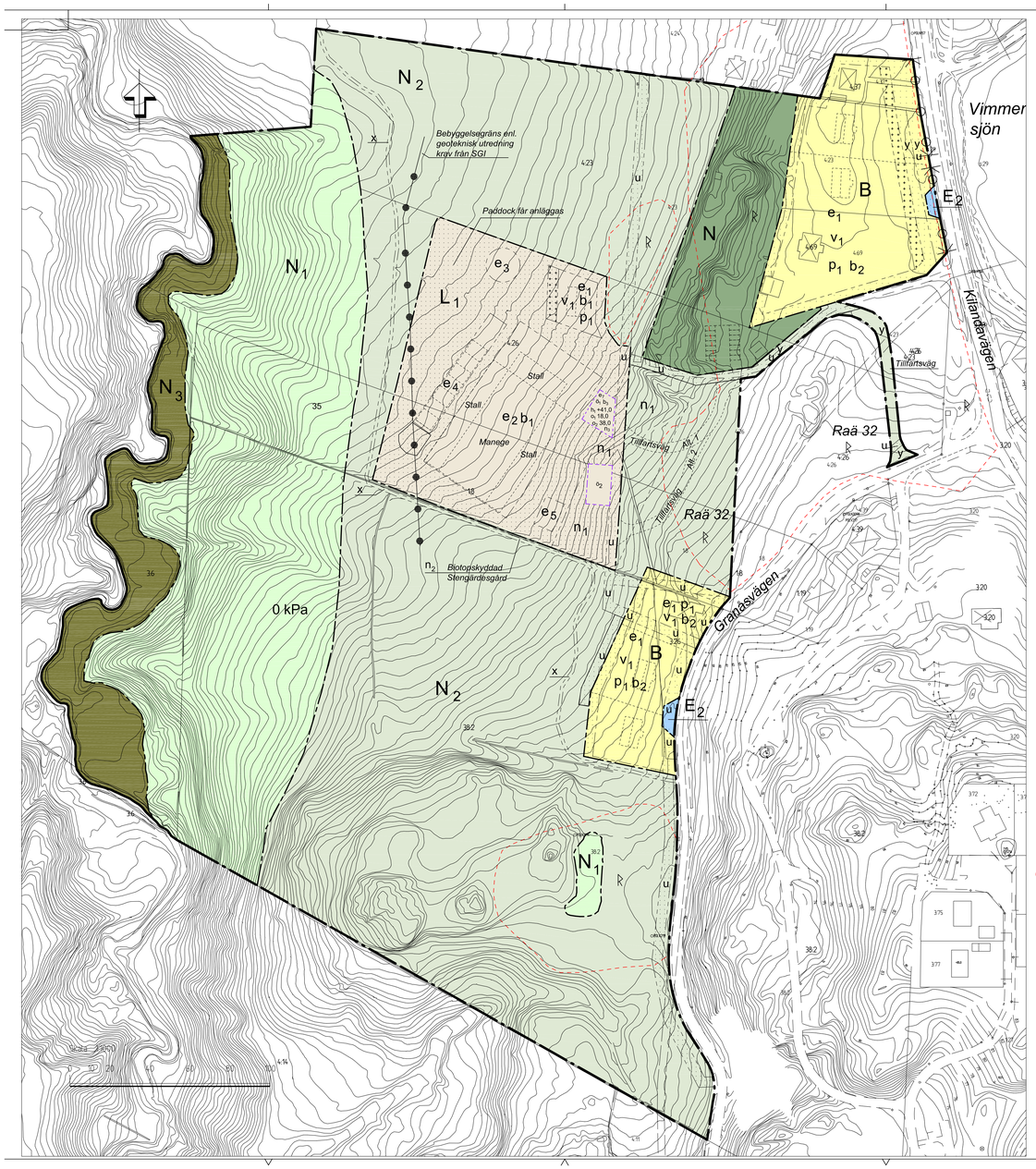
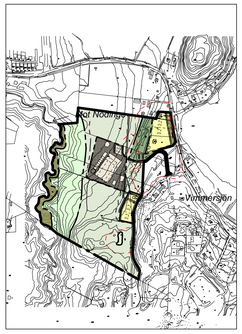




För naturmark, N1 - N3 gäller att marken skall hållas öppen genom bete och slåtter.

Dagvatten skall omhändertas på den egna fastigheten och skall följa anvisningar i utredning "Effekter på vattenkvalitet i Hällsdammsbäcken" daterad 2006-01-20.

Hällsdammsbäcken är av riksintresse för naturvård. Alla befintliga och nytillkommande byggnader skall anslutas till av kommunen godkända lösningar för dagvatten, ren- och spillvatten. Särskild dagvattenlösning för ridverksamhet krävs. Denna skall godkännas av Miljö- och byggnämnden i Ale kommun.

