



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativt och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 9 § 1 a 2 p.

GATA	Gata.
GATA	Gata som ska överbyggas med bullerskärm. Bullerskärmen ska ha en höjd på 4,7 meter över gata. Bullerskärmen ska byggas till en minsta höjd om 37,2 meter över angivet nollplan och sammanbyggas med byggnadskropp i öst och i väst.
NATUR	Naturområde.
NATUR	Ångmark.
PARK	Park.
P-PLATS	Cykelparkering.
TORG	Torg.

Kvartermark. 4 kap. 9 § 1 a 3 p.

B	Bostäder.
C	Centrumändamål, förutom vandrarhem och hotell.
E	Pumpstation med tillhörande verkstadsbyggnader och transformatorstation.
E	Avfallsanläggning.
E	Transformatorstation.
P	Parkeringshus.
S	Förskola.

Vattenområden. 4 kap. 9 § 1 a 3 p.

W	Vattenområde.
W	Öppet vatten som får överbyggas med bro med en lägsta underkant på +14,8 meter över angivet nollplan.
W	Öppet vatten som får överbyggas med bro. Vid mitten av bäcken får brons underkant vara lägst +15,7 meter över angivet nollplan.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Skydd

Naturmarken får inte strövas under byggnation eller vid underhåll av byggnader. 4 kap. 12 § 1 a 2 p.
Ett bullerplan ska ha en höjd om 1,7 meter över Aspenavägen ska anläggas längs östra sidan av Aspenavägen. Bullerplanen ska ha en sträckning mellan det sydligaste hörnet på fastigheten Almekärr 3/1 och det västligaste hörnet på Almekärr 3/36. Den nedre delen av bullerplanen ska vara vattentätt till en minsta höjd om 0,3 meter över Aspenavägen. 4 kap. 12 § 1 a 2 p.
Vall 0,0
Mot järnvägen längs med hela planområdet ska antingen en tät kant med minsta höjd 0,2 meter eller ett öke anläggas. På de sträckor där terrongen utgör en kant till spårområdet krävs ingen tät kant. 4 kap. 12 § 1 a 2 p.

Markens anordnande och vegetation

Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter. 4 kap. 5 § 1 a 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Byggnadens omfattning

e1	Största exploaterings är 1910 kvadratmeter bruttoarea. 4 kap. 11 § 1 a 1 p.
e2	Största exploaterings är 1580 kvadratmeter bruttoarea. 4 kap. 11 § 1 a 1 p.
e3	Största exploaterings är 1900 kvadratmeter bruttoarea. 4 kap. 11 § 1 a 1 p.
e4	Största exploaterings är 2300 kvadratmeter bruttoarea. 4 kap. 11 § 1 a 1 p.
e5	Största exploaterings är 1260 kvadratmeter bruttoarea. 4 kap. 11 § 1 a 1 p.
e6	Största exploaterings är 2650 kvadratmeter bruttoarea. 4 kap. 11 § 1 a 1 p.
e7	Största exploaterings är 1530 kvadratmeter bruttoarea. 4 kap. 11 § 1 a 1 p.
e8	Största exploaterings är 2210 kvadratmeter bruttoarea. 4 kap. 11 § 1 a 1 p.
e9	Största exploaterings är 15 kvadratmeter byggnadsarea. 4 kap. 11 § 1 a 1 p.

Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 a 1 p.
Marken får endast förses med förråd. 4 kap. 11 § 1 a 1 p.

