

Tolkningsbilaga för PO9-28

Detaljplan för del av Oppeby gård 1:6 (kv Hästskon)

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 har behövts tolkas. Alla bestämmelser återfinns i den digitala speglingen av detaljplanen.

Lantmäteriets aktbeteckning	0480-P09/28
Byggnadsnämndens diarienummer	P09-28
Upprättad	2008-2009
Antagen	2009-09-22
Laga kraft	2009-19-20

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2002-2012

Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2022-11-01 och framåt.

Detaljplanens genomförandetid 5 år. Genomförandetiden gäller inte längre.

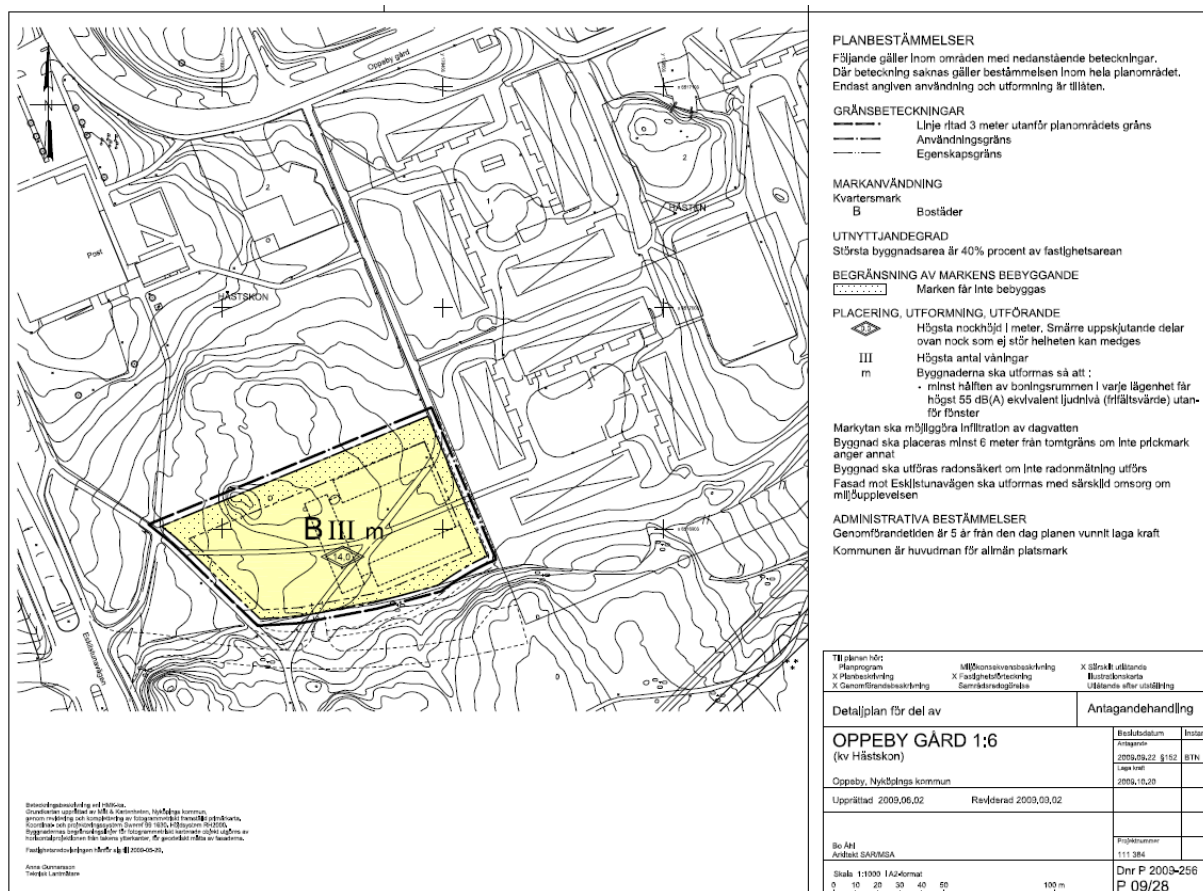


Bild på gällande detaljplan.

Syfte

Syftet är att utöka befintligt bostadskvarter med angränsande mark som i gällande detaljplan är avsedd för handel och kontor. Marken behövs för tillkommande bostadsbebyggelses parkeringsbehov. Bostadsbebyggelsen ges även möjlighet att uppföras i tre våningar istället för två som nuvarande plan tillåter.

