

### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- GATA<sub>1</sub> Lokalgata
- GATA<sub>2</sub> Huvudgata
- NATUR Naturområde

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder
- C<sub>1</sub> Centrum. Centrumverksamhet alternativt centrumverksamhet i kombination med bostäder (sk. bokal) ska finnas i minst bottenvåning mot Göteborgsvägen
- E<sub>1</sub> Transformatorstation
- T Trafik

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

- hpl Hällplats. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- bäck Öppen bäck. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e<sub>1</sub> Största byggnadsarea är 1900 m<sup>2</sup>. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>2</sub> Största byggnadsarea är 400 m<sup>2</sup>. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>3</sub> Största byggnadsarea är 1200 m<sup>2</sup>. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>4</sub> Största byggnadsarea är 350 m<sup>2</sup>. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>5</sub> Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader är 120 m<sup>2</sup>. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>6</sub> Största tillåtna bruttoarea för bostäder är 1100 m<sup>2</sup>. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Endast komplementbyggnad får placeras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- 0,0 Högsta nockhöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 6,0 Högsta byggnadshöjd i meter för parkeringshus. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 13 Högsta byggnadshöjd är 13 meter på fasad som vetter mot allmän plats. Utöver angiven byggnadshöjd får trapphus, hisskonstruktioner, takkupor m.m. uppföras till en högst 1/3 av takets yta. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 16,5 Högsta byggnadshöjd är 16,5 meter på fasad som vetter mot gård. Utöver angiven byggnadshöjd får trapphus, hisskonstruktioner, takkupor m.m. uppföras till 1/3 av takets yta. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- p<sub>1</sub> Byggnadsverk ska placeras inom två meter från användningsgräns mot Göteborgsvägen. Entréer får inte inkräkta på allmän platsmark. Minst två entréer ska placeras mot Göteborgsvägen
- p<sub>2</sub> Balkonger mot Göteborgsvägen ska placeras med en minsta fri höjd på 3,5 meter och får kräga ut max 1 meter från fasad
- p<sub>3</sub> Byggnad ska uppföras med sluten fasad mot Göteborgsvägen och Starrkärrsvägen
- p<sub>4</sub> Endast byggnadsdelar så som ramp tillhörande parkeringsgarage får placeras

Plats för gemensamt miljöhus för återvinning ska finnas i anslutning till Hövågen. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- f<sub>1</sub> I bottenvåning ska rum som vetter mot Göteborgsvägen ha ett fritt mått till överliggande bjälklag om minst 3,5 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter. Tak på komplementbyggnad ska utföras vegetationstäck. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- f<sub>2</sub> Fasader ska indelas i vertikala sektioner med variation av byggnadsmaterial och/eller kulör. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f<sub>3</sub> Tak ska utformas som sadeltak. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f<sub>4</sub> Balkong mot Göteborgsvägen får inte inglasas. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f<sub>5</sub> För bostadsbyggnation ska tak utformas som sadeltak. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen för tak som är mot Göteborgsvägen. Bestämmelsen gäller ej takkupor eller hisskonstruktioner. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

Byggnad ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivå + 0,5 meter över nollplanet inte skadar byggnadens konstruktion. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.  
Grundläggning ska ske enligt rekommendationer från utförd geoteknisk utredning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.  
Avschaktningar som påverkar den geotekniska stabiliteten i området får inte göras utan att förstärkningsåtgärder vidtas. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

### Markens anordnande och vegetation

Inom kvartersmark ska minst 40% av fastighetens markyta utgöra grönytor (gräsytor, genomsläppligt material, gröna tak, vegetation och dylikt). 4 kap. 10 §

- n<sub>1</sub> Dike får anordnas. 4 kap. 10 §
- n<sub>2</sub> Slänt. 4 kap. 10 §
- n<sub>3</sub> Parkering i form av markparkering eller parkeringshus ska anordnas. 4 kap. 13 § 1 st 1 p.
- n<sub>4</sub> Torg. 4 kap. 10 §

Stängsel och utfart

- Utvarsförbud. 4 kap. 9 §

Skydd mot störningar

Planen upprättas med Plan- och bygglagen (2010:900) och tillämpar förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnationer. Gällande riktvärden ska uppnås och åtgärder enligt förordningen ska genomföras om riktvärden överskrids. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. 4 kap. 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år. 4 kap. 21 §

Villkor för lov

Bygglov krävs inte för solpaneler som planeras längs med takfall. 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Markreservat

u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §

Upplysningar

Planområdet är utsatt för vibrationer. Riktvärdet för komfortnivå på 0,4 mm/s vägd RMS i bostäder får inte överstigas

Rallatébäcken och omgivande lövsöksområde är värdefull ur natursynpunkt. Åtgärder som påverkar bäcken kräver anmälan om vattenverksamhet hos Länsstyrelsen

Byggnadstekniska åtgärder som medför en permanent grundvattensänkning får ej utföras inom området pga. sättningsrisk