Utformning

Byggnader får inte ha längre orbruten fasad än 30 meter. Därefter skall fasadiv förskjutning minst 2 m. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.
Lägsta nivå på färdigt golv är +15,40 meter över angivet nollplan. Byggnadsdelar under denna nivå ska utformas med vattentät konstruktion. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.
Balkonger och burspråk får tillsammans uppta högst 1/2 av fasadens längd. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.
Balkong får kräva ut över prickmark. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.
Lägsta nivå på färdigt golv är +15,32 meter över angivet nollplan. Byggnadsdelar under denna nivå ska utformas med vattentät konstruktion. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.
Lägsta nivå på färdigt golv är +15,45 meter över angivet nollplan. Byggnadsdelar under denna nivå ska utformas med vattentät konstruktion. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.
Lägsta nivå på färdigt golv är +15,65 meter över angivet nollplan. Byggnadsdelar under denna nivå ska utformas med vattentät konstruktion. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.
Lägsta nivå på färdigt golv är +15,95 meter över angivet nollplan. Byggnadsdelar under denna nivå ska utformas med vattentät konstruktion. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.
Lägsta nivå på färdigt golv är +15,80 meter över angivet nollplan. Byggnadsdelar under denna nivå ska utformas med vattentät konstruktion. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.
Lägsta nivå på färdigt golv är +15,70 meter över angivet nollplan. Byggnadsdelar under denna nivå ska utformas med vattentät konstruktion. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.
Balkonger tillåts från första bostads våningen. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.
Lägsta nivå på färdigt golv är +15,35 meter över angivet nollplan. Byggnadsdelar under denna nivå ska utformas med vattentät konstruktion. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.
Lägsta nivå på färdigt golv är +15,50 meter över angivet nollplan. Byggnadsdelar under denna nivå ska utformas med vattentät konstruktion. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.
Lägsta nivå på färdigt golv är +16,20 meter över angivet nollplan. Byggnadsdelar under denna nivå ska utformas med vattentät konstruktion. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.
Lägsta nivå på färdigt golv är +15,55 meter över angivet nollplan. Byggnadsdelar under denna nivå ska utformas med vattentät konstruktion. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.
Balkong får inte finnas. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.
Balkong får placeras från andra bostads våningen och uppåt. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.
Lägsta nivå på färdigt golv är +16,10 meter över angivet nollplan. Byggnadsdelar under denna nivå ska utformas med vattentät konstruktion. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.
Balkonger tillåts från första bostads våningen längs fasad i sydost och sydväst. På övriga fasader tillåts balkong från andra bostads våningen och uppåt. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.
Lägsta nivå på färdigt golv är +15,85 meter över angivet nollplan. Byggnadsdelar under denna nivå ska utformas med vattentät konstruktion. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.

Balkonger tillåts från första bostads våningen längs fasad i sydost. På övriga fasader tillåts balkonger från andra bostads våningen. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.
Balkonger tillåts från första bostads våningen längs fasad i sydost och i väst. På övriga fasader tillåts balkonger från andra bostads våningen. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.
Lägsta nivå på färdigt golv är +15,75 meter över angivet nollplan. Byggnadsdelar under denna nivå ska utformas med vattentät konstruktion. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.
Lägsta nivå på färdigt golv är +15,35 meter över angivet nollplan. Byggnadsdelar under denna nivå ska utformas med vattentät konstruktion. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.
Byggnader får inte ha längre orbruten fasad än 30 meter. Därefter skall volymändring ske. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.
Byggnader får inte ha längre orbruten fasad än 35 meter. Därefter skall fasadiv förskjutning minst 2 m. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.
Balkonger och burspråk får tillsammans uppta högst 1/2 av fasadens längd. Lofgång undantas. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.
Inglänsade balkonger, kallare, förord utomfån längheter och teknisk ingår inte i angiven exploateringsgrad. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.

Utformande

Marken får inte belastas mer än 20 kPa utöver utfyllnad upp till nivån +15,3 meter över angivet nollplan. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.
Ventilationsintag skall placeras högt upp (om möjligt på tak) och på motsatt sida färdigt godsleder. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.
Ventilation och självdragsventilation från parkeringshuset får inte förekomma längs nordlig fasad. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.