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

Geoteknisk utredning har utförts 1991-11-13. Kompletterande geotekniska utredningar har utförts 2003-05-23 och 2005-10-13.
Åtgärder inom planområdet som påverkar stabiliteten skall föregås av erforderliga geotekniska undersökningar och nödvändiga stabilitetsförbättrande åtgärder. Beräknad säkerhetsfaktor med kombinerad analys och förhöjt portryck enligt GF:s kompletterande utredning 051013 skall vara lägst Fkomb 1,6. I övrigt skall kvalitetskraven för nyexploatering enligt Skred-kommissionens rapport 3:95 vara uppfyllda.
Utredningar och stabilitetskrav skall följa anvisningarna i Skred-kommissionens Rapport 3:95.

Infiltrationsanläggning för LOD skall godkännas av Miljö-och byggnämnden. Detta gäller även för utformning av åkermark.

Låg - normalriskområde för radon. Vid grundläggning skall radonskyddade åtgärder vidtagas.

Lutningen för tillfartsvägar får ej överstiga 8 %.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft

HUVUDMANNASKAP

Enskilt huvudmannaskap

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Bebyggelsegräns - geoteknik
- Föreslagen byggnad
- *Granåsvägen* — Illustrationstext
- Fornlämningsområde skyddat enl. bestämmelserna i KML. Tillstånd krävs för ingrepp i fornlämning och i fornlämnings-område.

HANDLINGAR

Planförslaget består av

- Utställningsutlåtande,	2007-04-12	
- Planikarta i skala 1:1000 med illustrationer och bestämmelser, denna handling	2007-02-28	rev. 2007-04-12
- Plan- och Genomförandebeskrivning	2007-02-28	rev. 2007-04-12
- Checklista med underlag för behovsbegränsning av MKB		2005-03-03
- Samrådsredogörelse,		2005-08-22
- Geoteknisk utredning,		1991-11-13
- Geoteknisk utredning,		2003-05-23
- Geoteknisk utredning,		2005-10-13
- Dagvattenutredning, "Effekter på vattenkvalitet i Hällsdammsbäcken",		2006-01-20
- Rådverksamhet i Nödinge, Västra Götalandsregionens Miljömedicinska centrum		2002-12-09
- Fastighetsförteckning,		2007-02-23
- Tidigare utställningshandlingar 2006-01-24 med plankarta		2006-01-24

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Plangräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B — Bostäder
- N — Naturområde
- N 1 — Mark med skyddsvärd flora, förbud mot bete under perioden 15 sep. - 1 maj
- N 2 — Odlings- och betesmark, markerna skall hållas öppna
- N 3 — Skyddsområde för riksintresse
- L 1 — Ridanläggning, inkl. 1 st bostadshus, stall- och manegebyggnad, paddock och komplementbyggnader förenliga med ridverksamheten såsom gästhus, skrittmaskin, rasthagar, täckt gödselcontainer och uteboxar
- E 2 — Gemensam sophanteringsplats

UTNYTTJANDEGRAD

För hela planområdet gäller att fastigheter ej får delas i fler tomter utöver redovisat antal enl. illustration

Största sammanlagda byggnadsarea för ridverksamhetens byggnader, inom L1, är 3000 m², exklusive bostadshus.

- e_1 — En bostadslägenhet/fastighet. Största byggnadsarea är 170m². Komplementbyggnader får utföras med en sammanlagd byggnads-yta om högst 45m² per fastighet. Minsta tomtstorlek 1200m².
- e_2 — Manegebyggnad får uppföras till en maximal byggnadsarea om 1 800 m². Högsta nockhöjd för manegebyggnad är 8 meter. Högsta byggnadshöjd manegebyggnad är 5 meter. Största takvinkel 38 grader. Stall får sammanbyggas med manege-byggnad. Högsta byggnadshöjd för stall är 3,5 meter, största takvinkel 38 grader.
 Särskild omsorg om utformningen med hänsyn till det känsliga läget.
- e_3 — Skrittmaskin
- e_4 — Rasthagar samt täckt gödselcontainer
- e_5 — Uteboxar
- ~~X~~ — ~~Gästhus. Största byggnadsarea 60 kvm.~~

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Längs Kilandavägen gäller byggnads-förbud för all typ av byggnation inom 10 meter från vägområdet.
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage.
- y — Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet
- x — Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik, ungefärlig sträckning
- u — Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar alternativt öppet dike

