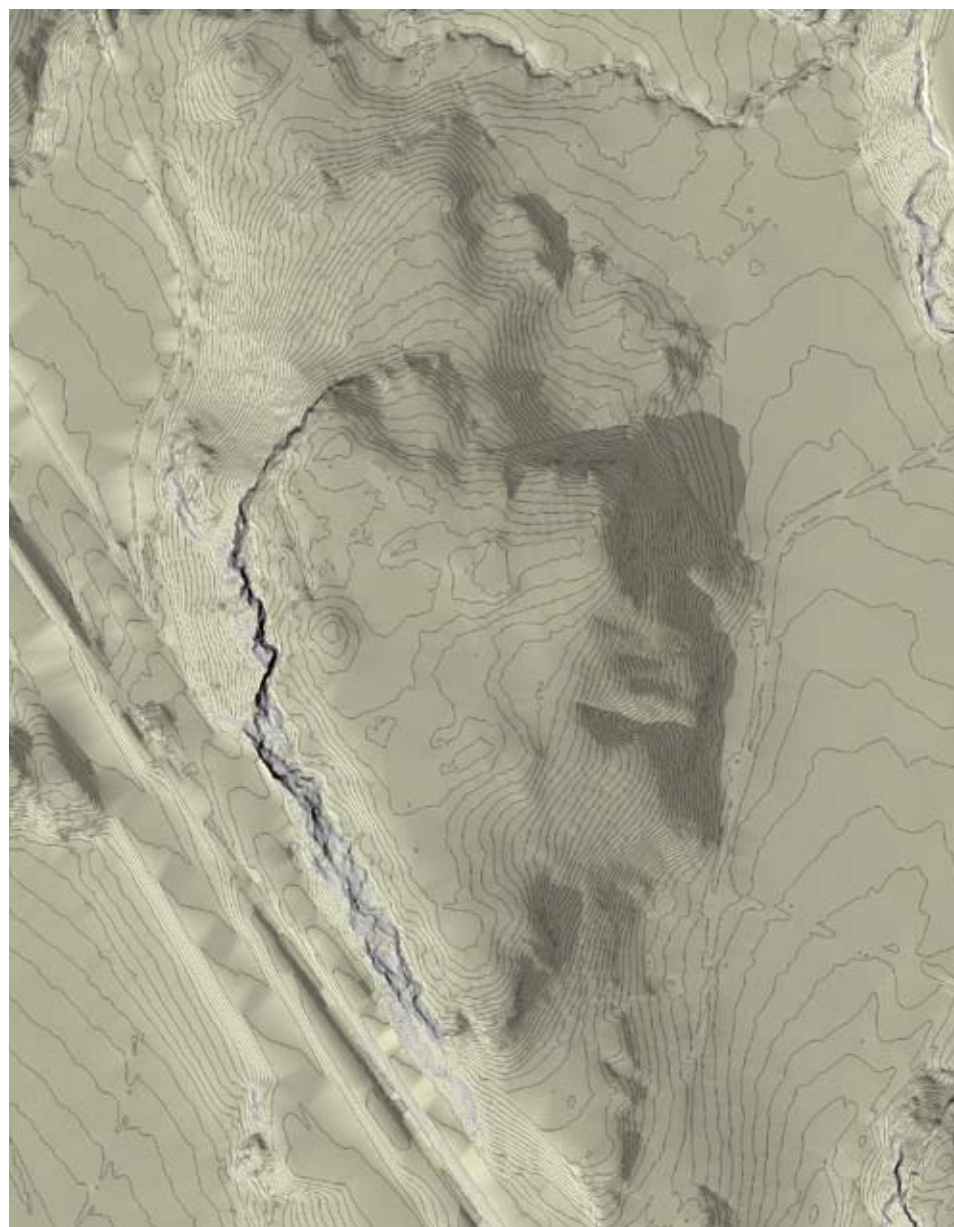
Landskapssektioner



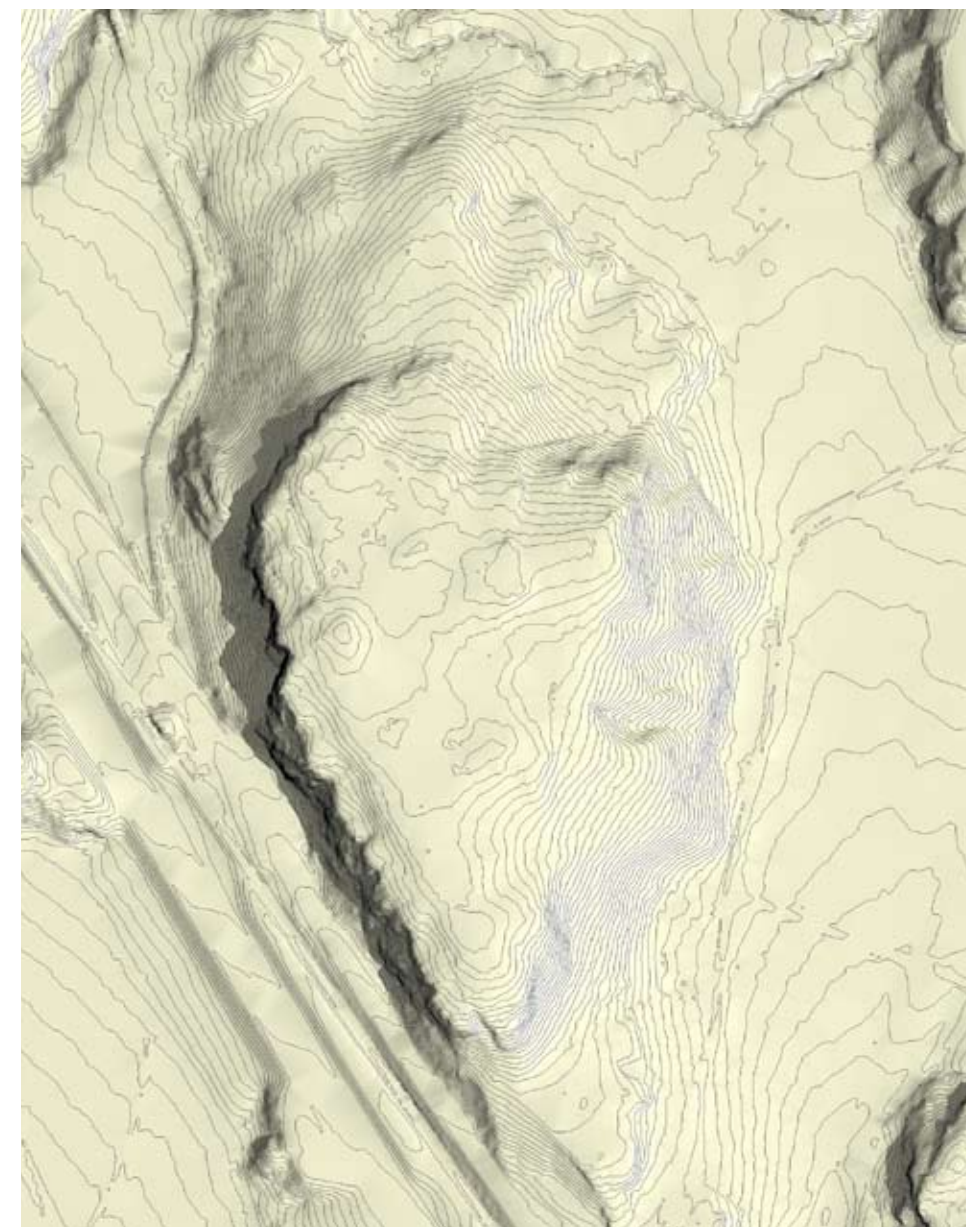
Solstudier



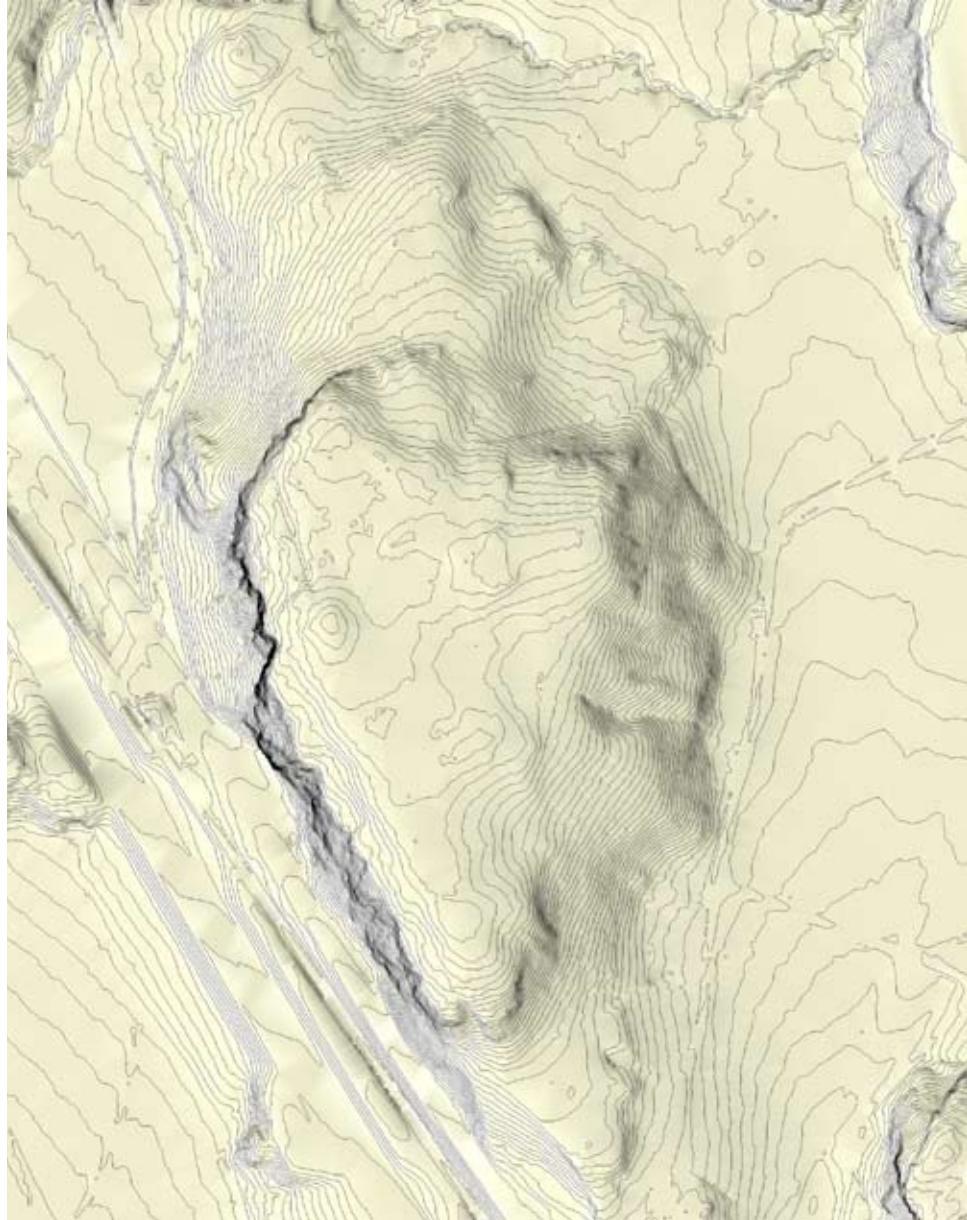
15 februari kl 10.00



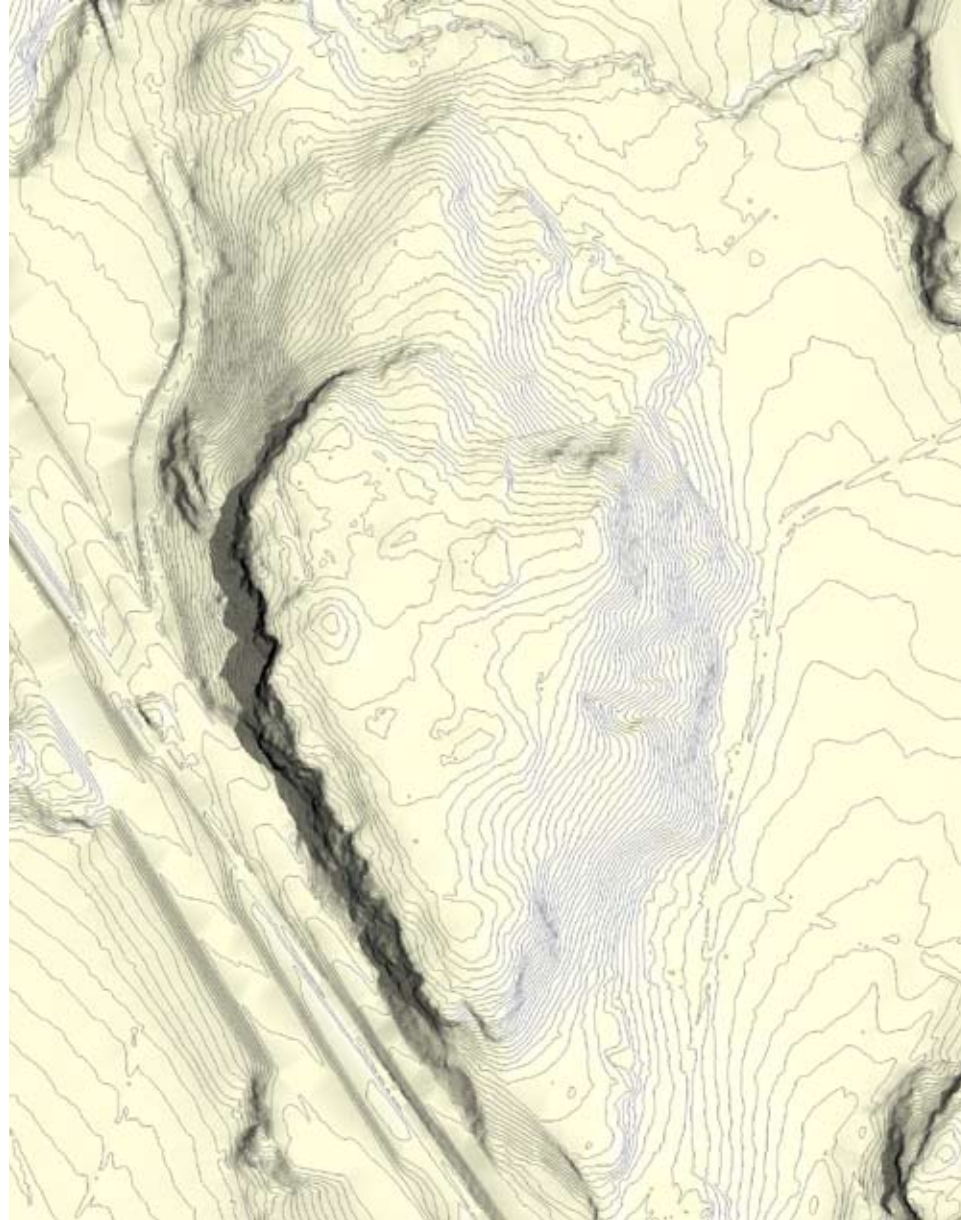
15 februari kl 16.00



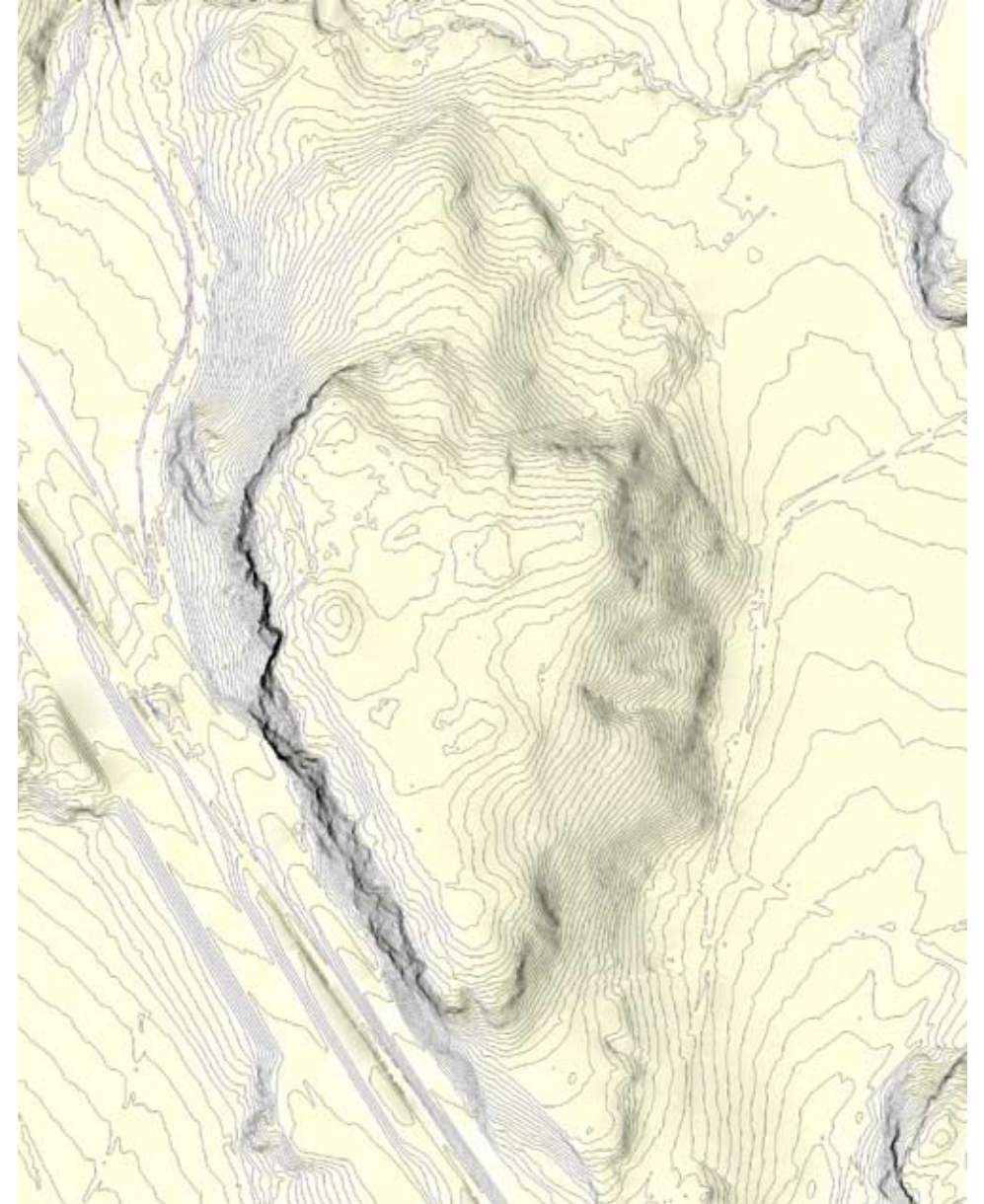
15 april kl 10.00



15 april kl 16.00



15 juni kl 10.00



15 juni kl 16.00

Koncept



kontextanpassning



landskapselement

identitet

lokala grödor

förnyelsebara energikällor

livscykelanalys

lågenergihus

Ekologi

Estetik

Ekonomi

rätt bostad till rätt pris

lokalt perspektiv

sammanhållen bebyggelse



närhet

lokal förankring

karaktärsområden

landskapselement

boendekvaliteter

Etablering

Energi

lågenergihus

förnyelsebara energikällor

energismarta transportmedel



Etablering

Etableringen på Åsen skall vara lokalt förankrad och den har en påtaglig närhet till Munkedal, Uddevalla , Göteborg och Oslo. Bebyggelsen kopplas till olika karaktärsområden såsom Gläntan, Utsikten och Bergskanten. Dessa områden har sin utgångspunkt i de landskapselement som finns på platsen i form av orörd natur, vatten, utsikt, branter, plåtåer etc. Andra boendekvaliteter som stöttar etableringen är omgivande svamnskogar, kollektivtrafik, båtplatser, Maltes stig samt en planerade Mötesplatsen vid E6:an och slutligen omgivningens övriga bebyggelse.