Dagvatten ska renas inom kvartermark. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.
Byggnadshöjd ska mätas vid fasad vid byggnadens längsida. Högsta byggnadshöjd avser inte uppstökande byggnadsdelar som balkonger och fasskärn. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.

Markens anordnande och vegetation

Marken är huvudsakligen avsedd för gårdsgata. En körbar förbindelse med minsta fri bredd om 5 meter ska anordnas. Övrig mark är avsedd för parkering, förgårdsmark, planteringar, dagvattenhantering, miljöstationer och liknande ändamål. 4 kap. 10 § 1 a 1 p.
Marken får inte användas för parkering. 4 kap. 10 § 1 a 3 p.
Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter över angivet nollplan. 4 kap. 10 § 1 a 3 p.

Stängsel och utfart

Körbar förbindelse får inte anordnas. 4 kap. 10 § 1 a 3 p.

Skydd mot störningar

Parkeringshuset ska vara bulleravskärmade, och ska uppföras till en minsta nockhöjd om 40,2 meter. 4 kap. 12 § 1 a 1 p.
Byggnad ska uppföras till en minsta nockhöjd om 38,9 meter över angivet nollplan. 4 kap. 12 § 1 a 2 p.
Byggnad ska uppföras till en minsta nockhöjd om 37,95 meter över angivet nollplan. 4 kap. 12 § 1 a 1 p.
Mur eller vall ska anläggas för att skydda befintligt bebyggelse norr om muren mot ökade vattennivåer vid skyfall. Muren/vallen ska uppföras till en minsta höjd om +15,1 meter över angivet nollplan. 4 kap. 12 § 1 a 1 p.
Byggnad ska uppföras till en minsta nockhöjd om 35,3 meter över angivet nollplan. 4 kap. 12 § 1 a 1 p.
Byggnad ska uppföras till en minsta nockhöjd om 39,2 meter över angivet nollplan. 4 kap. 12 § 1 a 1 p.
Byggnad ska sammanbyggas med byggnad i väst och bullerskärm i öst. 4 kap. 12 § 1 a 1 p.
Byggnad ska uppföras till en minsta nockhöjd om 36,5 meter över angivet nollplan. 4 kap. 12 § 1 a 1 p.
För att säkerställa godkända bullervärden inom området ska byggnad sammanbyggas med angränsande byggnad/byggnader. Hela byggnadens längd ska utnyttjas. 4 kap. 12 § 1 a 1 p.
För att säkerställa godkända bullervärden inom området ska hela byggnadens längd utnyttjas. 4 kap. 12 § 1 a 1 p.
Fasader och tak inom 40 meter från fastighetsgräns till densitetsstation ska utformas med yttre i obrännbart material motsvarande brandklass E30. Fönster ska vara E30-klassade men får vara öppningsbara. 4 kap. 12 § 1 a 1 p.
Byggnad ska uppföras till en minsta nockhöjd om 32,6 meter över angivet nollplan. 4 kap. 12 § 1 a 1 p.
Bulleravskärmade ålgårder ska sammanbyggas med bullerskärm i sydöst och ha en sträckning på minst 65 meter i nordostlig riktning. 4 kap. 12 § 1 a 1 p.
Vid besöksintensiv verksamhet ska fasad i öst utformas för att klara en säkring av ursprungligt lag från västra stambanan. 4 kap. 12 § 1 a 1 p.
Fasader och tak inom 50 meter från Västra Stambanan ska utformas med yttre i obrännbart material motsvarande brandklass E30. Fönster ska vara E30-klassade men får vara öppningsbara. Inom 50 meter från Västra Stambanan utformas utrymningssågar så att utrymning kan ske bort från järnvägsområdet. Tillfälliga ventiler ska vara manuellt avstängningsbara. 4 kap. 12 § 1 a 1 p.
Byggnad ska uppföras till en minsta nockhöjd om 35,6 meter över angivet nollplan. 4 kap. 12 § 1 a 1 p.
Byggnad ska uppföras till en minsta nockhöjd om 38,65 meter över angivet nollplan. 4 kap. 12 § 1 a 1 p.
Alla fasader inom 50 meter från Aspenavägens fjärrvärmeverk, som vetter mot fjärrvärmeverket (inklusive tak) skall vara täta och utformas med yttre i obrännbart material motsvarande brandklass E30 för att förhindra brandspridning. 4 kap. 12 § 1 a 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år. 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för fällning av träd med en stamomkrets på minst 65 cm. 4 kap. 16 § 1 a 4 p.
Marklov krävs även för fällning av träd med en stamomkrets på minst 65 cm. 4 kap. 16 § 1 a 4 p.

