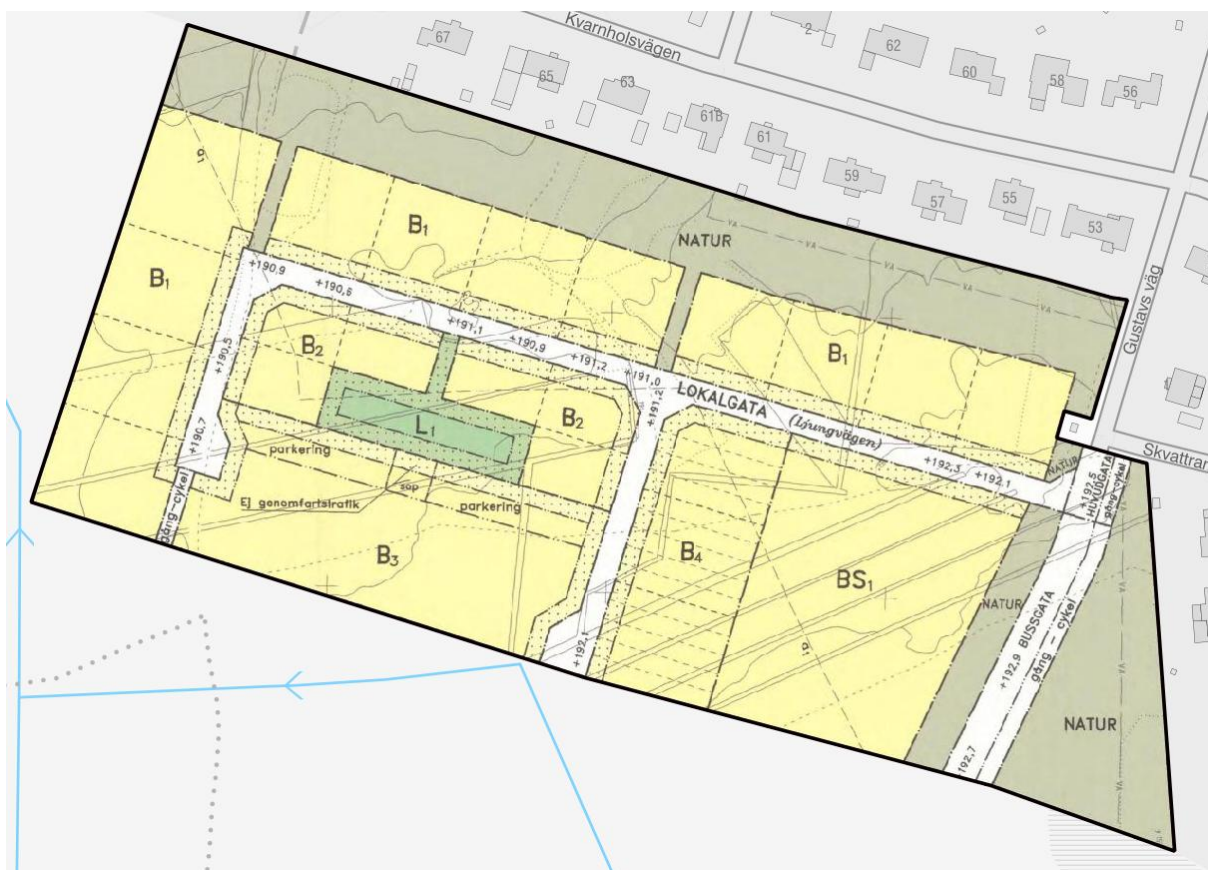




MORA KOMMUN

TOLKNINGSBILAGA FÖR DP272



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 2026-03-10

PLANNUMMER	DP272
LANTMÄTERIETS AKTBETECKNING	2062-P413
UPPRÄTTAD	2009-04-27
ANTAGEN	2010-06-29
LAGA KRAFT	2010-07-26
REVIDERAD	-
GENOMFÖRANDETID UPPHÖR	2016-12-31

Syfte

Detaljplanens syfte är att tillskapa byggbar mark för bostäder och en förskola. Området kommer att erbjuda ca 18 st bostadsfastigheter för friliggande villabebyggelse, ca 14 st radhusfastigheter samt ett kvarter med ca 20 lägenheter i flerfamiljshus.

Förskoletomten ges även möjlighet att användas för bostadsändamål genom dubbla användningsbestämmelser.

Kontroll av fastighetsgränser

Fastighetsgränser kontrollerade med stickprov. Inmätning av gränspunkter längs den norra DP-linjen skickades till DRK Lantmäteriet. Klart i början av maj 2025. Gränskvalitén digitalt är 0,05m-0,10m.

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 direkt tolkning kan göras eller om ursprungliga bestämmelseformulering aldrig katalogiserats av boverket. Bestämmelser vilket frångår eller tolkats om på egen hand presenteras nedan.

