



MORA KOMMUN

TOLKNINGSBILAGA FÖR SP138



Om tolkningsbilagan och dess användning

En tolkningsbilaga är ett stöd vid digitalisering av gamla detaljplaner för att förklara och dokumentera hur informationen har tolkats och överförs från dess ursprungliga analoga form till den digitala. Den innehåller information hur de gamla bestämmelserna har översatts till gällande planbestämmelsekatalog. Fakta om detaljplanen samt kontroll av fastighetsgränsernas kvalitet dokumenteras för att säkerställa att den digitaliserade informationen är korrekt och användbar. För att göra tolkningsbilagan ännu mer omfattande inkluderas även information om:

- **Strandskydd:** Information om områden som omfattas av strandskydd eller om strandskyddet har upphävts.
- **Översvämningsrisker:** Baserat på Länsstyrelsens 100-årsflöde, Dalälvens Vattenregleringsföretag, så utreds om detaljplanen innefattas av översvämningsområdet.

Den laga-kraft-vunna plankartan är fortfarande juridiskt bindande och den digitala tolkade planen används lämpligen till stöd vid tolkning av denna. De ställningstaganden som gjorts vid digitalisering och tolkning av planen framgår i denna tolkningsbilaga. Det finns även andra bestämmelser som inte behövs tolkas. Alla bestämmelser återfinns i den digitala speglingen av detaljplanen.

Tolkningsbilagan är upprättad 2026-08-12

PLANNUMMER	SP138
LANTMÄTERIETS AKTBETECKNING	2062-P1980/17
UPPRÄTTAD	1979-03-12
ANTAGEN	1979-10-01
LAGA KRAFT	1980-06-11
REVIDERAD	1979-06-11
GENOMFÖRANDETID UPPHÖR	1985-06-11

Syfte

Föreliggande planförslag betingas i huvudsak av befintliga tätbebyggelseförhållande och att få en anpassning av stadsplanen till befintligt vägnät och bebyggelse inom området.

Kontroll av fastighetsgränser

Fastighetsgränspunkterna har kontrollerats och analyserats med Morametoden.

För fastighetsgränspunkter som inte är registrerade i den digitala registerkartan saknas tillförlitliga kvalitetsuppgifter. Noggrannheten för dessa punkter är därför okänd. Vid handläggning av ärenden som berör sådana gränser bör man vara medveten om att kvaliteten kan variera avsevärt, och att ytterligare utredning eller kontrollmätning kan vara nödvändig.

Inom området har kommunens stomnät kontrollmätts och analysen visar att hela stomnätet håller en mycket hög kvalitet. Enstaka avvikelser som överstiger gränsvärden kan härledas till dålig satellitkonfiguration pga mycket vegetation eller yttre påverkan på stomnätspunkterna.

Det visar då att fastighetsbildningen som har utfört med traditionell mätmetod har utgått från ett stompunktsnät med hög kvalitet och därmed har fastighetsgränserna också fått en jämn kvalitet.

Vid kontrollmätning av ca 20% av de fastighetsgränspunkter som finns i Digitala registerkartan för aktuellt område och efter uteslutande av de grova felen så kan vi se att medelavvikelse ligger på 0,050m. Vi kan då anta att alla gränspunkter har en noggrannhet på 0,050 mm precis som de kontrollinmätta som också får en noggrannhet på 0,050m.

Vid Bosselvägen och Tomtvägen har gränspunkter inmätts och även transformerats samt skickats till DRK. De punkterna finns i DRK sedan oktober 2025 med kvalité 0,05 till 0,10m. Det finns områden som inte har gränspunkter i registerkartan. I södra delen och mer utbrett i norra delen. OBS! Inskickat till DRK 2025-12-16 samt 2026-01-20 och ej hanterat av DRK ännu.

De grova felen har utretts och får en individuell noggrannhet. Avvikelse beror på flyttade gränspunkter, lutande gränsrör mm.

Markanvändning

Tolkning av bestämmelser följer i första hand rekommendationer från boverkets planbestämmelsekatalog, men kan även frångå då en mer passande tolkning kan göras eller om ursprungliga bestämmelseformulering aldrig katalogiserats av boverket. Bestämmelser vilket frångår boverkets rekommendation eller vilket tolkats om på egen hand presenteras nedan.

