

Tolkningsbilaga för PIO-30

Detaljplan för del av Anderslund 1:27, Kv. Tömmen

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-P10/30
Byggnadsnämndens diarienummer	P10-30
Upprättad	2010-04-09
Antagen	2010-09-21
Laga kraft	2010-10-20

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2002-2012
Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2022-11-01 och framåt.
Detaljplanens genomförandetid är fram till 2023-03-18. Genomförandetiden gäller inte längre.

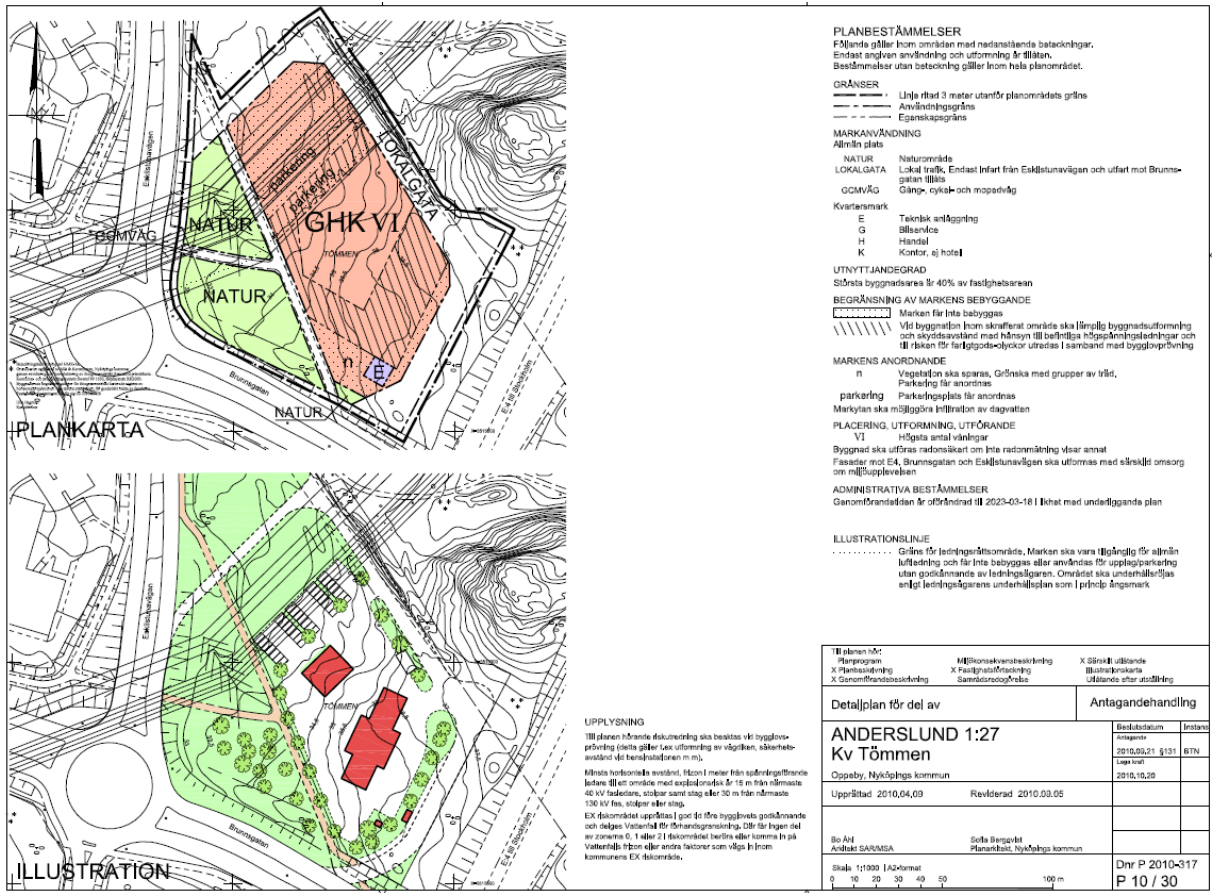


Bild på gällande detaljplan.

Syfte

Syftet är att komplettera gällande detaljplan med möjligheten att uppföra bensinstation samt medge utfart mot Brunnsgatan.

Gränser, kvalitet och användbarhet

Planen är upprättad i digitalt verktyg. Inga tolkningar har behövts göras av planens gränser och fastighetsgränser är generellt av hög kvalitet. En fastighetsgräns är dock av medellåg kvalitet. Denna kommer troligtvis att utredas vid en fastighetsförrättning. I dagsläget förhåller inte tolkade plangränser sig korrekt till denna fastighetsgräns, se bild nedan. Osäkerheten bedöms dock inte påverka kvartersmarken inom den aktuella planen. Inga planbestämmelser har utelämnats ur den digitalt tolkade planen.



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

Markanvändningar

- *Bilservice*: Markanvändningen *Bilservice* har tolkats som *Drivmedel*. I 2002 års anvisningar anges att Bilservice innefattar allt från försäljning av bensin och tillbehör till reparation och uppställning. Även bilförsäljning ingår. Service till bilister ingår också, alltså toaletter, kiosker, vägrestartare och motell. Försäljning av annat än bil- och bilistprodukter och tillhörande tjänster ingår inte. Tillverkning av bilar eller någon storskalig industri ingår ej. I dagens planbestämmelsekatalog ingår inte t.ex. motell, men markanvändningen "Kontor, ej hotell" bedöms syfta till att omöjliggöra för den här typen av etableringar. Bilreparation och uppställning ingår i markanvändningen då planen upprättades, enligt dagens riktlinjer ingår "fordonsservice i mindre omfattning som fungerar som ett komplement till drivmedelshanteringen, till exempel en biltvätt eller mindre verkstad [...] i användningen Drivmedel" idag, varpå en komplettering inte anses nödvändig.

