



**MORA
KOMMUN**

TOLKNINGSBILAGA FÖR SP137



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 2026-09-04

PLANNUMMER	SP137
LANTMÄTERIETS AKTBETECKNING	2062-P1980/20
UPPRÄTTAD	1979-11-06
ANTAGEN	1979-12-17
LAGA KRAFT	1980-05-20
REVIDERAD	-
GENOMFÖRANDETID UPPHÖR	1985-05-20

Syfte

Kommunens bostadsbyggnadsprogram anger utbyggnad inom Tingsgårde området under 1980 med 30 småhus och 50 rad- och kedjehus.

Kommunstyrelsen har i § 482/79 uppdragit till Byggnadsnämnden att upprätta stadsplan för delområde 1 i Tingsgården för utbyggnad av området.

Kontroll av fastighetsgränser

Fastighetsgränspunkternas kvalitet inom området har kontrollerats och mäts genom ett samarbete mellan Mora kommun och Lantmäteriet.

Det innebär att kvalitetsuppgifterna på fastighetsgränspunkter inom området skall anses vara av känd 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
	Gata eller torg	Gata	Gata	Utifrån bedömning av vägstruktur
Ap	Med Ap betecknat område får användas endast för avloppspumpstation och därmed samhörigt ändamål.	E1	Avloppsanläggning	Direkt tolkning
00	Inom med siffra i kvadrat betecknat byggnadskvarter får indelas i högst det antal tomter avsedda för bebyggelse som siffran anger.	a1	Högst 72 bostadsfastigheter får bildas inom användningsområdet.	Frångår boverkets rekommendation
0000	Inom med siffra i rektangel betecknat byggnadskvarter får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsyta i kvadratmeter som siffran anger. På varje tomt får dock byggnadsytan uppgå till högst 150 kvadratmeter.	e1	Största byggnadsarea är 9000 m ² inom användningsområdet.	Enligt boverket
		e2	Största byggnadsarea är 150 m ² per fastighet.	Direkt tolkning
x1	Inom med x1 betecknad del av vattenområde får bro för allmän gång- och cykeltrafik anordnas.	x1	Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.	Direkt tolkning

e	På med e betecknad mark får ej vidtagas anordningar som i hindrar framdragande eller underhåll av elektriska högspänningsledningar.	c1	Markreservat för högspänningsledning	Fritext används för att förtydliga reservatets syfte och specificera användning.
F	Av tomt som omfattar med F betecknat område får högst en 5-del bebyggas.	e3	Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet.	Frågar boverkets rekommendation för att följa bygglovs tolkningspraxis.
F	På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad och andra gårdsbyggnader icke uppta större sammanlagda byggnadsyta än 210 kvadratmeter. Uthus och andra gårdsbyggnader får ej uppta större sammanlagda yta än 60 kvadratmeter.	e4	Största byggnadsarea är 210 m ² per fastighet.	Frågar boverkets rekommendation då en mer korrekt tolkning kan göras
		e5	Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 60m ² per fastighet.	Frågar boverkets rekommendation då en mer korrekt tolkning kan göras
I, II	På med I och II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än respektive, 3,9 och 6,5 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.	h2, h3	Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är #,# meter.	Frågar boverkets rekommendation då en mer korrekt tolkning kan göras
		h4	Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är #,# meter.	Frågar boverkets rekommendation då en mer korrekt tolkning kan göras

Illustrativa gränser

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

Bestämmelser reglerande tomter

Ursprungsbestämmelser vilket reglerar antal tomter och utnyttjandegrad per tomt tolkas om till fastigheter då tomt enligt plan- och bygglagens definition inte är en bestämd yta och därmed inte längre rekommenderas regleras inom detaljplanering.

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.

Utnyttjandegrader

Ursprungsplanen reglerar utnyttjandegrad i form av sammanlagd byggnadsarea i kvadratmeter för olika hustyper. Bestämmelsen presenterar ett fast tal i kvadratmeter för sammanlagda huvudbyggnader tillsammans med komplementbyggnader, samt ett fast tal endast för sammanlagda komplementbyggnader.

Boverkets rekommendation för denna bestämmelse är en fritextbestämmelse för area per byggnad, vilket de exemplifierar med formulering "Största byggnadsarea är 100 m² per bostadshus". Detta anses vara en felaktig tolkning då area per byggnad tolkas reglera en största byggnadsarea per enskild byggnad, till skillnad från den sammanlagda utnyttjandegraden angiven i ursprungsplanen.

Då bestämmelsen inleds med "På tomt som omfattar" tolkas detta reglera högsta sammanlagda kvadratmeter per tomt och inte för egenskapsområdet som helhet, detta tolkas vidare om till fastighet.

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 en bostadslägenhet 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 boningsrum” tolkas detta endast begränsa inredandet av bostadslägenheter, och regleras därmed även av den tolkade formuleringen. Tillfälligt boende såsom gäststugor och liknande tolkas därmed tillåtas i komplementbyggnader.

