

# PLANBESKRIVNING

## HANDLINGAR

Planförslaget består av; Plankarta med bestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

Dessutom finns;

- Fastighetsförteckning
- Geoteknisk utredning, 2003-09-03
- Särskilt utlåtande, 2004-12-08

## PLANENS SYFTE

Planförslagets syfte är att komplettera befintlig bebyggelse och skapa två nya bostadstomter inom fastigheten Hallbacken 1:2.

## PLANDATA

Planområdet är beläget ca: 2 km. öster om Nödinge centrum, väster om Vimmersjön. Området omfattar ca: 3000 m<sup>2</sup> och är i privat ägo.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Hallbackenområdet beskrivs i Ale ÖP - 90 som ett område lämpat bäst för blandad bebyggelse och komplettering av nuvarande villa-bebyggelse. Vidare beskrivs områdets närhet till sjön vara en bra förutsättning för en attraktiv miljö. Även närheten till fritidsanläggningarna Vimmervi och Dammekärr beskrivs, med ett stort antal leder ut i skogsområdena m.m. Hallbacken - Vimmerviområdet beskrivs i den fördjupade översiktsplanen för Nödinge, antagen 2000-04-25, som utbyggnadsområde för bostäder. Området är ej tidigare detaljplanelagt. Planområdet ingår i tidigare beslut, 2002-05-15, om programarbete och detaljplaneläggning för området väster om Vimmersjön.

Miljö- och byggnadsnämnden har 2004-03-24 § 65, beslutat att samråda om upprättat detaljplaneförslag för fastigheten Hallbacken 1:2.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet består av relativt plan ängsmark som sluttar svagt mot sydost och Vimmersjön. Områdets totalstabilitet är enl. utredning betryggande. De geotekniska förutsättningarna är väl kända. Grundläggning skall utföras i enlighet med geoteknisk utredning, Geogruppen 2003-09-03, nr. 03 - 177. Under ytlagret består jordlagren av lera som vilar på friktionsjord ovan berg. Byggekropparnas läge bör orienteras parallellt med höjdkurvorna för att minimera uppfyllnader. Området är beläget i lågriskområde för radon.

Befintlig bebyggelse i området präglas av variation och småskalighet. Vid bedömningen av byggnaders utseende fästs stor vikt vid god helhetsverkan. Nyttillkommande byggnader skall anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp, som finns utbyggt till planområdet. Anslutningsavgift sker enl. kommunens taxa. Dagvatten skall omhändertas lokalt med av kommunen godkända lösningar inom respektive fastighet. Angöring till de nya tomterna sker med ny väganslutning mot Hallbackevägen. Parkering skall ske på tomtmark. För Nödinge fördjupad Översiktsplan tillhör en MKB där Hallbackenområdet ingår. En MKB enligt 5 kap. PBL 18 § bedöms sålunda ej erfordras. Strandskyddet avses upphävas i planområdet enligt intentionerna i både Ale ÖP-90 och Nödinge FÖP.

## RÄDDNINGSTJÄNST

Bebyggelsestyp är av s.k. grupp 2 bebyggelse, enligt Statens Räddningsverks definitioner. Därvid är den rekommenderade högsta insatstiden 20 minuter. Med nuvarande organisationsform är insatstiden från Nols brandstation ca:12 minuter. Fast gatubrandpostsystem finns inte inom planområdet. Framkomligheten för brandfordon skall vara god, dvs. minsta körbredd 3 meter och marken bör klara av 23 tons belastning. Fordonen bör ha ett längsta avstånd om 50 meter till byggnader.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Plan- och exploateringskostnader regleras i avtal med fastighetsägaren. Detaljplanen avses handläggas enligt reglerna för enkelt planförfarande




### Tidplan

- Samråd sommaren 2004
- Antagande december 2004
- Laga kraft januari 2005

# PLANBESTÄMMELSER


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

## GRÄNSER

-  Plangräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK

### Kvartersmark

-  Bostäder

## UTNYTTJANDEGRAD

- e<sub>1</sub> Storsta byggnadsarea är 150m<sup>2</sup> inom respektive tomt. Därutöver högst 45m<sup>2</sup> uthus/garage per fastighet

## BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Marken får inte bebyggas

## PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

### Utformning

- i Högsta antal våningar. Maximal taklutning, 38 grader. Vid taklutning under 27 grader får väggliv förhöjas med max 1.20m. Utöver 1 vån. får vind inredas
- Högsta byggnadshöjd för uthus och garagebyggnad är 2.5 meter

Grundläggning skall utföras i enlighet med geoteknisk utredning,

Kommunens energiplan, antagen av kommunfullmäktige i november 2001, skall vara styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheterna.

### Utseende

- f Byggnaderna skall utformas med omsorg till omgivningen och den lokala byggnadstraditionen.


## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER


Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

### Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap

### Illustrationer

-  Illustrationslinje
- Hallbackevägen Illustrationstext

 ALE KOMMUN		PLANKARTA MED BESTÄMMELSER ENKELT PLANFÖRFARANDE	
DETALJPLAN FÖR HALLBACKEN 1:2 VIMMERSJÖN - NÖDINGE		Bestuftsdatum	
Ale kommun, Västra Götalands län		En godkännande 2004-12-15	
2004-12-08 MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN		Anläggande 2004-12-15	
		Lagakraftvinnande 2005-02-24	