

Tolkningsbilaga för PO5-I8

Detaljplan för del av Harg 7:1 (Aforismen)

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-P05/18
Byggnadsnämndens diarienummer	P05-18
Upprättad	2004-03-01
Antagen	2005-03-08
Laga kraft	2005-04-06

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2002-2012

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

Detaljplanens genomförandetid är 10 år. Genomförandetiden gäller inte.

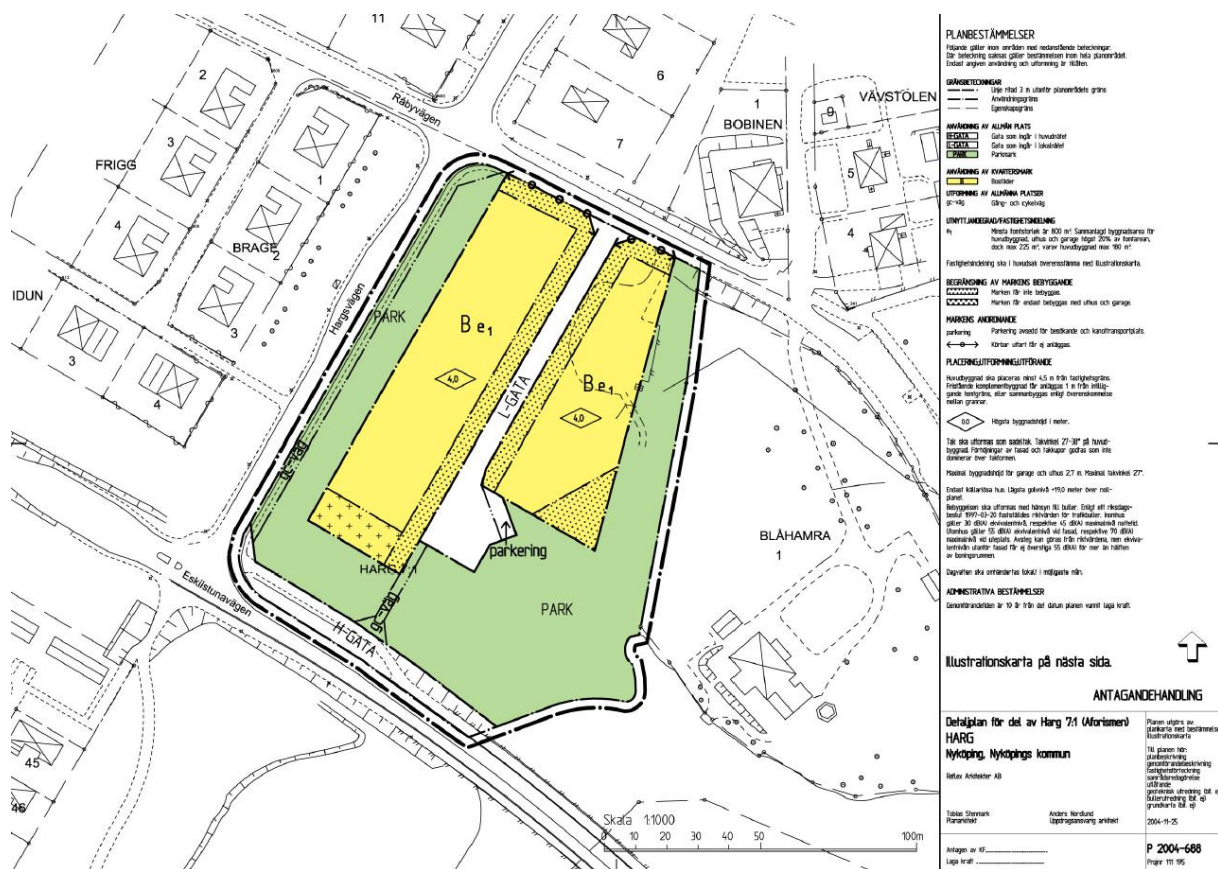


Bild på gällande detaljplan.

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bebyggelse med villor på en tomt som idag utgörs av öppen naturmark. Platsen utnyttjas för upptagning av kanoter, vilket får ökat stöd i detaljplanen. På platsen ligger idag också en återvinningsstation som flyttas.

Gränser, kvalitet och användbarhet

Planen är upprättad i digital programvara. 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. Ingen kvalitetsförbättring har gjorts i samband med tolkningen av planen.