Bestämmelser reglerande hela byggnadskvarter

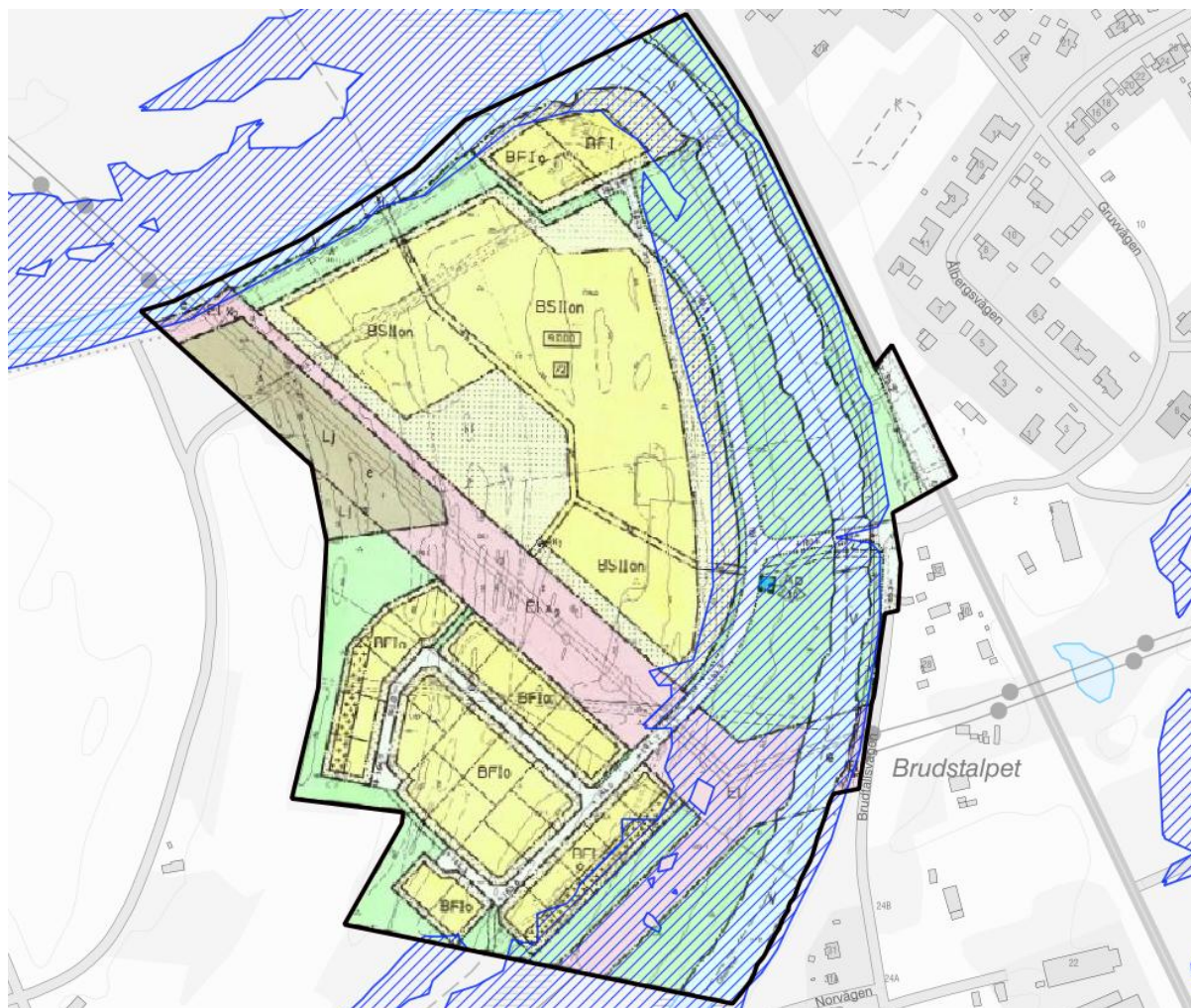
Ursprungsplanen reglerar högsta antal tomter, högsta tillåtna sammanlagda byggnadsyta, samt högsta tillåtna byggnadsyta per tomt genom bestämmelser vilket beskrivs reglera hela byggnadskvarteret, till skillnad från övriga bestämmelser vilket beskrivs reglera endast del av byggnadskvarteret. Dessa tolkas därmed gälla för användningsområdet som helhet, vilket även förtydligas i formuleringen för tolkade bestämmelser vilket reglerar antal bostadsfastigheter och den gemensamma byggnadsytan. Då bestämmelsen vilket reglerar byggnadsarea per fastighet inte har någon inverkan på områden vilket inte kan komma att bebyggas placeras den dock endast inom de tre byggbara egenskapsområden inom användningsområdet där bestämmelsen placeras, likt övriga bestämmelser.

Strandskydd

Ett vattendrag rinner genom planens östra och norra delar. I planbeskrivningen finns ingen information om strandskyddets förekomst eller upphävande. Vidare hittas inget beslut i planpermen. Det anses otydligt ifall strandskyddet är upphävt.

Översvämningsrisk

Planområdet ligger delvis inom det beräknade översvämningsområdet för ett 100-årsflöde.



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 medges 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.

Övrig information