



**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**

- LOKALGATA Lokaltrafik
- GC-VÄG Gång- och cykelväg
- NATUR Naturområde

**Kvartersmark**

- B Bostäder
- BC Bostäder, 4 kap 5 § punkt 3 PBL

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

- dike Diket ska bevaras. Dike för avledning av dagvatten. Diket omfattas av miljöbalkens 7 och 11 kapitel.
- hinder Farhinder ska finnas

**UTNYTTJANDEGRAD**

Minsta tomstorlek för friliggande småhus är 650 m<sup>2</sup>. Största sammanlagda byggnadsarea i procent av fastighetsarea är 30 %.  
Minsta tomstorlek för parhus/radhus/kedjehus är 450 m<sup>2</sup>. Största sammanlagda byggnadsarea i procent av fastighetsarea är 40 %.  
För flerbostadshus gäller att största sammanlagda byggnadsarea i procent av fastighetsarea är 35 %.

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- g<sub>1</sub> Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för avfallshantering
- g<sub>2</sub> Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för körbart markområde

**MARKENS ANORDNANDE**

Dagvatten ska fördrojas inom kvartersmark. Anordning för fördrojjning av dagvatten och om möjligt infiltration ska anordnas inom varje fastighet.  
Dagvatten från parkeringsplats ska renas innan anslutning sker till dagvattenledning

**Utfart, Stängsel**

o Körbar utfart får inte anordnas

**Skyddsbestämmelse**

- q<sub>1</sub> Stenmur ska bevaras
- q<sub>2</sub> Befintliga träd med värde för miljön. Träd ska bevaras och vid behov ersättas genom nyanplantering av samma art med stamomfång om minst 20 cm. Stamomfång mäts en meter över marknivå.

**PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE**

**Utförning**

- ii Högsta antal våningar
- v<sub>1</sub> Vind får inte inredas
- v<sub>2</sub> Vind får inredas
- v<sub>3</sub> Takkupor får sammanlagt inte vara mer än 1/3 av takets längd

**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

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

Grundkartan (digital) upprättad —DATUM— av Ale Kommun. Koordinatsystem i plan: Sweref99 1200 Höjdsystem: Göteborgs lokala

**NAMN**

.....

**Planhandlingar:**

- Planbeskrivning 2015-08-31
- Behovsbedömning 2015-02-20
- Fastighetsförteckning 2015-11-17

**Utredningar:**

- Geoteknisk utredning 2014-10-14
- Väg-, VA- och bullerutredning (granskningshandling) 2015-04-21

- v<sub>4</sub> Sutterrängvåning/källarvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar
- flerbostadshus Endast flerbostadshus
- Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad/garage/carport är 4 meter.

**Placering**

Vid uppförande av ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av befintlig huvudbyggnad avseende friliggande småhus ska denna placeras minst 4 meter från gräns mot granntomt. Avstånd mellan gata och garage/carport med utfart direkt mot gata ska vara minst 6 meter. Vid uppförande av parhus/kedjehus/radhus får dessa sammanbyggas i gräns mot granntomt. Flerbostadshus skall placeras minst 4,5 meter från gräns mot granntomt. Vid uppförande av komplementbyggnad/garage/carport eller tillbyggnad av befintlig komplementbyggnad/garage/carport ska denna placeras minst 2 meter från gräns mot granntomt alternativt sammanbyggas med grannens komplementbyggnad/garage/carport i tomtgräns.

**Byggnadsteknik**

Lägsta golvnivå får ej understiga 0,3 meter över marknivå vid förbindelsepunkt för dagvatten. Byggnader ska uppföras utan källare, dock får byggnader inom område med planbestämmelse v<sub>4</sub> anordna sutterrängvåning/källarvåning utöver angivet högsta antal våningar. Byggnader och anläggningar ska uppföras i radonskyddande konstruktion om inte mer detaljerade undersökningar visar annat. Byggnad som skadas av brand eller vada får återuppföras.

b<sub>1</sub> Små, lätta och sättningståliga byggnader kan grundläggas med plattgrundläggning under förutsättning att höjdsättning väljs så att uppyllnader ovan befintliga marknivåer undviks. Alternativt kan kompensationsgrundläggning väljas så att ingen nettobelastning tillkommer. Byggnader grundförstärks med pälår ned till fast botten eller berg. I samband med bygglovsansökan ska kompletterande geotekniska undersökningar utföras för att i detalj bestämma grundläggning så som förväntade pållängder.

Hårdgjorda ytor samt övriga opålade konstruktioner bör lastkompenseras. Dimensionering utförs vid detaljprojektering. Grundläggning av små hus kan utföras som ytlig grundläggning i friktionsjorden.

b<sub>2</sub> Innan grundläggning sker ska bortschaktning av mullhaltiga jordlager ske inom byggnadsytorna samt inom anslutande hårdgjorda ytor.

Vid schakt ska beaktas att jorden innehåller silt och därmed har flyjordtendenser. Vid schaktning i samband med byggnation ska försiktighet vidtas vid exponering av större block som kan komma i rörelse. Efter färdigställande ska förnyad bergtekniskutredning utföras för att säkerställa att risk för blocknedfall inte föreligger.

**STÖRNINGSSKYDD**

De bostäder som uppförs närmast Emylundsvägen samt Paradisvägen ska uppfylla gällande riktvärden för maximal ljudnivå vid uteplats (70 dBA). Uteplatser kan förläggas på byggnadens motsatta sida bort från vägen, alternativt kan uteplatserna skärmas lokalt. För Emylundsvägen rekommenderas att låga skärmar byggs som avskärmar.

m<sub>1</sub> Om bostäder byggs utan att bullerdämpande åtgärder vidtagits vid motorcrossbanan ska bostäder som beräknas få ljudnivåer över riktvärdena uppföra lokala skärmar vid uteplatser och fasader, samt fönster måste utformas så att inomhusvärden klaras.

plank Bullerplank får uppföras till en höjd av högst 1,5 meter

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

**Upplysning**

Marklov krävs för åtgärder som förändrar markens nivå med mer än 0,5 meter.



Detailplan för  
**Samrådshandling**  
2015-11-27  
Diarienummer: PLAN.2011.81  
Ale Kommun, Västra Götalands län

Beslutsdatum SBN godkännande
Antagande
Laga kraft

Charlotte Lundberg, Planarkitekt Joanna Hagstedt, Enhetschef Plan