

Tolkningsbilaga för P2O-I3

Detaljplan för Hästen 1, 2 och 3, Stoet 1 och 2 samt del av Oppeby gård 1:6.

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-P2020/13
Byggnadsnämndens diarienummer	P20-13
Upprättad	Planarbete inleddes 2016
Antagen	2020-10-19
Laga kraft	2020-10-19

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2015-2020
Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2022-11-01 och framåt.
Detaljplanens genomförandetid är 10 år. Genomförandetiden gäller fram till **2030-10-19**.

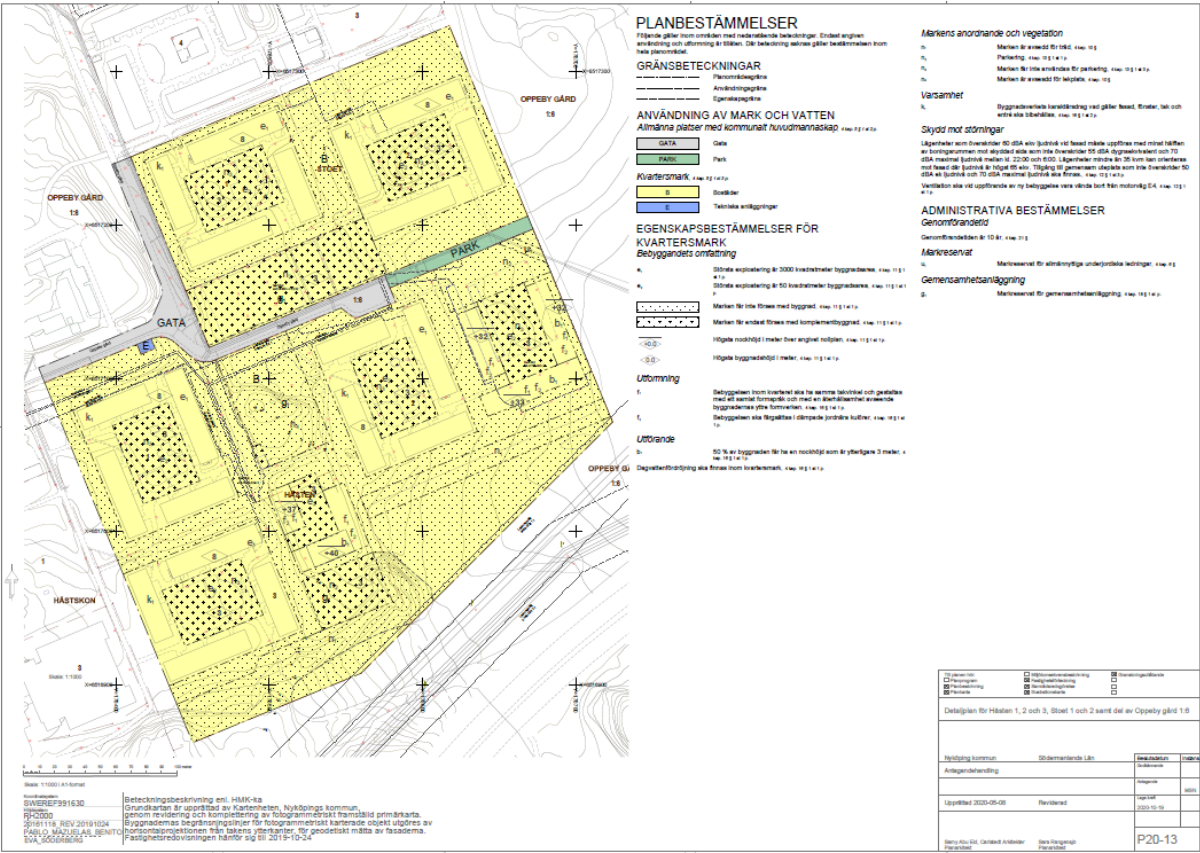


Bild som föreställer den aktuella plankartan.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse, blandat med viss handel/verksamheter och kontor inom fastigheten Oppeby Gård 1:5, inom stadsdelen Oppeby. Förslaget till detaljplan möjliggör för cirka 550 lägenheter i flerbostadshus och radhus.

Hela planområdet utgörs idag av ett verksamhetsområde och är i sin helhet detaljplanlagt för blandad verksamhet med allt från bensinstation och småindustri till handel, kontor, hotell och restaurang.

Området har inte blivit utbyggt i den utsträckning som förutspåddes vid tiden för upprättandet av den gällande detaljplanen och fastighetsägaren ser att behovet av bostäder är betydligt större än behovet av verksamhetslokaler varför en planändring nu har initierats för det aktuella området.

Gällande detaljplan P04-6 "Detaljplan för Oppeby arbetsområde, Oppeby Gård 1:4, 1:5 och del av Anderslund 1:27", ersätts helt.

Gränser, användbarhet och kvalitet

I och med att detaljplanen är upprättad enligt en relativt ny planbestämmelsekatalog har få tolkningar gjorts. Innebörden av i princip samtliga bestämmelser är intakta. Bestämmelserna betyder helt enkelt samma sak idag. Fastighetsgränser är av hög kvalitet. Gränserna i plankartan är ritade digitalt med hög kvalitet och planen är ritad korrekt enligt fastställda gränser. Inga gränser har behövt korrigeras. Inga bestämmelser har exkluderats från den digitala plantolkningen.