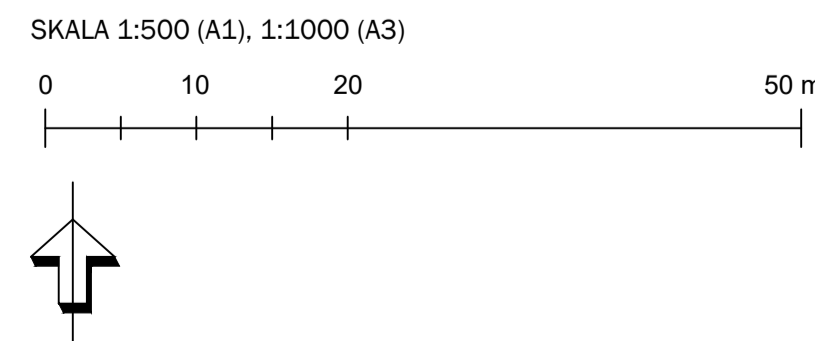
Dagvatten ska fördröjas och renas inom egen fastighet. 4 kap. §

Information:

Bestämmelse p3 har ändrats till rätt lydelse och bestämmelse p5 har återinförts efter antagande. Självrättelse enligt §36 Förvaltningslagen.



### PLANKARTA



### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Slänt
- Gata, asfaltkant
- Gata, kantsten
- Nivåkurvor
- Belysningsstolpe

Grundkartan (digital) upprättad 2020-02-21 av ALE kommun, Miljöenheten. Koordinatsystem i plan: RH 2000 och i höjd: RH 2000. Fastighetsredovisningen hänför sig till 2019-09-29. Per Ahall

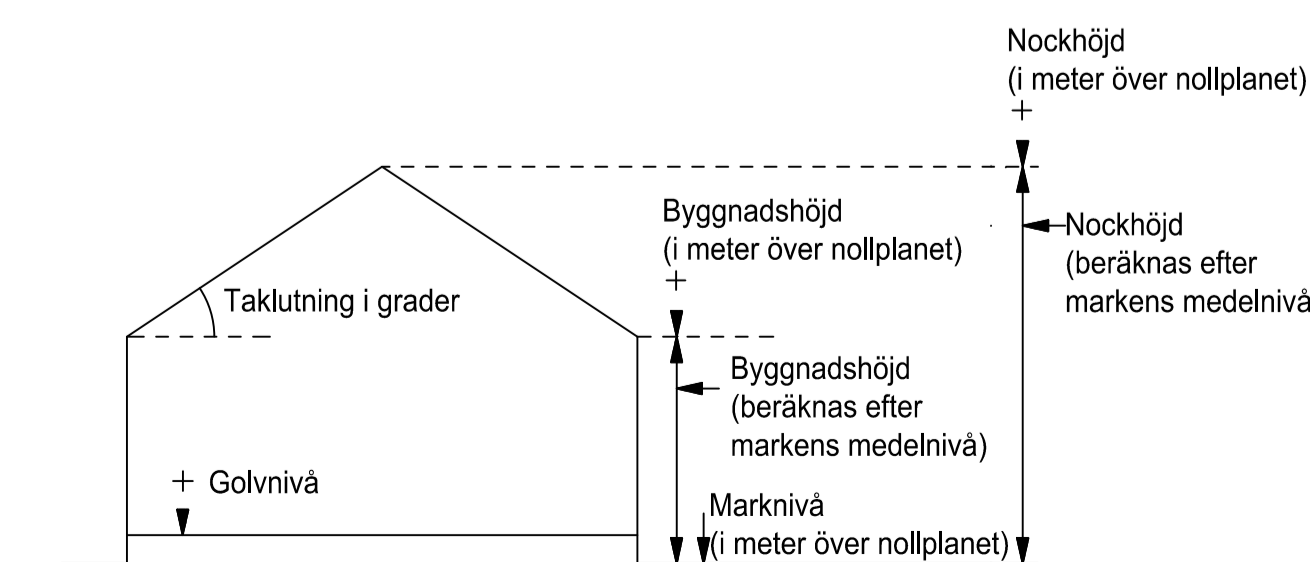
- Staket
- Häck
- Stödmur
- Stenmur
- Traktgräns
- Gångstig
- Järnvägsspår
- Rutnätspunkt
- Ågostagsgräns
- Lövskog
- Barrskog
- Träd
- Berg i dagen
- Formlinne
- Vattendrag
- Bäck
- Dike

### PLANHANDLINGAR

- Detaljplanen består av
  - plankarta med bestämmelser
- Till planen hör
  - planbeskrivning
  - illustrationskarta
  - fastighetsförteckning
  - samarädsredogörelse
  - granskningsutlåtande

### BESLUT

Antagen av KF 2020-09-07  
Laga kraft 2021-03-25



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas.

## ANTAGANDEHANDLING

### PLANKARTA

### DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER INOM UTBY 20:1 M.FL. (GUSTAVAS PLATS)

ALE KOMMUN,  
VÄSTRA GÖTALAND

UPPRÄTTAD 2019-10-14 rev 2020-04-07

Kajsa Reimers, Enhetschef Plan

Karin Svensson, Planarkitekt

Plankarta upprättad av:  
Josefin Franzen, Planeringsarkitekt FPR/MSA  
Radar arkitektur & planering AB

PLAN 483