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

Markanvändningar

- Markanvändningen *Bostäder* tolkas som Bostäder. Boverket anger att när planen upprättades ingick alla typer av bostäder och bostadskomplement i användningen så länge bostadsändamålet är det centrala. *"Fritidshus, både helägda och andelshus samt genomgångsbostäder, gruppboheter och liknande även om boendet kräver ständig tillsyn av personal. [...]* Bostadskomplement är sådant som alternativt kan ligga i, inom eller i anslutning till bostaden, t.ex. tvättstuga, närlokal, förråd och garage. Dessa komplement ingår i bostadsändamålet. Boendeservice eller områdeskomplement är social och kommersiell service inom ett bostadsområde. Om de har ringa omfattning kan de ibland prövas som mindre avvikelser. Därvid är det viktigt att se till att de kompletterande verksamheterna inte är störande för de boende bl.a. vad gäller kundtrafik och transporter".
- Markanvändningen *Gata* som ingår i huvudnätet tolkas som Huvudgata.
- Markanvändningen *Gata* som ingår i lokalnätet tolkas som Lokalgata.
- Egenskapsbestämmelsen *Gång- och cykelväg* tolkas som markanvändningen *Gång- och cykelväg*.

Parkering

Bestämmelsen *Parkering avsedd för besökande och kanottransport* följer sin tidigare formulering då vikten av denna funktion anges i planens syfte.

Begränsningar av markens bebyggelse

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.

Bestämmelsen *Marken får endast bebyggas med uthus och garage* tolkas som *Marken får endast förses med komplementbyggnad*.

Utnyttjandegrad och fastighetsstorlek

Bestämmelsen *Minsta tomtstorlek är 800 m². Sammanlagd byggnadsarea för huvudbyggnad, uthus och garage är högst 20% av tomtarean, dock max 225 m² varav huvudbyggnad max 180 m²* har tolkats som:

- *Minsta fastighetsstorlek är 800 m². Begreppen tomt och fastighet anses betyda samma sak i detta fall.*
- *Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet.*
- *Största byggnadsarea är 225 m² per fastighet.*
- *Största byggnadsarea är 180 m² per huvudbyggnad.*

Höjder

Bestämmelsen *Högsta byggnadshöjd i meter* har tolkats som *Högsta byggnadshöjd är 4.0 meter.*

Bestämmelsen *Högsta byggnadshöjd för garage och uthus 2,7 meter* har tolkats som *Högsta byggnadshöjd på komplementbyggnader är 2.7 meter.*

Lokalt omhändertagande av dagvatten

Bestämmelsen *Dagvatten ska omhändertas lokalt i möjligaste mån* har tolkats som *Annat utförande är angivet som "Dagvatten ska omhändertas lokalt i möjligaste mån". Bestämmelsen har inte tolkats då den saknar lagstöd.*

Planbestämmelser ska formuleras så tydligt att de enskilda fastighetsägarna och andra som är berörda ska kunna utläsa vad som förväntas av dem. Därför ska inte bestämmelserna formuleras som allmänna krav. Det finns inte något stöd för den här typen av oprecisa planbestämmelser i 4 kap. PBL. Det är för otydligt vad det innebär att ta hand om dagvattnet och på vem ansvaret vilar.

Placering

Bestämmelsen *Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Fristående komplementbyggnad får anläggas 1 meter från intilliggande tomtgräns, eller sammanbyggas enligt överenskommelse mellan grannar* har tolkats som:

- *Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Fristående komplementbyggnad får anläggas 1 meter från intilliggande fastighetsgräns, eller sammanbyggas enligt överenskommelse mellan grannar.*

Tak

Bestämmelserna:

- *Tak ska utformas som sadeltak. Takvinkel 27-38° på huvudbyggnad. Förhöjningar av fasad och takkupor godtas som inte dominerar över takformen.*
- *Maximal takvinkel [för garage och uthus är] 27°*

Har tolkats som:

- *Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 27 grader.*
- *Största takvinkel för huvudbyggnad är 38 grader.*

- Största takvinkel för komplementbyggnad är 27 grader.
- Tak på huvudbyggnad ska utformas som sadeltak.
- Förhöjningar av fasad och takkupor godtas som inte dominerar över takformen.

Lägsta nivå på färdigt golv och källare

Bestämmelsen *Endast källarlösa hus. Lägsta golvnivå är +19,0 meter över nollplanet* har tolkats som:

- Källare får inte finnas.
- Lägsta nivå på färdigt golv är +19,5 meter över nollplanet. Planen är upprättad i ett äldre höjdsystem, vilket medför en differens på 0,5 meter jämfört med dagens höjdsystem.

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.*

Fastighetsindelning

Bestämmelsen *Fastighetsindelning ska i huvudsak överensstämma med illustrationskarta* anges enligt sin ursprungliga formulering.

Utfartsförbud

Bestämmelsen *Körbar utfart får ej anläggas* tolkas som *Utfartsförbud*.

Strandskydd

Området omfattats inte sedan tidigare av en stadsplan, byggnadsplan eller detaljplan. Det krävs således ett upphävande av strandskyddet som utfärdas av Länsstyrelsen på begäran av kommunen. Detta beslut bifogas till den digitala planen.

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.