



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser markerade med " " gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- GANGVÄG Gångtrafik

Kvartersmark

- BHK Bostäder, handel och kontor
- BC1 Bostäder, centrumändamål medges i bottenvåning
- P Parkering
- E1 Transformatorstation

UTNYTTJANDEGRAD

- e1,000 Största sammanlagda byggnadsarea i m².
- e2 Minsta storlek på fastighet är 1000 m².

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader.
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för tillfart.
- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- x Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.
- y1 Marken ska vara tillgänglig för tillfart till pumpstation.

MARKENS ANORDNANDE

- Hösta tillåtna markbelastning är 20 kPa om inte utredning visar annat. Restriktionerna gäller inte för laster som placeras direkt på berg.
- ej parkering Uppställning för bilar får inte anordnas.
- Körbar förbindelse får inte anordnas.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Placering

- p1 Huvudbyggnad ska placeras mot Änggatan med ett avstånd på 1-3 meter.
- p2 Huvudbyggnad ska placeras i egenskapsgräns mot Göteborgsvägen.

Utformning

- Högsta byggnadshöjd i meter.
- Högsta nockhöjd i meter.
- Högsta antal våningar.
- V1 Marken får byggas över med gångpassage på en fri höjd ovan mark av minst 5,0 meter.
- V2 I bottenvåning som vetter mot Kapellvägen ska minsta avstånd mellan bjälklag vara 3,0 meter.
- V3 Varje bostadshus ska ha minst en entré mot lokalgata.
- V4 Takkupa tillåts utöver högsta byggnadshöjd utmed högst 1/3 av fasadens längd.
- f1,00 Procent av fasadens längd mot Änggatan där översta våning ska vara indragen med minst 1,5 m.

- Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4,0 m.

Byggnadsteknik

- Vibrationsnivåer inte får överstiga 0,4 mm/s vägd RMS där människor vistas stadigtvarande.
- b1 Fördröjningsmagasin för dagvatten får anläggas.

STÖRNINGSSKYDD

- m1 För bostad där ljudnivån utomhus vid fasad överstiger 55 dBA ekvivalent nivå ska minst hälften av boningsrummen orienteras mot sida med högst 50 dBA ekvivalent nivå. Högsta tillåtna ljudnivå utomhus vid fasad till bostad är 65 dBA ekvivalent nivå. Varje lägenhet ska ha tillgång till en uteplats med högst 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå.
- m2 Huvudbyggnad ska klara en tryckväg på 4 kN/m² utan att rasera. Fasad mot E45 utförs i obrännbart material. Friskluftsintag ska placeras i skyddat läge i förhållande till E45. Bostäder och lokaler ska kunna utrymmas i riktning bort från E45.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- | | |
|--------------------------------------|-------------------|
| --- Fastighetsgräns | --- Vattendrag |
| --- Traktgräns | --- Bäck |
| 0000, Q Fastighetsbeteckning | --- Dike |
| Byggnader, fasadlinjer | --- Ägoslagsgräns |
| Byggnader, takens begränsningslinjer | --- Lövskog |
| Staket | --- Barrskog |
| Häck | --- Träd |
| Stödmur | --- Berg i dagen |
| Stenmur | --- Nivåkurvor |
| Slänt | --- Elledning |
| Väg | --- Strandlinje |
| Gångstig | --- Rutnätspunkt |
| Gata | --- Forminne |
| Kantsten | |
| Järnvägsspår | |



Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser 2017-03-27
- Planbeskrivning 2017-03-27
- Genomförandebeskrivning 2017-03-27
- Illustrationskarta 2016-01-25
- Fastighetsförteckning 2015-10-26
- Samrådsredogörelse 2015-10-05
- Utställningsutlåtande 2016-01-25
- Behovsbedömning 2012-09-17

Utredningar:

- Geotekniska utredningar rev. 2016-01-22
- Trafikbullerutredning 2015-04-27
- Risakanlys avseende transport 2012-12-20
- av farligt gods
- Dagvattenutredning 2016-01-04
- Vibrationsutredning 2015-04-13
- Parkeringshusutredning 2015-09-09

Detaljplan för Bostäder inom Utby 3:25 m.fl. Älvängen	
Diarienummer: PLAN.2011.75 Ale Kommun, Västra Götalands län	Beslutsdatum KS godkännande 2016-02-23 KS § 21 Antagande 2016-03-07 KF § 20 Laga kraft 2017-02-20
Joanna Hagstedt Enhetschef Plan	Charlotte Lundberg Planarkitekt