MARKENS ANORDNANDE

- Utfart får inte anordnas
- n_1 — Skyddsplantering skall anordnas öster om manegebyggnad, som visuellt skydd mot bostäderna utmed Granåsvägen.
- n_2 — Biotopskyddad stengärdsgård, skall bevaras.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- p_1 — Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Huvudbyggnad skall utföras med sadeltak i husets längdriktning. 2 p-platser/tomt skall finnas. Garage får placeras minst 2 meter från tomtgräns och 6 meter från gräns mot gata.
- v_1 — Högsta taklutning 38 grader. Högsta byggnadshöjd 5 meter.
- b_1 — Spillvatten skall pumpas till av kommunen angiven förbindelsepunkt
- b_2 — lägsta höjd på färdigt golv skall vara minst 0,3 meter över befintlig markhöjd vid förbindelsepunkt för spillvattenledning.
- Högsta byggnadshöjd i meter

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 4 meter, nockhöjd 6 meter. Största takvinkel 38 grader, Gäller ej för ytor i ändring av detaljplan.

Stall/manegebyggnad skall uppföras huvudsakligen med träfasad. Kulör terrakotta/falurött. I övrigt betong, vitmålad.

ALE KOMMUN	Plankarta med bestämmelser		
DETALJPLAN FÖR Ridanläggning vid Granåsvägen- Vimmersjön Nödinge 4:23, 4:26 m. fl. i Nödinge Ale kommun, Västra Götalands län		Beslutsdatum Ev. granskning 2007-04-12 Antagande 2007-05-28 Lagakraftvunnet 2009-02-05	
2006-05-02 Rev 2007-02-28, 2007-04-12 Miljö- och byggförvaltningen Björn Östlad, planarkitekt	Hans Werner, stadsarkitekt		250

DETALJPLAN 250
- ÄNDRING INOM DEL AV NÖDINGE 4:292

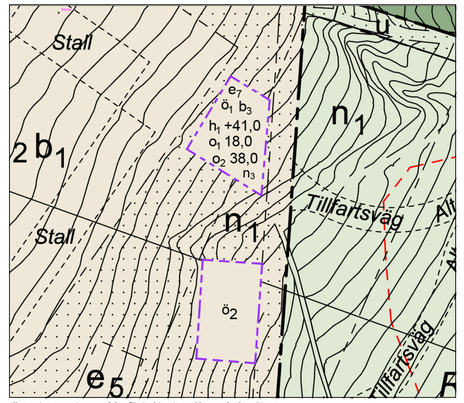


Illustration som visar områden för ändring inom lila-streckade gränser

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER FÖR ÄNDRING

- Egenskapsgräns

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år för ändringar av detaljplanen och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum för ändringen av detaljplanen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

h_1 +41,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Takvinkel

o_1 18,0 Minsta takvinkel är angivet värde i grader.

o_2 38,0 Största takvinkel är angivet värde i grader.

Utnyttjandegrad

e_7 Största byggnadsarea är 145 kvm varav minst 55% av största byggnadsarea utgörs av öppenarea

Begränsning av markens utnyttjande

$ö_1$ Marken får endast förses med komplementbyggnad förenlig med ridverksamheten, såsom gästhus, personalutrymme eller samlingslokal

$ö_2$ Marken får inte förses med byggnad.

Utförande

b_3 Spillvatten ska pumpas till av kommunen angiven befintlig förbindelsepunkt

Markens anordnande och vegetation

n_3 Markens höjd får inte höjas mer än 1,5 m över befintlig marknivå. Befintlig marknivå ska utgå från angivna höjdpunkter i grundkarta daterad 2025-03-21.

Planhandlingar
Ändringen av detaljplanen består av plankarta med bestämmelser.

Till ändringen hör:

- Plankarta med bestämmelser	2025-04-10
- Komplettering till planbeskrivning	2025-04-10
- Planbeskrivning (plan 250)	2007-02-28, rev 2007-04-12
- Undersökning av betydande miljöpåverkan	2024-02-26
- Fastighetsförteckning	2024-04-22 rev 2025-01-13
- Grundkarta	2025-03-21
- Samrådsredogörelse	2025-01-16
- Granskningsutlåtande	2025-04-10

Grundkarta digitalt upprättad 20250321

Fastighetsredovisningen hänför sig till mars 2025

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 12 00

Höjdsystem: RH2000

Gabriel Oberlé, Mätingenjör

DETALJPLAN 250 - ÄNDRING INOM DEL AV NÖDINGE 4:292	ALE	
ANTAGANDEHANDLING Upprättad 2025-04-10 Diarienummer: PLAN.2022.15 Ale kommun Samhällsbyggnadsförvaltningen		Beslutsdatum Samråd 2024-05-13 Granskning 2025-01-16 Antagande 2025-05-07 Laga kraft 2025-06-06
Kajsa Reimers Planchef	Maria Björnberg Planarkitekt	Tommy Lumitaival Janram Planarkitekt