Villkor för lov

Bygglöv får inte ges för bostäder, förskola, parkeringshus eller centrumverksamheter förrän marksanering genomförs. 4 kap. 14 § 1 a 4 p.

Markreservat

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §
Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. 4 kap. 6 §

Gemensamhetsanläggning

Markreservat för gemensamhetsanläggning för gårdsgata. 4 kap. 18 § 1 g
Markreservat för gemensamhetsanläggning för allmännyttig gång- och cykeltrafik. 4 kap. 18 § 1 g
Markreservat för gemensamhetsanläggning för uteplats. 4 kap. 18 § 1 g
Markreservat för gemensamhetsanläggning för teplats, lekplats och förråd. 4 kap. 18 § 1 g

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt. 4 kap. 17 §
Strandskyddet är upphävt. 4 kap. 17 §

UPPLYSNINGAR

Vid utformning av området ska ett 100-årsregn beaktas och detta ska bevakas i den fortsatta projekteringen.
Schaktning inom området ska anmälas till Miljöförvaltningen.

GRANSKNINGSHANDLING

Plankarta

Detaljplan för fastigheten Almekärr 3:48 m.fl. Aspen Strand

Lerums kommun, Västra Götalands län

Lerum 2022-12-15
Sektor Samhällsbyggnad

Inger Bergström
Planarkitekt

Anna Samuelsson
Planchef

Skala 1:1000 (A0), 1:2000 (A2)

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av

- plankarta med bestämmelser
- planen hör
- planbeskrivning
- illustrationskarta
- grundkarta
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse

BESLUT

Antagen av KS 20xx-xx-xx
Laga kraft 20xx-xx-xx

Kartan är upprättad fotogrametiskt och uppdaterad terrester mätning, 2022-02-01, 2022-12-13, 2023-04-18
Fastighetsredovisningen hänför sig till rev. 2022-12-16

Sweref 99 12 00
RH 2000

BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTAN

Traktgräns	Åker	Häck	Högsänningledning över mark med stolpe
Fastighetsgräns	Fornlämningsområde	Staket	Högsänningledning under mark
Bostadshus takkant	Avvägd höjd	Slant	Spillvattenledning
Bostadshus husiv	Höjdiur	Väg	Dagvattenledning
Garage, uthus takkant	Osäker höjdiur	Stig	Vattenledning
Garage, uthus husiv	Gränspunkt	Bro	Järnvägsspår
Skärmak	Rutnätspunkt	Järnvägsgunnar	Gångtunnel
Trappa	Trakthamn	Brygga	Bäck, dike
Jordkällare	Registernummer för fastighet	Grundkarta redovisar ej eventuellt förekommande telekablar.	Dike
Transformatorbyggnad	Registrerad samfällighet	Kulvert	Stenmur
Basgång	Samfällighetsbeteckning	Grundkarta redovisar ej eventuellt förekommande telekablar.	Stenmur
Slottmur	Servitutsområde	Grundkarta redovisar ej eventuellt förekommande telekablar.	Stenmur
Stenmur	Gemensamhetsanläggning	Grundkarta redovisar ej eventuellt förekommande telekablar.	Stenmur

Planarkart är ritad av Karl Sandman, AL Studio