- *Kontor*: Markanvändningen *Kontor*, ej *hotell* har tolkats som *Kontor*. Planbestämmelsekatalogen anger att användningen *Kontor* medger "såväl vanlig kontorsverksamhet som hotell, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen t.ex. saknar utomhusverksamhet. Mindre personalbutiker kan förekomma". Idag ingår inte hotell i *Kontor*, varpå en specificering av detta slag inte är nödvändig.
- Markanvändningen *Handel* tolkas som *Detaljhandel*. Enligt planbestämmelsekatalogen gällde följande vid planens upprättande: "Handel är ett begrepp som omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Handeln kan äga rum i småbutiker eller stora varuhus, inomhus eller utomhus, med eller utan biltillgänglighet osv. Till handel räknas även service och hantverk av olika slag t.ex. skomakeri, bank, post, resebyrå, fastighetsförmedling och restaurang. Andra kontorslokaler än de som hör till handelsverksamheten ingår inte. Partihandel hör normalt till kategorin 'Lager'".
- *Teknisk anläggning*: *Teknisk anläggning* tolkas som *Teknisk anläggning*. Planbestämmelsekatalogen anger att det i användningen ingår "både offentliga och privata anläggningar för produktion eller omvandling av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler samt värme, vatten, avlopp och avfall".
- *Lokalgata*: *Lokalgata* tolkas som *Lokalgata*. Planbestämmelsekatalogen anger att användningen *Lokalgata* "är avsedd främst för trafik som har sitt mål vid gatan. Gatan avgrenas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet, litet trafikflöde, många tomtutfarter och normalt cykeltrafik på körbanan, ibland även gångtrafik. Utformningen bör vara sådan att den leder till låg hastighet (högst 50 km/h) och hög säkerhet. Gatumarkens ev. användning för parkering beslutas genom lokala trafikföreskrifter". Trafikregleringar är inte lämpliga att göra i en detaljplan utan regleras istället företrädesvis genom lokala trafikföreskrifter.
- *Gång-, cykel- och mopedväg*: Markanvändningen tolkas som *Gång- och cykelväg* då den har karaktären och driftas som en sådan. Planbestämmelsekatalogen anger att i användningen *Gång-, cykel- och mopedväg* ingår "anläggningar och byggnader för själva platsens skötsel och bruk. Det kan gälla t.ex. skydd vid hållplatser, kiosker, toaletter, små förråd och personalutrymmen".
- *Natur*: *Natur* tolkas som *Natur*. Planbestämmelsekatalogen anger att användningen *Natur* "används för att reglera naturmark som till exempel grön och skogsområden. Användningen natur används för friväxande grön- och skogsområden som inte är anlagda och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Natur kan även innehålla utrymme för omhändertagande av dagvatten, rekreatiionsstråk och mindre servicevägar. Anlagda grönområden, som parker och idrottsanläggningar, ingår ej".

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.*

Skyddsavstånd

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

- *Skydd mot olyckor är angivet som "Vid byggnation inom skrafferat område ska lämplig byggnadsutformning och skyddsavstånd med hänsyn till risken för farligtgods-olyckor utredas i samband med bygglovsprövning". Bestämmelsen har inte tolkats då bestämmelsen inte går att översätta till dagens planbestämmelsekatalog.*

Till planen bifogas dock den riskutredning som det hänvisas till i plankartan:

- *Till planen hörande riskutredning ska beaktas vid bygglovsprövning (detta gäller t.ex. utformning av vägdiken, säkerhetsavstånd vid bensinstation mm). Minsta horisontella avstånd, frizon i meter från spänningsförande ledare till ett område med explosionsrisk är 15 m från närmaste 40 kV fasledare, stolpar samt stag eller 30 m från närmaste 130 kV fas, stolpar eller stag. EX riskområdet upprättas i god tid före bygglovets godkännande och delges Vattenfall för förhandsgranskning. Där får ingen del av zonerna 0, 1 eller 2 i riskområdet beröra eller komma in på Vattenfalls frizon eller andra faktorer som vägs in inom kommunens EX riskområde.*

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.*

Infiltration

Bestämmelsen *Markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten* tolkas som *Marken ska vara genomsläpplig* i enlighet med Boverkets rekommendationer. Detta innebär inte att 100% av marken ska vara genomsläpplig.

Radon

Bestämmelsen *Byggnad ska utföras radonsäkert om inte radonmätning utförs* har tolkats som *Grundläggning ska utföras radonsäkert om inte radonmätning utförs*. Bestämmelsen gäller för all kvartersmark inom planområdet som möjliggör för någon typ av byggrätt. Bestämmelsen kopplas inte till ytor med prickmark.

Gestaltning

Bestämmelsen *Fasader mot E4, Brunnsgatan och Eskilstunavägen ska utformas med särskild omsorg om miljöupplevelsen* gäller för all kvartersmark inom planområdet som möjliggör för någon typ av byggrätt. Bestämmelsen kopplas inte till ytor med prickmark.

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.

Övrig information

En illustrationslinje finns i plankartan som markerar gräns för ledningsrättsområde. Längs denna gräns får inte upplag och parkering anordnas utan ledningsägarens godkännande. Informationen tolkas inte in som en bestämmelse då illustrationslinjen inte tolkas som en egenskapsgräns.