



MORA KOMMUN

TOLKNINGSBILAGA FÖR DP281



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 2026-04-29

PLANNUMMER	DP281
LANTMÄTERIETS AKTBETECKNING	2062-P472
UPPRÄTTAD	2015-01
ANTAGEN	2015-06-22
LAGA KRAFT	2015-07-17
REVIDERAD	-
GENOMFÖRANDETID UPPHÖR	2029-12-31

Syfte

Syftet med detaljplaneläggningen är att möjliggöra ett varierat utbud av bostäder samt förskola. Bostäder medges i form av flerfamiljshus, radhus, kedjehus och friliggande småhus. Även ett särskilt boende för äldre planeras inom området. Området ska ges en omsorgsfull gestaltning både vad avser bebyggelse, gatumark och natur- och parkmark.

Noret norra ligger i utkanten av Mora tätort och nära Mora lasarett. Planområdet är beläget i en skogsbevuxen västersluttning ner mot Orsälven och med möjlighet till utsikt. I södra delen finns äldre skog, viktig både för rekreation och för sina naturvärden. Skogen i det här området ska sparas i största möjliga mån.

Planområdet ska anslutas till väg 45 genom en cirkulation. En bussgata samt gång- och cykelvägar ska förbinda området med lasarettet och övriga Noret. Bebyggelsen ska vara högre och tätare mot väg 45 och lägre och glesare mot väster.

Planen handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

Kontroll av fastighetsgränser

Fastighetsgränspunkterna inom området har inte kontrollerats i fält. De har dock kvalitetsuppgifter i den digitala registerkartan som visar att punkterna är inmätta med mätmetoden Nätverks RTK eller är Inpassade. Detta innebär att dessa fastighetsgränspunkter har en känd och dokumenterad kvalitet.

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.

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
BUSSGATA	Buss- (och taxi) trafik	GATA3	Kollektivtrafikgata	Frångår boverkets rekommendation då en mer direkt tolkning kan genomföras
B1	Bostäder, flerfamiljshus	f1	Endast flerbostadshus	Direkt tolkning
B2	Bostäder, flerfamiljshus, radhus eller kedjehus	f2	Endast flerbostadshus, radhus eller kedjehus	Fritextbestämmelse används då bestämmelser fortfarande rekommenderas idag, men måste sammanslutas för att tillåta flera hustyper samtidigt
S1B2B3	Alternativt kan området användas till bostäder i form av flerfamiljshus, radhus, kedjehus, parhus eller friliggande hus	B	Bostäder	Direkt tolkning, bestämmelse delad till 2
S1B2B3	Alternativt kan området användas till bostäder i form av flerfamiljshus, radhus, kedjehus, parhus eller friliggande hus	f19	Bostäder får endast utformas som flerfamiljshus, radhus, kedjehus, parhus eller friliggande hus	Fritextbestämmelse används då bestämmelser fortfarande rekommenderas idag, men måste sammanslutas för att tillåta flera hustyper samtidigt, samt även för att endast reglera bostäder

e1 0,0	Högsta exploateringsgrad i procent av fastighetsarea	e#	Största byggnadsarea är #% av fastighetsarean inom användningsområdet	Enligt beslutsgruppen
prickmark	Byggnad får inte uppföras	prickmark	Marken får inte förses med byggnad.	Frångår boverkets rekommendation då en mer direkt tolkning kan genomföras
	Maximalt två körbara ut-/infarter får anordnas på sträckan		Fler än 2 utfarter får inte finnas.	Direkt tolkning
ej lek	Lekplats får inte finnas	ö1	Marken får inte förses med lekplats	Direkt tolkning
p1	Byggnader placeras så att kringbyggda innergårdar skapas Komplementbyggnader ska inordnas i gårdsbildningen och inte placeras fritt på tomten	p1	Byggnad ska placeras så att kringbyggda innergårdar skapas	Direkt tolkning
p2	Huvudbyggnader och komplementbyggnader ska placeras så att ett gårdstun kan skapas	p1	Byggnad ska placeras så att ett gårdstun kan skapas	Direkt tolkning
<7,0>	Högsta nockhöjd i meter över vägmitt	h5	Högsta nockhöjd på byggnader är 7 meter över vägmitt	Direkt tolkning
f1	Tak ska täckas med tegelpannor (alternativt betongpannor med tegelkaraktär) falsad bandtäckt plåt eller vara s.k. vegetationstak.	f8	Tak ska vara av tegelpannor, betongpannor med tegelkaraktär, falsad bandtäckt plåt eller vegetationstak.	Direkt tolkning
f1	Takvinkel ska vara mellan 27 och 34 grader	o1	Största takvinkel är 34 grader.	Bestämmelse delas till 2 för att öka digitala läsbarheten
f1	Takvinkel ska vara mellan 27 och 34 grader	o2	Minsta takvinkel är 27 grader.	Bestämmelse delas till 2 för att öka digitala läsbarheten

plank	Plank, alternativt vägg i byggnad ska anordnas till en höjd av minst 2,0 meter och högst 4,5 meter	\$16	Plank eller byggnadsvägg med en höjd mellan 2,0 och 4,5 meter ska finnas.	Bestämmelse för stängsel används för att kunna reglera placeringen genom en linje likt ursprungsplanen
m2	Huvudentréer ska inte vändas mot väg 45.	s2	Byggnadens huvudentré får inte vändas mot väg 45	Direkt tolkning

Tolkad bestämmelse för friliggande hus utgår från underkategorin en- och tvåbostadshus då detta är den mest lämpliga tolkningen, trots att planen inte uttryckligen begränsar bostäder till en- och tvåbostadshus.

