

# PLANKARTA

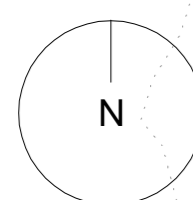
## Grundkarta

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 1200  
Höjdsystem: RH 2000

Grundkarta inom planområdet  
Upprättad 2021-05-03

Fastighetsredovisning  
Upprättad 2020-05-29

Gabriel Oberlé



## Grundkartans beteckningar

- Fastighetsgränns
- 0:00 / 0:000 Fastighetsbeteckning
- Byggnader, fasadlinjer
- Byggnader, takens begränsningslinjer
- Staket
- Häck
- Stödmur
- Slänt
- Väg
- Gångstig
- Kantsten
- Järnvägsspår
- Vattendrag
- Nivåkurvor
- Berg i dagen
- ☆ Träd
- + Rutnätspunkt
- ⊕ Belysningsstolpe

Karta ritad av Marcus Olofsson

# PLANBESTÄMMELSER

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

## GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- + - + - + Egenskapsgräns och administrativ gräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser (4 kap 5 § p.2)

- GATA Lokalgata
- TORG Torg, med plats för torghandel och publik verksamhet
- TORG<sub>1</sub> Torg, med plats för torghandel
- GCVÄG Gång- och cykelväg

Kvartersmark (4 kap 5 § 3 p)

- B Bostäder
- C Centrum
- K Kontor
- P Parkering
- T<sub>1</sub> Järnvägsstation
- G Drivmedel
- (T<sub>1</sub>) Järnvägsstation tillåts från nivå +6.8 över angivet nollplan.
- (BC) Bostäder och Centrum tillåts från nivå +10.5 över angivet nollplan.
- E<sub>1</sub> Transformatorstation
- E<sub>2</sub> Pumpstation

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATSMARK

- skydd Plank med tät nederkant och en höjd av 3,5 meter ska uppföras. (4 kap. 12 § 1 st 1 p)
- skyfall Dike för skyfallshantering ska finnas. (4 kap. 12 § 1 st 1 p)
- plantering Yta med plantering för infiltration och fördröjning av dagvattnet ska finnas. (4 kap. 12 § 1 st 1 p)
- avskärmning Avskärmning/plantering ska finnas. Skärm ska utformas med vegetation. (4 kap. 5 § 1 st 2 p)

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Utnyttjandegrad
- e<sub>1</sub>000 Största tillåtna bruttoarea (BTA) inom användningsområdet. Utöver angiven bruttoarea får flåkrur uppföras på taket, balkonger inglasas, kallare och underbyggt garage uppföras. (PBL 4 kap. 11 § 1 p)
- e<sub>2</sub>000 Största tillåtna bruttoarea (BTA) inom egenskapsområdet. Utöver angiven bruttoarea får flåkrur uppföras på taket, balkonger inglasas, kallare och underbyggt garage uppföras. (PBL 4 kap. 11 § 1 p)

## Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte försvåras med byggnad. Underjordiska anläggningar för fördröjning av dagvattnet får anordnas. (PBL 4 kap. 11 § 1 p)
- Endast komplementbyggnad/miljöhus/parkering/underjordisk anläggning får anordnas. (PBL 4 kap. 11 § 1 p)

## Höjd på byggnader

- +0,0 Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan. Utöver högsta byggnadshöjd får tekniska anläggningar som flåkrur och hisschaft anordnas. (PBL 4 kap. 11 § 1 p)
- +23,5 Högsta totalhöjd för skylt är 23,5 meter över angivet nollplan (PBL 4 kap. 11 § 1 p)

- Om byggnad utforms med träbjälklag får angiven byggnadshöjd överskridas med motsvarande höjd om 0,25 meter per bjälklagsplan. (PBL 4 kap. 11 § 1 p)
- Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter. (PBL 4 kap. 11 § 1 p)

