

Tolkningsbilaga för P10-26

Detaljplan för Hermelinen 7

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	
Byggnadsnämndens diarienummer	P10-26
Upprättad	2009-05-12
Antagen	2010-08-24
Laga kraft	2010-09-22

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2002-2012
Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2022-11-01 och framåt.
Detaljplanens genomförandetid är 5 år. Genomförandetiden gäller fortfarande.

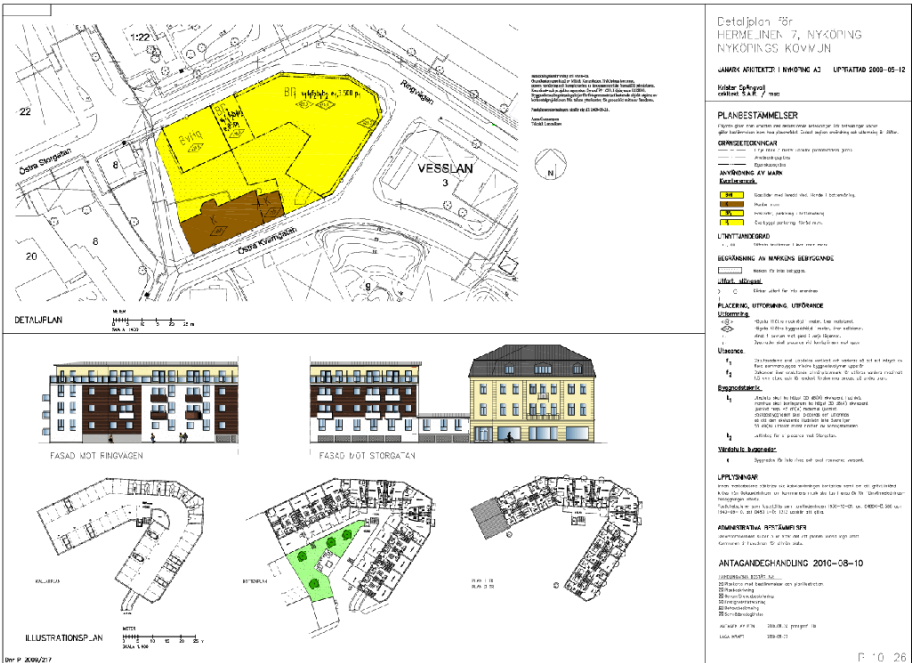


Bild på den gällande planen.

Syfte

Planens syfte är att ge planmässiga förutsättningar för bostäder på en centralt belägen tomt. Planen ger möjlighet till nybyggnad av 1 parkeringsdäck med ovanförliggande bostäder.

Gränser, kvalitet och användbarhet

Planen är upprättad i Focus. Inga tolkningar har behövts göras av planens gränser och fastighetsgränser är av hög kvalitet. Inga planbestämmelser har utelämnats den digitalt tolkade planen och det har varit enkelt att tolka gränser och bestämmelsers placering.

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

Markanvändningar

- Bostäder (B): Markanvändningen tolkas som Bostäder (B). 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, gruppboendebostäder och träningsbostäder även om boendet kräver ständig tillsyn av personal. Däremot ingår inte hotell och vandrarhem som är avsedda för tillfällig övernattningsbostäder. 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 (äganderätt, 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.

Grönska och parkering

Bestämmelsen *Grönska med grupper av träd. Parkering får anordnas* har delats upp till följande bestämmelser:

- Parkering får anordnas*
- Trädplantering ska finnas*

Kommenterad [PV1]: DP_KM_Eg_MarkensAnordOchVeg_ParkeringLastning_Parkering

Kommenterad [PV2]: DP_KM_Eg_MarkensAnordOchVeg_Vegetation_Annan

Bestämmelsen *Vegetation ska sparas. Grönska med grupper av träd. Parkering får anordnas* har delats upp till följande bestämmelser:

- Parkering får anordnas
- *Vegetation (grupper av träd) ska bevaras*

Kommenterad [PV3]: DP_KM_Eg_MarkensAnordOchVeg_Vegetation_Annan

Syftet med bestämmelserna är att möjliggöra en grön zon ut mot Eskilstunavägen, samt att parkering får angöras inom området om det sker omväxlande med grönska och grupper av träd. I den översta bestämmelsen om grönska saknas bevarandevärd vegetation.