Ekologi

Ekologi handlar bl.a. om att göra medvetna val utifrån en livscykelanalys, val av såväl material som energislag, återvinning som boende. Det handlar också om att bygga lågenergihus som inte nyttjar mer än absolut det nödvändigaste av jordens resurser men med en fortsatt hög boendestandard. De förnyelsebara energikällorna är också en del i detta ställningstagande där även lokalt omhändertagande av dagvatten via dammar och gröna tak bidrar. De lokala grödorna som odlas i Åsens omedelbara närhet tillsammans med en utvecklad kollektivtrafik gör också att det mänskliga fotavtrycket i ett globalt perspektiv minskas.

Estetik

Bostäderna på Åsen skall vara kontextanpassade vilket innebär att de utgår ifrån platsen förutsättningar i form av väderstreck, materialval, topografi etc. Att synliggöra de landskapselement såsom berg, skog och vatten som finns på platsen är också ett estetiskt ställningstagande som stöttar etableringen. Ett fokus på såväl byggnad som landskap, på exteriör och interiör, syftar till att etablera ett bostadsområde som förankras på platsen. En sammanhållen med variationsrik bebyggelsestruktur med noggrant anpassade materialval ger området en unik identitet.

Ekonomi

Bostäder av olika storlek, med olika karaktär och standard innebär att det finns en möjlighet för en bred grupp av intressenter att finna rätt bostad till rätt pris. En låg driftskostnad är också av intresse och i dessa tider av höga energikostnader uppnås detta genom välisolerade byggnader med låga underhållskostnader där även medvetna och genomtänkta materialval skapar en betalningsvilja. En sammanhållen bebyggelse som tar till vara på platsens förutsättningar minimerar åverkan i naturen. Kretsloppstanken med ett lokalt perspektiv med lokal försäljning av grödor från platsen skapar samhörighet med orten och alla dess invånare.

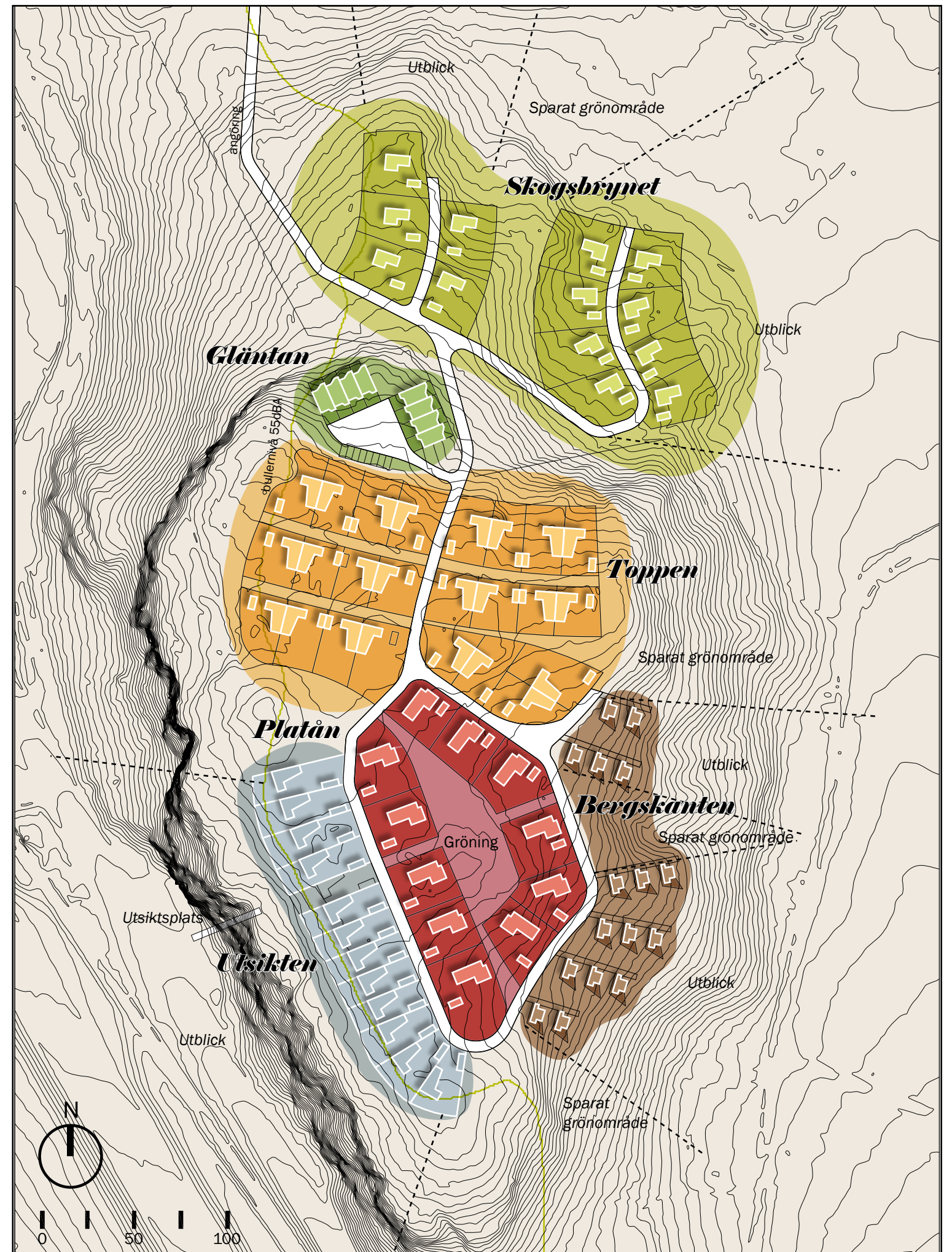
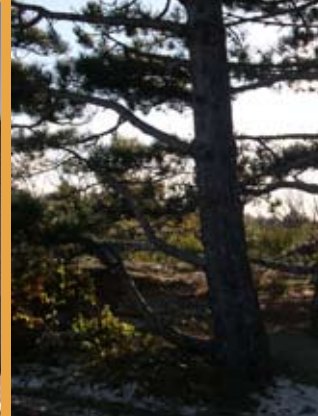
Energi