Gränser, kvalitet och användbarhet

Planen är upprättad i digitalt verktyg. Inga tolkningar har behövts göras av planens gränser och fastighetsgränser är av hög kvalitet. Inga planbestämmelser har utelämnats ur den digitalt tolkade planen.

Planen bedöms ha **god** användbarhet och vara **komplett** digitaliserad.

Markanvändningar

- *Bostäder:* Bostäder har tolkats som Bostäder. Enligt planbestämmelsekatalogen ingår även bostadskomplement av olika slag. Boendet skall vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig karaktär. I begreppet bostäder ingår fritidshus, både helägda och s.k. andelshus samt genomgångsbostäder, gruppboendestäder och träningsbostäder även om boendet kräver ständig tillsyn av personal. Däremot ingår inte hotell och vandrarhem som är avsedda för tillfällig övernattnings. Till bostadsändamålet hör inte sådant boende som har ett annat huvudsyfte t.ex. sjukhus, långvård, fängelse och militär förläggning. Observera särskilt skillnaden mellan boende och vård. Med begreppet vård följer andra villkor vad gäller utformning, miljö, besittningsrätt, finansiering m.m. Upplåtelseformen (ägarbrev, tomträtt, arrende, bostadsrätt, hyresrätt) har ingen betydelse i detta sammanhang, inte heller boendeformen (enskilda hushåll eller kollektiv). Man får inte skilja på fritidsboende och permanent boende.

Utnyttjandegrad

Bestämmelsen *Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean* har tolkats som *Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet*.

Marken får inte bebyggas

Enligt Boverkets anvisningar gällande begränsningar av markens bebyggande under perioden som plankartan togs fram, kan man utläsa att "Mark som inte får bebyggas" ska förstås som *Marken får inte förses med byggnad, plank och mur*. Bestämmelsen tolkas i enlighet med detta.

Höjder

Följande bestämmelser reglerar höjden på den nya bebyggelsen:

- *Högsta antal våningar (3)*
- *Högsta nockhöjd i meter. Smärre uppskjutande delar ovan nock som ej stör helheten kan medges.*

Bestämmelserna har tolkats till följande:

- *Högsta antal våningar är angivet som 3. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*
- *Högstanockhöjd är 14 meter.*
- *Smärre uppskjutande delar ovan nock på 14 meter som ej stör helheten kan medges.*

Skydd mot störning

Det finns en bestämmelse som reglerar bullernivåer i planen. Regleringen utgår från äldre riktvärden än vad som idag anses tillräckliga för en god boendemiljö. Att reglera bullerriktvärden i plankartan är inte lämpligt då lagstiftningen kring detta sker på annat håll. I ett rättsfall från MÖD (2019:18) så är slutsatsen att riktvärdena som gäller vid tiden då man skickar in bygglovsansökan trumfar riktvärdena som anges i plankartan (så länge genomförandetiden gått ut). Bestämmelsen tolkas därför till följande:

- *Skydd mot buller är angivet som "Byggnaderna ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster" har inte digitaliserats. Bestämmelsen har inte tolkats då den saknar lagstöd.*

Infiltration

Bestämmelsen *Markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten* tolkas som *Marken ska vara genomsläpplig* i enlighet med Boverkets rekommendationer. Detta innebär inte att 100% av marken ska vara genomsläpplig.

Placering

Bestämmelsen *Byggnad ska placeras minst 6 meter från tomtgräns om inte prickmark anger annat* har kvar samma formulering. Om en uppdelning av området sker i mindre fastigheter skall byggnad placeras minst 6 m från tomtgränser. Begreppet fastighetsgräns och tomtgräns anses inte ha samma betydelse i detta fall.

Radon

Bestämmelsen *Byggnad ska utföras radonsäkert om inte radonmätning utförs* har tolkats som *Grundläggning ska utföras radonsäkert om inte radonmätning utförs*. Bestämmelsen gäller för all kvartersmark inom planområdet som möjliggör för någon typ av byggrätt. Bestämmelsen kopplas inte till ytor med prickmark.

Gestaltning

Bestämmelsen *Fasad mot Eskilstunavägen ska utformas med särskild omsorg om miljöupplevelsen* gäller för all kvartersmark inom planområdet som möjliggör för någon typ av byggrätt. Bestämmelsen kopplas inte till ytor med prickmark.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet anges inte i plankartan då det är kommunalt. Enbart enskilt huvudmannaskap behöver anges.

Genomförandetid

Genomförandetiden anges inte i den digitala plankartan, utan i dess metadata.