## Utformning (PBL 4 kap 16 § 1 p)

- f<sub>1</sub> I byggnad med fasad mot allmän plats TORG ska centrumfunktioner utgöra minst 30 % av bottenvägning.
- f<sub>2</sub> Byggnadens takfotshöjd ska varieras med en nedtrappning från ost till väst om minst 2 våningsplan.
- f<sub>3</sub> Byggnadens takfotshöjd ska varieras med en nedtrappning om minst 1 våningsplan.
- f<sub>4</sub> Fasad mot allmän plats TORG ska utformas med inslag av trä.
- f<sub>5</sub> Balkonger får inte inglasas. Balkonger mellan utstickande byggnadsdelar får kraga ut från fasadlivet ut max 2 meters djup och max 5 meters bredd. Fri höjd ska tillgodoseas från mark med minst 3,6 meter.
- f<sub>6</sub> Balkonger långsgående fasadlivet mot E45 ska utformas som inskjutna, dock får balkonger kraga ut max 0,8 meter från fasadlivet.
- f<sub>7</sub> Byggnader som är över 4 våningar ska från och med våning 5 och därutöver vara indragna med 1,5 meter från fasadlivet mot TORG.
- f<sub>8</sub> Minst 3 utstickande och åtskilda byggnadsdelar/burspråk ska finnas.
- f<sub>9</sub> Minst 2 tydliga variationer av takutformning ska förekomma. Sadeltak ska finnas i hörn mot E45 varav minst en med gavelmotiv mot leden.
- f<sub>10</sub> Inom användningsområdet ska långsgående fasadliv mot E45 vara vertikalt uppdelat i minst 4 tydligt urskiljbara partier. Detta ska ske genom variation i färgsättning av fasad eller fönster, materialval, sockelhöjder, balkongers utformning eller dylikt.
- f<sub>11</sub> En fristående byggnad med sadeltak, högsta byggnadshöjd +13 meter ovan angivet nollplan med en byggnadsarea om 60 till 100 kv m ska finnas.
- f<sub>12</sub> Inom användningsområdet ska långsgående fasadliv mot E45 nedtrappas från norr till söder. Takfotshöjden ska varieras i minst 3 delar. Fasadliv långsgående GATA och TORG<sub>1</sub> ska nedtrappas från väst till öst. Takfotshöjden ska då varieras i minst 2 delar.
- f<sub>13</sub> Inom egenskapsområdet och ovan allmän plats tillåts endast balkonger och utkragande byggnadsdelar uppföras om max 2,0 meters djup från fasadliv. Fri höjd ska tillgodoseas ovan allmän platsmark med minst 3,6 meter.
- f<sub>14</sub> Balkonger och utkragande byggnadsdelar tillåts uppföras ovan allmän plats om max 2,0 meters djup från fasadliv. Fri höjd ska tillgodoseas från mark med minst 3,6 meter.
- f<sub>15</sub> Fasaderna ska omsorgsfullt gestaltas så att ett varierat uttryck uppnås. Detta kan vara genom variation i färgsättning och/eller materialval eller genom konstnärlig utsmyckning som skapar variation. Entrépartier ska utformas i genomsläppligt material för att tillföra ljus och överblickbarhet.
- f<sub>16</sub> Centrumverksamhet tillåts i hela markplan och i högsta våningsplan får centrumverksamheter utgöra max 1500 kv m.
- f<sub>17</sub> Fasaderna ska utformas med tydligt markerade sockelvåningar och entréer.
- f<sub>18</sub> Huvudentré ska placeras vid användningsområdets nordöstra hörn.
- f<sub>19</sub> Byggnad ska utformas med omsorg och med ett särskiljande arkitektoniskt uttryck.
- f<sub>20</sub> Fönsterytans area ska vara minst 50% av bottenvägningens fasadyta mot allmän plats TORG och TORG<sub>1</sub>. Dessa fönster ska ha en bröstringshöjd om högst 80 cm.
- f<sub>21</sub> Uteservering/uteplats, endast mindre takkonstruktion likt pergula tillåts.
- Fasader inom BC och KC ska utformas i natursten, trä, tegel eller putsliknande material.
- Inom B och C ska fasader vara indelade i gestaltungsmissigt åtskilda enheter exempelvis genom variation av kulor/fasadmaterial/fönstersättning/takform.
- Inom BC ska byggnad med fasadliv mot allmän plats TORG i entréplan där centrumverksamhet förekommer ha ett fritt mått till överliggande bjälklag om minst 3,6 m.
- Inom BC ska byggnad med fasad mot allmän plats TORG ha huvudentré eller passage till gård från TORG.
- Inom BC ska centrumfunktioner utgöra minst 50 % av bottenvägning i byggnader med fasad mot allmän plats TORG.
- Dar lokalyta för centrumfunktioner anordnas i bottenvägning mot allmän plats TORG, ska fönsterytans totala area vara minst 50% av den totala fasadytan för centrumfunktioner. Dessa fönster ska ha en bröstringshöjd om högst 60 cm.