Åsen skall genomsyras av ett genomtänkt ställningstagande där fokus ligger på lågenergihus där målet är en energiförbrukning under gällande norm. Ambitionen är komma betydligt lägre än 45 kw/år/m² som är passivhusnormen. Med energisnåla byggnader behöver tillskottsenergi endast vid toppar och skall då stöttas med förnyelsebara energikällor i form av vind- och solenergi samt lokalt odlad ved. Energismarta transportmedel i form av uppladdningsbara elcyklar för närkommunikationen ner till badplatsen på sommaren samt en laddningsplats för elbilen i carporten är en självklarhet.

Förslag

Toppen

Åsens höjdpunkt, Toppen, är relativt flack och utgör ett trevligt läge för 12 st parhus på 1-1,5 plan med en yta på 120-160 m². Tomterna varierar mellan 500-900 m² och är placerade med en huvudsaklig väst-östlig riktning vilket innebär mycket goda solförhållanden över dygnet. Parhusen ligger vackert inbäddad i grönska och är väl skyddade för yttre påverkan. Varje bostad kompletteras med egen carport/garage.



Utsikten

På Utsikten föreslås 12 st 1-1,5 plans villor på 150-200 m². Tomterna är medelstora, 600-750 m², och bostäderna placeras relativt tätt längs med brantens västsluttning. Det exklusiva läget med den magnifika utsikten över Saltkälleffjorden erbjuder ett unikt boende i en unik miljö. Mot gatan placeras förådsbyggnad samt carport/garage vilket skapar en vindsyddad och solsäker innergård för de boende. I anslutning till området ligger en utsiktspunkt som sträcker sig ut över branten och erbjuder ett hisnande utflyktsmål.

Gläntan

Gläntan är ett område på Åsens nordostsluttning som planeras för 8 st radhus á 150 m² med intima tomter om 200 m² med obehindrad utsikt mot den närliggande naturen. Bostäderna grupperas kring en allmän yta och har goda sollägen både på morgonen och eftermiddagen. Uteplatserna i öster tar stöd i en befintlig gårdsgård och skänker en extra kvalitet åt boendet. I anslutning till bostaden finns det garageplats för samtliga.



Skogsbrynet

På Åsens norra sluttning ligger Skogsbrynet. 2 st områden med sammanlagt 13 st 2 plansvillor á 160 m² och med tomter om 800-1000 m². Ytan är relativt flack och området placeras i skogens randzon med en trevlig utsikt mot dalgången. Längs med gata placeras carport/garage vilket ger en skyddad bak-sida med fina sollägen för de boende.