Yta markerad i planens södra del blev ej antaget och har därmed inte digitaliserats.

Planen använder en äldre bestämmelse för korsmark vilket endast tillåter uthus och garage, boverket rekommenderar dock att detta tolkas till dagens standardformulering för korsmark vilket tillåter alla komplementbyggnader. TNC: Plan- och byggtermer 1994 förtydligar att definitionen av ett uthus var "hus som inte är sammanbyggt med huvudbyggnad på samma fastighet och som innehåller utrymmen vilka **kompletterar** ändamålet för huvudbyggnaden". Innebörden av uthus kan därmed funktionellt innefatta övriga komplementbyggnader och tolkning följer därmed boverkets rekommendation.

Planen använder två olika bestämmelser för utfartsförbud, en vilket förbjuder utfarter och en vilket begränsar antalet utfarter till maximalt 2. Ursprungsplanen använder symbolen för fönster i brandmur för det andra utfartsförbudet, vilket idag inte finns tillgängligt för digitalisering. Dessa två utfartsförbud får därmed samma symbol i PDF utskriftsformat.

Planen innefattar en bestämmelse för skyddsplank eller vägg i byggnad i planens östra del. För att bevara denna bestämmelse med samma utsträckning som ursprungsplanen används fritextbestämmelsen för stängsel med en omformulerad variant av den ursprungliga bestämmelsen.

Planen använder en bestämmelse vilket tillåter takvinkel i ett spann mellan två vinklar. Boverket rekommenderar att använda en tolkningsbestämmelse och bevara ursprungsformuleringen. För att öka den digitala läsbarheten delas istället denna bestämmelse till en bestämmelse för maximal takvinkel och en för minimal takvinkel.

Bestämmelser för naturmarkens skötsel samt för det utökade marklovskravet hänvisar båda till gestaltningsprogrammet i bestämmelseformuleringen. Att ansluta en gestaltningsplan på detta sätt är generellt sätt inte bindande och vidare är bestämmelsen enligt undertecknad inte formulerat på ett "tvingande" sätt (såsom "område skall"). Slutligen finns det inget lagstöd för att reglera skötsel direkt i en detaljplan idag. Dock följande en rekommendation från boverket samt beslut från beslutsgruppen bevaras dock bestämmelsen i sin ursprungsformulering genom en tolkningsbestämmelse vilket för naturområdena förtydligar att bestämmelsen sannolikt saknar lagstöd. Anledningen till att bestämmelse för det utökade marklovskravet är formulerat annorlunda är då det utökade marklovskravet länge varit en rekommenderad bestämmelse samt då gestaltningsprogrammet i detta fall endast syftar till att förtydliga vad som ingår i beslutet att tillåta eller neka trädfällningen.

Ursprungsbestämmelse NATUR1 i planens västra del tillåter även uppförande av mindre byggnader för avfallshantering endast intill lokalgatan. Denna bestämmelse tolkas om till en egenskap och placeras i egenskapsområden intill lokalgatan, men inte i det större området väster om bebyggelsen för att öka tydligheten.

Planen har en bestämmelse för utnyttjandegrad formulerat som "Högsta exploateringsgrad i procent av fastighetsarea". Exploateringsgrad är en term vilket hänvisar till bruttoarea som andel av fastighetsarea och rekommenderas enligt boverket att tolkas till en bestämmelse för bruttoarea. Dock fattades beslutet att i detta fall frånga boverkets rekommendation då bestämmelser för bruttoarea sällan används inom Mora, samt då illustrationen i gestaltningsprogrammet redovisar en täthet vilket för bebyggelse med flera våningar inte skulle kunna uppnås ifall bestämmelse tolkas till bruttoarea.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Översvämningrisk

Detaljplaneområdet är beläget över högsta nivå för ett 100-årsflöde och påverkas därför inte av en sådan översvämning. Ytan betecknad med PARK ska vara lägre belägen än omgivande bostadsbebyggelse för att vid höga flöden kunna översvämmas och även bidra till fördröjning av dagvatten. Även den del av NATUR1-området som är beläget mellan de två B3-områdena ska vara lägre än omgivande bostadsbebyggelse.

Gällande övergångsbestämmelser

Övrig information