Ursprunglig beteckning	Ursprungsformulering	Tolkad beteckning	Tolkad formulering	Motivering
BUSSGATA	Buss- (och taxi) trafik	GATA#	Kollektivtrafikgata	Frångår boverkets rekommendation då en mer direkt tolkning kan genomföras
	Alternativt får marken indelas i maximalt 14 fastigheter	e#	Marken får indelas i maximalt 3 fastigheter för fristående hus, alternativt maximalt 14 fastigheter för rad- eller kedjehus.	Fritext formulering används då ursprungsformuleringen genom en tolkningsbestämmelse inte beskriver alternativens utformningsmöjligheter
	Marken får indelas i maximalt # fastigheter	a#	Marken får indelas i maximalt # fastigheter	Fritextformulering används för fastighetsindelningsbestämmelser inom denna plan för att skapa ett gemensamt redovisningssätt
	Tillfartsväg inom användningsområdet skall vara gemensamt för alla ingående fastigheter	a#	Gemensamhetsanläggning för tillfartsväg om villatomter avstyckas. Samtliga fastigheter inom användningsområdet är de deläggande fastigheterna.	Tolkning förtydligad utifrån formulering i planbeskrivning
	Va-avtal skall upprättas innan bygglov medges	a#	Bygglov får inte ges förrän Va-avtal har kommit till stånd	Direkt tolkning, bostad förtydligas då bestämmelse inte innefattas av förskola användningen.

	Största byggnadsarea är X% av fastighetsarea	e#	Största byggnadsarea för friliggande hus är 20% av fastighetsarean inom användningsområdet.	Fritext formulering används då ursprungsformuleringen genom en tolkningsbestämmelse inte beskriver alternativens utformningsmöjligheter. Användningsområde används i stället för egenskapsområde trots boverkets tolkning enligt beslut från beslutsgruppen
	Största byggnadsarea är X% av fastighetsarea	e#	Största byggnadsarea för rad- eller kedjehus är 35% av fastighetsarea inom användningsområdet.	Fritext formulering används då ursprungsformuleringen genom en tolkningsbestämmelse inte beskriver alternativens utformningsmöjligheter. Användningsområde används i stället för egenskapsområde trots boverkets tolkning enligt beslut från beslutsgruppen
a1	Kommunen avser att upphäva strandskyddet inom planområdet	a#	Strandskyddet är upphävt.	Direkt tolkning
a2	Kommunen avser att upphäva strandskyddet inom planområdet	a#	Strandskyddet är upphävt.	Direkt tolkning

Den centralt belagda lekplatsen är utformad som kvartersmark trots att lekplats och lekpark är allmänna ytor i bestämmelsekatalogen, både för nuvarande bestämmelser samt rekommenderade bestämmelser då planen uppfördes. Då lekpark idag inte kan planeras som kvartersmark tolkas denna bestämmelse inte om och en tolkningsbestämmelse för kvartersmark används i stället.

Planbeskrivningen förtydligar även att lekplatsen ska utgöra en gemensamhetsanläggning med samma formulering som plan DP264, dock saknas bestämmelsen i plankartan för denna plan och digitaliseras därmed inte.

Planen innefattar flera områden vilket kan användas till olika syften, där egenskapsbestämmelserna skiljer sig åt beroende på vilket av syftena ytan antagligt. Beteckning BS1 kan enligt planbeskrivningen användas för "förskola och/eller bostäder", vilket antyder att B och S kan användas tillsammans. Digitaliseringen utesluter därmed egenskapsbestämmelsen "Alternativt får marken användas för förskola". Inom BS1 är det dock otydligt hur vida de egenskapsbestämmelser vilket gäller för alternativet av bostäder med maximalt 6 fastigheter även gäller för förskolan.

Inom bostadsbeteckning B4 kan marken indelas i antingen 3 eller 14 fastigheter och tillåter då olika hustyper samt exploateringsgrader beroende på alternativ antaget. I detta fall används fritext fastighetsindelningsbestämmelser där tillåtna utformning kan förtydligas utifrån fastighetsindelningen. Vidare används även fritextbestämmelser för exploateringsgrad där skillnaden kan förtydligas utifrån hustypen. Anledningen varför tolkningsbestämmelser inte används här är då ursprungsformuleringen för hustyper samt för exploateringsgraden inte tydliggör vilken fastighetsindelning det gäller för. Alla fastighetsbestämmelser använder inom denna plan samma bestämmelse för ett gemensamt redovisningssätt.

I planbestämmelselistan finns 2 bestämmelser vilket inte återfinns planen, dessa är "Stängsel skall finnas" samt "Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar". Ursprunglig DWG har ytterligare granskats men bestämmelser saknas även där.

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.

Strandskydd

Diken passerar planområdet i väster och söder. Eftersom dessa till vissa delar av året är vattenförande, omfattas de av generellt strandskydd. Strandskyddet upphävs i hela planområdet enligt bestämmelsen a1 i plankartan.

Översvämningsrisk

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

Gällande övergångsbestämmelser

Övrig information