Den digitala detaljplanen bedöms därför ha **god** användbarhet och **hög** kvalitet.

Markanvändning

- *Gata*: *Gata* tolkas som *Gata*. Planbestämmelsekatalogen anger att användningen *Gata* "används för allt ifrån villagator till stadsgator. I användningen ingår lokalgator, industrigator, bussgator, gånggator och gångfartsområden. Även för alla slag av självständiga parkeringsanläggningar. Det kan till exempel vara markparkering, parkeringshus, större cykelparkeringar, garage eller källargarage. Användningen inrymmer även de vanliga arrangemangen av trafikanordningar, trottoarer, planteringar, gräsytor, hållplatsskydd, kiosker med mera." Trafikregleringar är inte lämpliga att göra i en detaljplan utan regleras istället företrädesvis genom lokala trafikföreskrifter.
- *Park*: *Park* tolkas som *Park*. Planbestämmelsekatalogen anger att "användningen *park* används för att reglera grönområden som helt eller till viss del är anlagda och kräver skötsel. Det kan till exempel vara anlagda parker inne i en stadsmiljö eller delvis anlagda grönområden inom ett bostadsområde. Parkanvändningen förutsätter skötsel av området enligt

skötselplan eller enligt ortens sed. Vad ingår i användningen park innefattar alla typer av parker och grönområden som helt eller delvis är anlagda. En park är inte avsedd för bebyggelse, men komplement som behövs för platsens skötsel och bruk ingår i användningen. Som komplement räknas bland annat förvaringsmöjligheter kopplat till parkens service- och skötselbehov, gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser, mindre ytor för idrott, scener, kiosker, toaletter med mera".

- *Bostäder:* Bostäder tolkas som Bostäder. Planbestämmelsekatalogen anger att "med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboenden, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. Hotell och liknande ingår ej".
- *Tekniska anläggningar:* Tekniska anläggningar tolkas som Tekniska anläggningar. Planbestämmelsekatalogen anger att "användningen tekniska anläggningar inrymmer områden för tekniskt ändamål. Till tekniska anläggningar räknas både offentliga och privata anläggningar. Användningen omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar". Allt från signalteknik, VA, värme och avfall ingår i användningen.

Parkering

Egenskapsbestämmelsen *Parkering* har tolkats som *Parkering får finnas*.

Höjdbestämmelser

Det finns bestämmelser i planen som reglerar byggnadens "byggnadshöjd". Idag används inte begreppet byggnadshöjd i samma omfattning som tidigare. Byggnadshöjd innebär att man mäter byggnadens högsta sida från markplanet till skärningen mellan fasad- och takplanet och anses idag vara för otydlig.

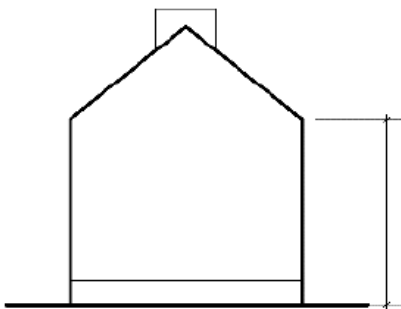


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Bestämmelserna har tolkats till fritextbestämmelser som lyder:

- *Högsta byggnadshöjd är 20 meter*
- *Högsta byggnadshöjd är 3 meter*

Utöver byggnadshöjd finns en bestämmelse om högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Bestämmelsen tolkas som:

- *Högsta nockhöjd är 32 meter över angivet nollplan*
- *Högsta nockhöjd är 33 meter över angivet nollplan*
- *Högsta nockhöjd är 37 meter över angivet nollplan*
- *Högsta nockhöjd är 40 meter över angivet nollplan*

Det finns även en bestämmelse (b1) som reglerar att 50% av vissa byggnadsvolymer tillåts ha ytterligare 3 meters nockhöjd än den högsta tillåtna nockhöjd som regleras här ovan.

Buller och bullerskydd

Nedanstående bestämmelse gäller för all kvartersmark som möjliggör byggrätt för bostadsbebyggelse. Bestämmelsen har kopplats till alla egenskapsytor.

Lägenheter som överskrider 60 dBA ekv ljudnivå vid fasad måste uppföras med minst hälften av boningsrummen mot skyddad sida som inte överskrider 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22:00 och 6:00.

Lägenheter mindre än 35 kvm kan orienteras mot fasad där ljudnivå är högst 65 ekv. Tillgång till gemensam uteplats som inte överskrider 50 dBA ek ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå ska finnas.

När genomförandetiden går ut slutar bestämmelsen att gälla. Då ska de bullerriktvärden som gäller då tillämpas.

Utrymningsvägar och ventilation

En bestämmelse anger att *Ventilation ska vid uppförande av ny bebyggelse vara vända bort från motorväg E4*. Bestämmelsen kopplas till all kvartersmark.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet anges inte i plankartan då är kommunalt. Enbart enskilt huvudmannaskap behöver anges.

Genomförandetid

Genomförandetiden anges inte i den digitala plankartan, utan i dess metadata. Genomförandetiden är 10 år.