## Utförande

- b<sub>1</sub> Fasader inom 30 meter från väg E45 som vetter mot vägen ska utformas tät och i obrännbart material brandklass E30. (PBL 4 kap 16 § 1 p)
- b<sub>2</sub> Första radens huskropp längs väg E45 ska dimensioneras för att undvika fortskridande ras vid gasmolnexplosion (dimensionerande explosionslast 10 kilo gasol). (PBL 4 kap 16 § 1 p)
- b<sub>3</sub> Öppningsbara fönster får inte utföras i fasad som vetter mot väg E45. (PBL 4 kap 16 § 1 p)
- b<sub>4</sub> Byggnad ska ha ventilationsintag placerad högt och vänd bort från väg E45. (PBL 4 kap 16 § 1 p)
- b<sub>5</sub> För den del av parkeringshuset där centrumverksamheter förekommer tillåts inte öppningsbara fönster i fasad som vetter mot farligt gods led. (PBL 4 kap 16 § 1 p)
- b<sub>6</sub> För den del av parkeringshuset där centrumverksamheter förekommer ska ventilationsintag placeras högt och vänd bort från E45. (PBL 4 kap 16 § 1 p)
- b<sub>7</sub> Parkeringshuset ska dimensioneras för att undvika fortskridande ras vid gasmolnexplosion (dimensionerande explosionslast 10 kg gasol). Om det går att visa att skyddsstrukturen, dvs. att förhindra fortskridande ras, är mc att uppnå endast för den del av Parkeringshuset där centrum/gym för läggs, bedöms det inte rimligt att införa åtgärden på hela parkeringshuset. (PBL 4 kap 16 § 1 p)
- Lägsta golvnivå på färdigt golv ska vara minst +2,7 meter ovan angivet nollplan. Kallare ska anläggas med vattentätt konstruktion och öppningar ska anordnas översvämningsskyddade. (PBL 4 kap 16 § 1 p)

## Stängsel och utfart

- Utfartsförbud (PBL 4 kap 9 §)

## Markens anordnande och vegetation

- n<sub>1</sub> Dike för dagvattnet ska anläggas. (PBL 4 kap 10 §)
- n<sub>2</sub> Dike för avledning av skyfall ska finnas. (PBL 4 kap 10 §)
- n<sub>3</sub> Dagvattnet ska infiltreras och fördröjas på kvartersmark innan avledning till de kommunala ledningsnätet

