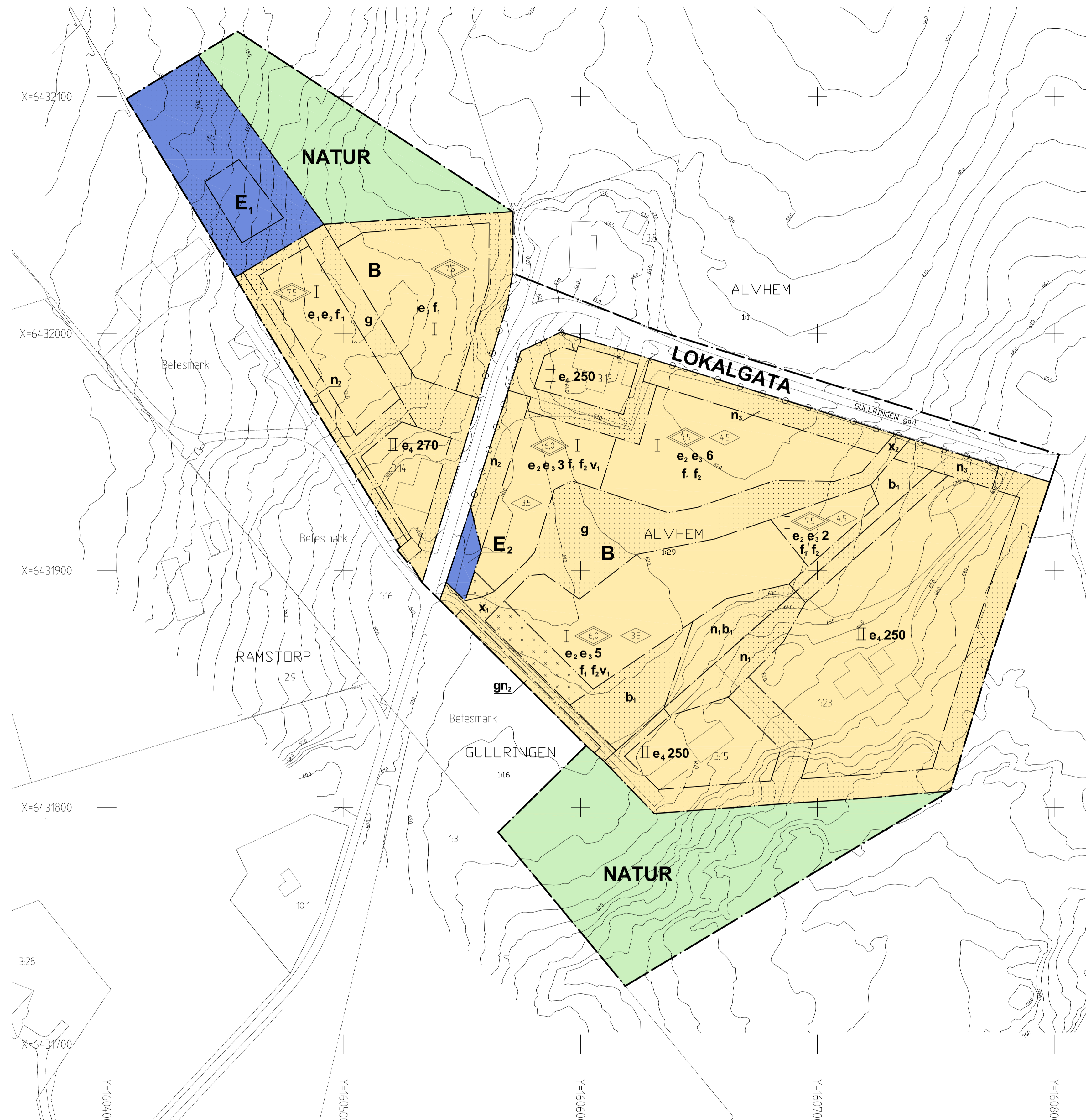


# PLANKARTA



**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

	Fastighetsgrans		Väg
	Traktgrans		Gångstig
	Fastighetsbeteckning		Gata
	Byggnader, fasadlinjer redovisade		Kantsten
	Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade		Järnvägsspår
	Staket		Valtendrag
	Häck		Bäck
	Stödmur		Dike
	Stenmur		Ågslagsgrans
	Slätt		Lövskog

**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

	Barrskog		Träd
	Berg i dagen		Nivåkurvor
	Elledning		Strandlinje
	Rumfästpunkt		Förmörkelse

Grundkartan (digital) upprättad 2010-04-06 av Ale kommun, Mätenheten. Koordinatsystem: I plan: Sverref 99 och höjd: Göteborgs, måtklass II. Fastighetsredovisningen hänftar sig till månad år.

Hans Örn

## 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
  - NATUR Naturområde
- Kvartersmark**
- B Bostäder
  - E<sub>1</sub> Teknisk anläggning (ev våtmark för dagvattenhantering mm.)
  - E<sub>2</sub> Teknisk anläggning (gemensam sophantering)

### UTNYTTJANDEGRAD

- e<sub>1</sub> Minsta tomstorlek är 1200 kvm och största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 175 kvm per fastighet. Komplementbyggnad får uppföras till en största byggnadsarea av 40 kvm per fastighet.
- e<sub>2</sub> Största tillåtna byggnadsarea för parhus är 160 kvm. Största tillåtna byggnadsarea för enbostadshus är 130 kvm. Komplementbyggnad får uppföras till en största byggnadsarea av 30 kvm per bostad.
- e<sub>0</sub> Högsta antal bostäder.
- e<sub>000</sub> Största byggnadsarea i kvm för huvudbyggnad. Minsta tomstorlek är 1500 kvm. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm. För befintlig komplementbyggnad med större byggnadsarea gäller befintlig storlek i enlighet med givet byggglav.