Platån

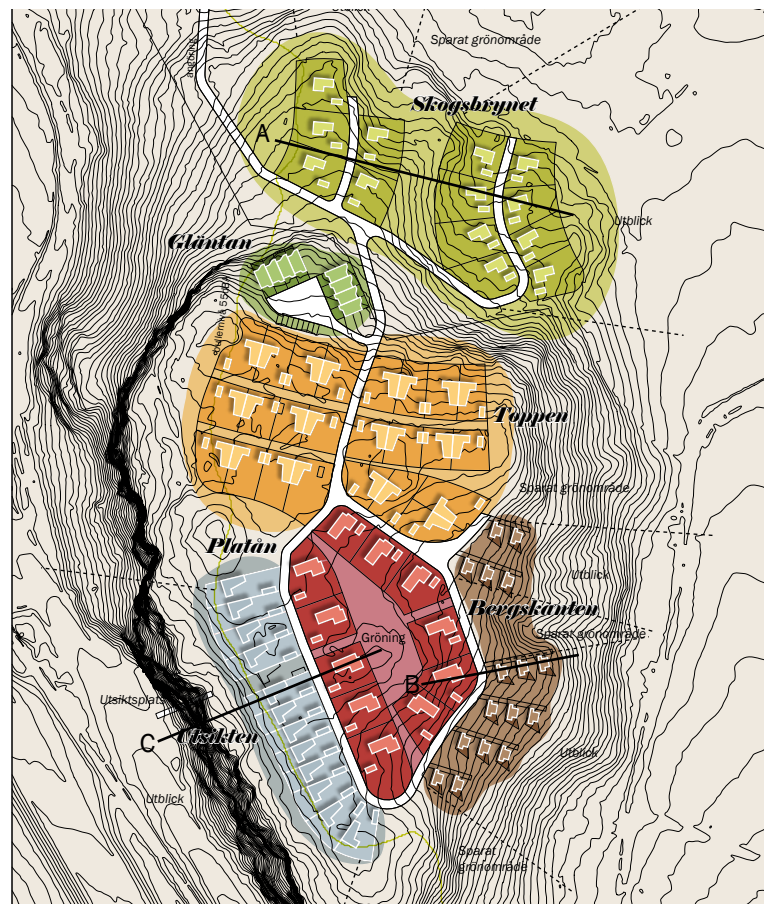
Platån omfattas av 11 st villor i 1 plan med en yta på 150 m² och en tomt mellan 800-1000 m². Bostäderna placeras runt en gröning där den befintliga grönskan sparas och kompletteras med ytor för lek och rekreation, en yta öppen för alla på Åsen. Bostäderna placeras i vinkel vilket ger dem en skyddad vrå där solen lyser en stor del av dygnets timmar. I direkt anslutning till entré har varje bostad en carport/garage.



Bergskanten

Längs Bergskanten på Åsens östsluttning föreslås 16 st. 2-3 plans konceptbostäder á 90-135 m². Här är prioriteringen inte är en stor trädgård utan ett bekvämt boende med byggnad och trädäck som skjuter ut i branten, ett boende bland trädtopparna med en vacker utsikt mot dalgången i öster. På toppen av varje bostad finns en takterrass där man verkligen befinner sig bland trädtopparnas övriga befolkning.