Ursprunglig beteckning	Ursprungsformulering	Tolkad beteckning	Tolkad formulering	Motivering
	Gata	GATA	Gata	Tolkad utifrån bedömning av vägstruktur
	Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar. Förbudet gäller ej fastighet vars behov av utfart icke kan behörligen tillgodoses på annat sätt.		Körbar utfart får inte anordnas.	Tolkning frångår boverkets rekommendation. Fritextbestämmelse används för att omformulera samt specificera att endast körbar förbindelse förbjuds.
w	Inom med w betecknat område får utan hinder av vad i §§ 5 och 6 föreskrivits till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas, om icke byggnadens volym eller våningsantal därigenom ökas.	f2	Byggnader uppförda innan planens lagakraftdatum får byggas om, även om byggnaden strider mot bestämmelser som reglerar byggnadshöjd, antal våningar, bostadslägenheter eller utnyttjandegrad, så länge byggnadens volym eller våningstal inte ökar.	Tolkning frångår boverkets rekommendation. Fritext används för att förtydliga vilka bestämmelser som regleras med § 5 och 6, samt för att förtydliga innebörden av bestämmelsen.

F	På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader uppföras.	v1	Högst ett bostadshus med upp till 2 bostadslägenheter per fastighet.	Ursprungsbestämmelser tolkas till fritextbestämmelse för lägenhetsfördelning enligt boverkets rekommendation. Bestämmelser sammansluts och omformuleras.
F	På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma fler än två bostadslägenheter. I gårdsbyggnad får stadigvarande lägenheter ej inredas.			
F	På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke upptaga större yta än 150 m ² samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagda areal än 60 m ² .	e1	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 150m ² per fastighet.	Enligt boverket.
		e2	Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 60m ² per fastighet.	Direkt tolkning.
F	Av tomt som omfattar F betecknat område får högst en femtedel bebyggas	e3	Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet	Frångår boverkets rekommendation för att tolka om tomt till fastighet, samt då en mer direkt tolkning kan göras.
I, II	På med I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3,9 och 7,0 meter.	h5, h6	Högsta byggnadshöjd är #,# meter.	Frångår boverkets rekommendation då en mer direkt tolkning kan göras.
A	Inom med A betecknat område må för varje särskilt fall kunna medgivas den större höjd som påvisas vara erforderlig och som med hänsyn till sundhet och brandsäkerhet samt i övrigt ur allmän synpunkt prövas lämplig.	h7	Undantag från höjdbestämmelse får göras ifall det finns särskilt behov och bedöms lämpligt.	Direkt tolkning genom fritextbestämmelse.

Illustrativa gränser

Gränser mellan parkmark och vägmark är i ursprungsplanen endast illustrativa gränser och därmed ej avsedd att fastställas. Dessa tolkas dock i den digitaliserade planen som användningsgränser då illustrativa linjer inte kan hanteras i den nationella geodataplattformen.

Avvikelser mellan plankarta och fastighetsgränser

Då detta är en stor och gammal plan uppstår vissa förvrängningar mellan gränser i plankartan och fastighetsgränserna över stora avstånd. På grund av detta delas plankartan upp i enskilda bostadsområden och georefereras därefter var för sig för att bättre passa in fastighetsgränser med plankartans geometri. Detta kan leda till att förvrängningar uppstår i jämförelse mellan ursprungsplanen och de digitaliserade gränserna, främst mellan bostadsområdena samt vid jämförelse av punkter långt ifrån varandra. Ifall fastighetsgränser avviker från plankartan trots detta med över 1 meter följer de tolkade gränser plankartan istället för fastighetsgränserna.

Byggnadshöjd

Ursprungsplanen reglerar byggnadshöjd samt våningstal genom beteckningar med romerska siffror. Boverkets rekommendation tar inte med regleringen kring byggnadshöjden i meter, utan tolkar i båda fallen till tolkningsbestämmelser reglerande våningstal. Då det anses vara en för stor förändring av ursprungsplanen att ta bort höjdbestämmelsen tolkas de om till bestämmelser för byggnadshöjd vilket därmed frångår boverkets rekommendation.