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- Marken endast bebyggas med komplementbyggnader.
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (kvartersgata mm).
- x<sub>1</sub>, x<sub>2</sub> Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik mellan punkterna x<sub>1</sub> och x<sub>2</sub>.

### MARKENS ANORDNANDE

- Kommunens riktlinjer för parkering skall vara styrande vid anläggande av parkeringar inom området.
- Ingen förändring av marken får ske före det att förekomsten av vattensalamander har klargjorts. Förekomst har påtalats i den nordvästra delen av planområdet.
  - n<sub>1</sub> Markens höjdläge får inte förändras.
  - n<sub>2</sub> Skyddsplantering skall kunna anordnas till 3 meters höjd. Stenmuren skall bevaras.
  - n<sub>3</sub> Träd får ej fällas och stenmur skall bevaras.

### PLANHANDLINGAR

- Handlingarna är framställda av Norconsult om ej annat anges. Detaljplanen består av
- plankarta med bestämmelser
- Till planen hör
- illustrationskarta
  - planbeskrivning
  - genomförandebeskrivning
  - behovsbedömning, Ale kommun, 2009-06-25
  - fastighetsförteckning, 2010-08-19
- Dessutom finns:
- Geoteknik för detaljplan, Ramböll, 2009-06-04
  - VA-utredning, WSP, 2009-05-22, rev 2010-06-10
  - Arkeologisk utredning inom fastigheten Alvhem 1:29 i Skepplanda socken, Ale kommun, Västergötland, Rapport 2007:4, Lödöse museum, 2007-04-04, kompletterad i fält juni-juli 2010
  - Vägutredning av Lilla Alvhems Smf, Göran Tilly i samverkan med kommunen, 2010-06-20, kompl. 2011-04-14
  - Yttrande kring förekomst av vattensalamander, Nordens ark 2011-02-11.

### BESLUT

Godkänd av SBN 2011-07-07  
 Antagen av KF 2011-08-29  
 Laga kraft 2013-04-05

- Byggnader får placeras med max 30 cm uppfyllnad av marken.

### Utfart, stängsel

Körbar utfart får inte anordnas.

### PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- Placering**
- Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från tomtgräns. Garage och uthus får placeras närmare om granne så medger.
- Utformning**
- Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 meter.
  - Tak skall utföras med sadeltak. Taklutning för huvudbyggnad och komplementbyggnad skall vara 27 grader.

- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter.
- 0,0 Högsta totalhöjd i meter.
- 27 Tak skall utföras som sadeltak med 27 graders takvinkel.
- I, II Högsta antal våningar.
- f<sub>1</sub> Samtliga byggnader skall utformas med stående locklistpanel som målas i ljus kulör alternativt faluröd färg.
- f<sub>2</sub> Bebyggelsen ska ges ett enhetligt formspråk och en sammanhållen karaktär.
- v<sub>1</sub> Vind får inte inredas.

### Byggnadsteknik

- Kommunens antagna energiplan ska vara styrande vid val av uppvärmningssystem.
- Endast källarlösa hus.
  - b<sub>1</sub> Område varinom vattentäkt skall kunna anordnas. (saknar betydelse vid kommunal VA-anslutning)

### Geoteknik

- Ny bebyggelse, förutom komplementbyggnader, skall uppföras med radonskyddande utförande, såvida inte särskild utredning påvisar att radon förekommer endast i ringa omfattning.
- I anslutning till detaljprojektering av byggnader och anläggningar inom delområdena ska särskilda geotekniska utredningar utföras.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft.
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

### ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

- Området skall anslutas till kommunalt vatten- och spillvattensystem.
- Vid bygglovsprövningen skall till den sökande framföras att betande hästar kan förekomma på ängarna i väster. Uteplatser närmare än 20 meter från ängarna bör kunna omgärdas. Även lukt från djurhållningen kan förekomma.
- Räddningstjänstens krav blir dimensionerande vid utformningen av eventuell vattenreservoar.
- Rättelse gjord 2011-10-04 enl. förvaltningslagen 26§, se planbeskrivning sid 17-18.

## PLANKARTA TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER INOM

### ALVHEM 1:29 m fl

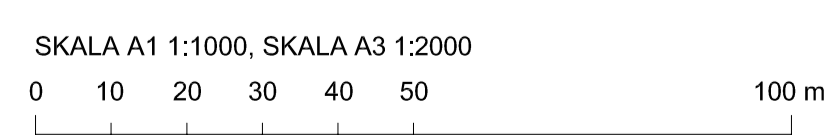
Ale kommun, Västra Götalands län

UPPRÄTTAD 2010-08-27, KOMPLETTERAD 2011-06-15,  
 RÄTTELSE GJORD 2011-10-04 ENL. FÖRVALTNINGS-  
 LAGEN 26§.



Måns Werner  
 Stadsarkitekt

Magnus Blombergsson  
 Stadsarkitekt



Cadritad av Anders Jurin, Norconsult