Skyddsavstånd

Bestämmelsen *Vid byggnation inom skrafferat område ska lämplig byggnadsutformning och skyddsavstånd med hänsyn till risken för farligt gods-olyckor utredas i samband med bygglovsprövning* går inte att tolka enligt dagens planbestämmelsekatalog. Bestämmelsen får därför följande formulering:

Luftledning

Bestämmelsen *Marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning och får inte bebyggas eller användas för upplag/parkering* har delats upp till följande bestämmelser:

- *Markreservat för allmännyttig luftledning*
- *Marken får inte försees med byggnad, mur eller plank.*
- *Parkering får inte anordnas*
- *Upplag tillåts ej.*

Kommenterad [PV4]: DP_KM_Eg_MarkensAnordOchVeg_ParkeringLastning_Parkering

Underjordiska ledningar

Bestämmelsen *Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar* har tolkats som *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*.

Allmän gångtrafik

Bestämmelsen *Marken ska vara tillgänglig för allmän gång och cykeltrafik* har tolkats som *Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik*.

Gemensamhetsanläggning

Bestämmelsen *Gemensamhetsanläggning ska inrättas för interna vägar och andra gemensamma anläggningar om fastigheter styckas av eller förbindelsepunkter för teknisk försörjning så kräver* har tolkats som *Markreservat för gemensamhetsanläggning*. Att specificera exakt vilken typ av gemensamhetsanläggning anses inte nödvändigt i detta fall. Bestämmelsen kopplas till all kvartersmark där en sådan anläggning hade varit möjlig.

Buller

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 "Bostadshus skall placeras så att den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 55 dB(A) vid alla fasader. Uteplats där maximalnivå under 70 dB(A) uppnås skall finnas i anslutning till varje bostad. Bostadshus ska utformas så att den ekvivalenta ljudnivån 30 dB(A) samt den maximala ljudnivån 45 dB(A) inte överstigs inomhus". Bestämmelsen har inte tolkats då den saknar lagstöd.*

Höjder

Bestämmelsen *Högsta antal våningar* har tolkats som *Högsta antal våningar är angivet som 4. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*

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.

Infiltration

Bestämmelsen *Markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten* tolkas som *Marken ska vara genomsläpplig.*

Utfartsförbud

Bestämmelsen *Körbar in- och utfart får inte anordnas. För södra infarten från Eskilstunavägen tillåts endast infart från söder* har tolkats som *Utfartsförbud*. En bestämmelse som reglerar utformning av områden för körtrafik har kompletterat genomfartsvägen som lyder *Endast infart från söder tillåts från Eskilstunavägen.*

Radon

Bestämmelsen *Byggnad ska utföras radonsäkert om inte radonmätning utförs* har tolkats som *Grundläggning ska utföras radonsäkert om inte radonmätning utförs.*

Utformning

Bestämmelsen *Fasader mot E4, Brunnsgatan och Eskilstunavägen ska utformas med särskild omsorg om miljöupplevelsen* kvarstår med samma formulering, skriven som en utformningsbestämmelse i fritext.

Upplysning

I plankartan finns en upplysning som inte tolkas som en planbestämmelse, utan endast som en information. Upplysningen lyder: *Till planen hörande riskutredning ska beaktas vid bygglovsprövning (detta gäller t.ex. utformning av vägdiken, säkerhetsavstånd vid bensinstation mm).* Informationen anges inte i den digitala detaljplanen, utan endast i denna tolkningsbilaga.

Huvudmannaskap

Huvudmannskapet anges inte i plankartan då det är kommunalt. Enbart enskilt huvudmannskap behöver anges.

Genomförandetid

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