## Skydd mot störningar

- m<sub>1</sub> Buller och riskskydd med tät nederkant ska uppföras med en höjd av 3,5 meter (PBL 4 kap 12 § 1 p)
- m<sub>2</sub> Marken får inte belastas med mer än 30 kPa. (PBL 4 kap 12 § 1 p)
- m<sub>3</sub> Marken får inte belastas med mer än 13 kPa. (PBL 4 kap 12 § 1 p)
- m<sub>4</sub> Byggnader ska byggas samman så att dessa gemensamt bildar en "tyst sida" och skärmar av bakomliggande bebyggelse från bullerkällan. (PBL 4 kap 12 § 1 p)
- För första kvarteren närmast väg E45 ska utrymning bort från väg E45 vara möjlig. (PBL 4 kap 12 § 1 p)
- Vibrationer i bostadsrum får inte överskrida 0,4 mm/s vägs rms. (PBL 4 kap 12 § 3 p)

## Villkor för startbesked

- Startbesked får inte ges för grundläggning av byggnad förrän markens lämplighet avseende föroreningar på aktuell plats, har avhjälpats till Naturvärdsverkets riktvärden för angiven markanvändning har kommit till stånd (4 kap. 14 § 1 st 1 p)

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)
- Genomförandetiden är 10 år räknat från den dagen planen vinner laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)

PBL SFS 2010:900

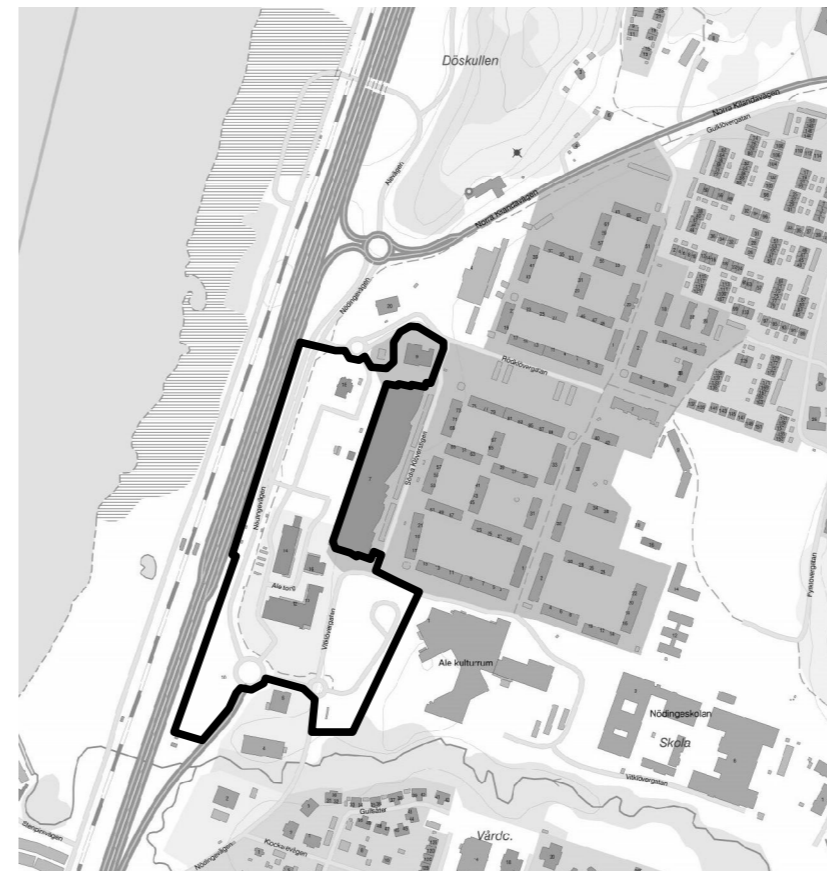
**ALE**

## Granskningshandling

Detaljplan för Nödinge centrum Etapp 1 inom <b>Nödinge 38:2 m.fl.</b> Ale kommun, Västra Götalands län	Beslutsdatum Inst 2020-06-04 SBN Granskning
Upprättad 2021-09-02	Godkännande
Kajsa Reimers Planchef	Antagande
Tea Cole Planarkitekt, Ramboll	Laga kraft

Skala 1:000 A1, 1:2000 A3 50 100  
Meter

PLAN 2015.14



Planområdets läge i Nödinge