Bestämmelser reglerande tomter

Ursprungsbestämmelser vilket reglerar utnyttjandegrad tolkas om från tomt till fastighet på grund av att tomt inte är ett bestämt område vilket gör beräkandet av yta svårt, samt då boverket inte längre rekommenderar att använda tomt som utgångspunkt för bestämmelser. Bestämmelser reglerande utnyttjande som andel tolkas även utgå från användningsområdet som utbredning enligt Moras bygglovs tolkningspraxis.

Antal huvudbyggnader och bostadslägenheter

Ursprungsplanen reglerar högsta antal huvudbyggnader, lägenheter per huvudbyggnad, samt boende i komplementbyggnader genom två bestämmelser vilket sammansluts och omformuleras. Den tolkade bestämmelsen begränsar fastigheter till endast ett bostadshus vilket blir att representera huvudbyggnaden samt begränsar fastigheter till högst 2 bostadslägenheter per bostadshus.

Inom denna bestämmelse ändras formuleringen från huvudbyggnad till bostadshus för att bättre reflektera innebörden av huvudbyggnad vid planens antagande, samt vidare för att förenkla bestämmelserna till en formulering vilket minimerar risken av misstolkningar av betydelse och syfte.

Då ursprungsplanen formulerar regleringen kring boende i komplementbyggnader genom termen ”stadigvarande lägenheter” vilket tolkas reflektera bostadslägenheter kan tillfälligt boende såsom gäststugor därmed tillåtas i komplementbyggnader.

Utfartsförbud

Vid planens antagande rekommenderades två olika former av utfartsförbud, en vilket förbjuder både utfart och annan utgång, samt en vilket endast förbjuder utfarter, vilket denna plan använder. För att förtydliga att det endast är den körbara förbindelsen vilket förbjuds, och inte övriga utgångar används en fritextbestämmelse formulerat som ”körbar utfart”.

Ursprungliga utfartsförbud specificerar även att fastigheter vilket inte kan lösa utfart på annat sätt får undantag från bestämmelsen, detta tolkas dock inte i den digitaliserade kartan på grund av att boverkets rekommendation inte tolkar med detta undantag, samt på grund av hur fritextbestämmelsen är utformad.

I planens nordvästra hörn påbörjas symbolen för utfartsförbud utan ett tydligt slut. Då det inte är tydligt från vilken yta detta utfartsförbud ska gälla för eller vilken utsträckning bestämmelsen har digitaliserats detta förbud inte.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Översvämningsrisk

Planområdet ligger utanför det översvämningsområde som beräknats för ett 100-årsflöde och bedöms därför inte påverkas vid en sådan händelse.

Gällande övergångsbestämmelser

Byggnadsstadgan 39 §

Genom övergångsbestämmelse punkt 5 i Plan- och bygglagen (2010:900), samt genom 17 kap. 4 § i Äldre plan- och bygglagen (1987:10) gäller i alla planer antagna med stöd av Byggnadsstadgan (1959:612) fortfarande Byggnadsstadgans 39 § i form av en bestämmelse, så länge planen inte ytterligare specificerar placeringen av byggnader. Byggnadsstadgans 39 § lyder följande:

Byggnad skall förläggas till sådant ställe å tomten att den på lämpligt sätt ansluter till övrig bebyggelse å denna och å närbelägen mark. Byggnad inom område med stadsplan eller byggnadsplan skall, såvida annat ej föreskrivits i planen eller medgives av byggnadsnämnden, läggas i gatulinjen eller, om förgård finnes, i inre förgårdslinjen. I övrigt skall, där annat ej är föreskrivet, vid val av plats för byggnad iakttagas.

a) att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och ej närmare gränsen än 4,5 meter; samt

b) att avståndet mellan byggnader å samma tomt ej må vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden.

Byggnadsnämnden äger medgiva undantag från bestämmelserna i andra stycket, om det finnes påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Kan åtgärden inverka på förhållandena å angränsande tomt, skall dess ägare höras i saken.

Fastighetsplaner och tomtindelningar

Genom övergångsbestämmelse punkt 9 i Plan- och bygglagen (2010:900) ska fastighetsplaner enligt den upphävda plan- och bygglagen och tomtindelningar som före den 2 maj 2011 gäller som fastighetsplaner numera gälla som detaljplanebestämmelser.

Fastighetsplan FP180 och tomtindelningar TI149 och TI151 har därmed digitaliserats som fastighetsindelningsbestämmelser i denna plan.

Övrig information