Förslag - sektioner

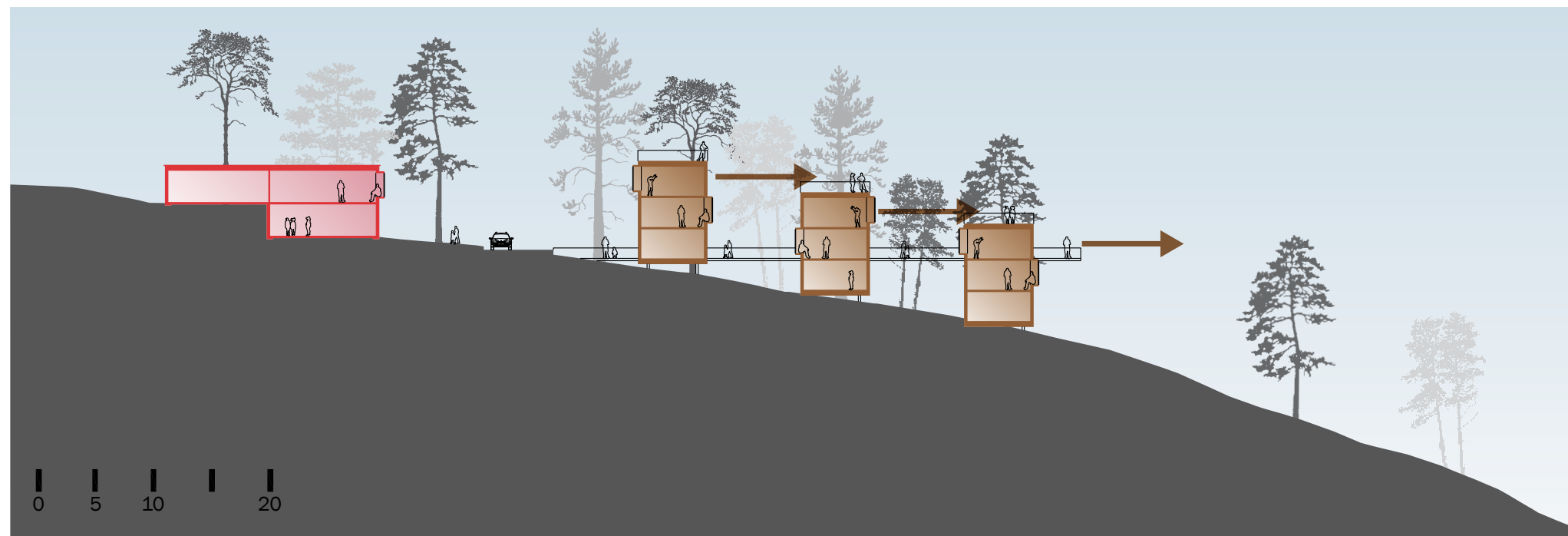


Sammanställning

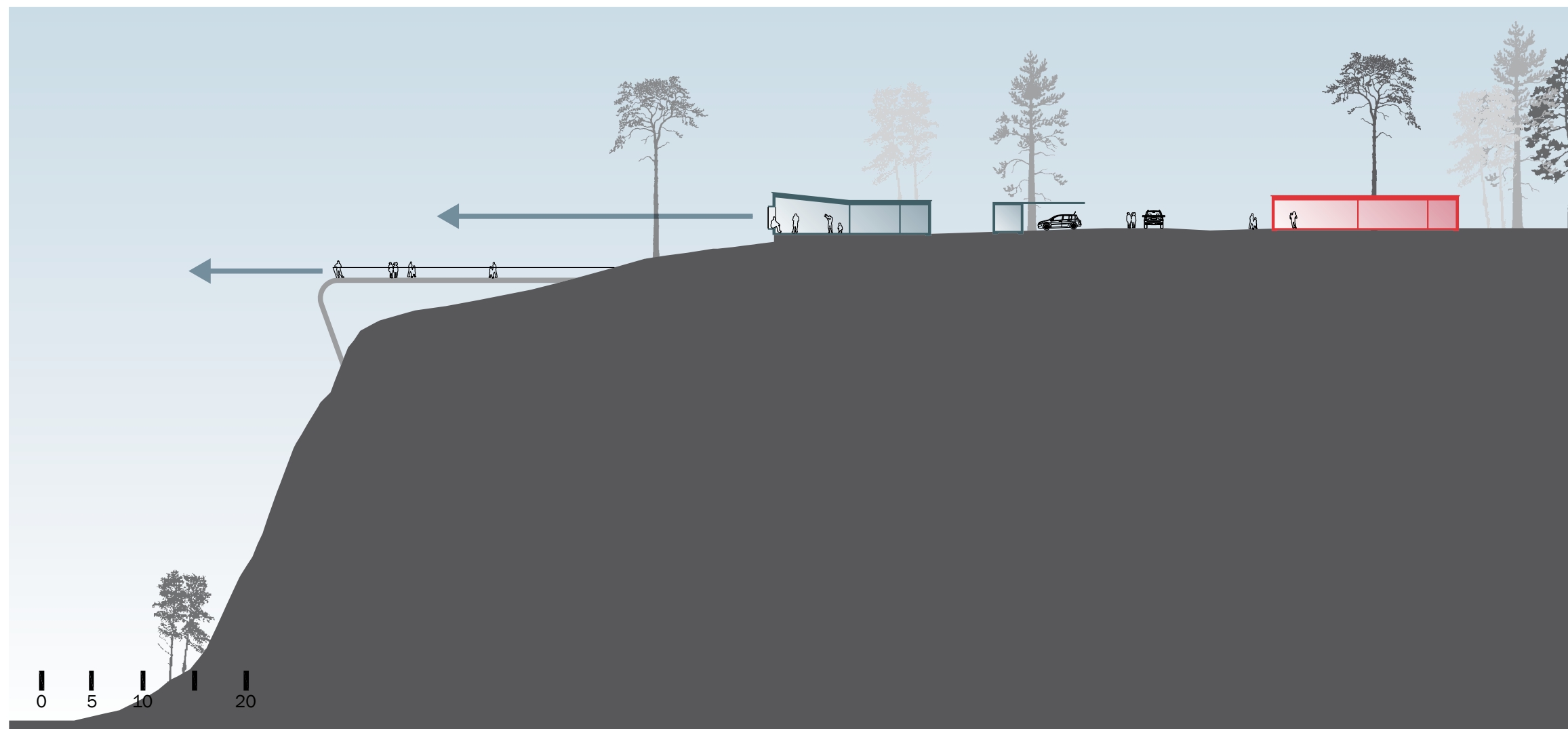
Område	Bostadstyp	Antal	Bostadsyta	Tomtyta
Platån	1 plansvilla	11 st	150 m ²	800-1000 m ²
Utsikten	1,5-2 plansvilla	12 st	150-200 m ²	600-750 m ²
Skogsbrynet	2 plansvilla	13 st	160 m ²	850-1000 m ²
Bergskanten	2-3 plans fritidsbostad	16 st	90-135 m ²	100-150 m ²
Toppen	1-1,5 plan parhus	24 st	120-160 m ²	500-900 m ²
Gläntan	2 plans radhus	8 st	150 m ²	200 m ²
Summa		84 st		



A



B



C