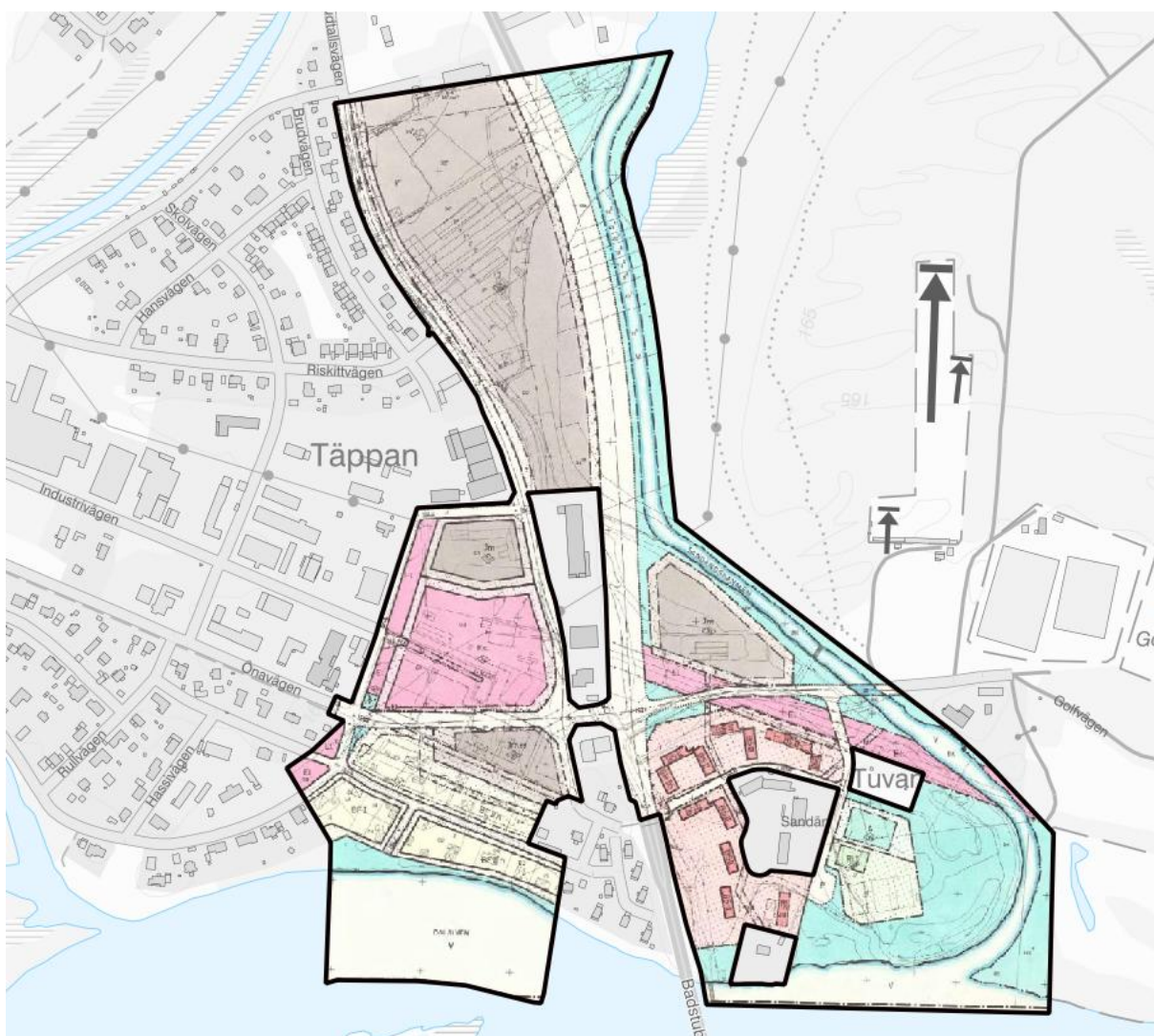




**MORA
KOMMUN**

TOLKNINGSBILAGA FÖR SP046



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 2026-09-23

PLANNUMMER	SP046
LANTMÄTERIETS AKTBETECKNING	20-MOS-317
UPPRÄTTAD	1965-05-01
ANTAGEN	1965-10-30
LAGA KRAFT	1967-01-20
REVIDERAD	1965-09-27
GENOMFÖRANDETID UPPHÖR	1978-01-01

Syfte

Föreliggande förslag till Stadsplan betingas av Vägförvaltningen i Kopparbergs län projekterad ny sträckning av allmänna vägen nr 295 och dess anslutningar, delen Kråkberg - Badstubacksbron, samt en nybyggnad av nämnda bro omedelbart väster om denna. Avsikten är att ge vägen nr 295 en högre standard vad beträffar både utförande och trafiksäkerhet. Sålunda har utfartsförbud föreslagits utmed hela vägsträckningen och endast en våganslutning angivits där vägen till Sandängarna sammanförs med allmänna vägen nr 1021.

Kontroll av fastighetsgränser

Fastighetsgränspunkternas kvalitet inom området har kontrollerats och mäts genom ett samarbete mellan Mora kommun och Lantmäteriet.

Det innebär att kvalitetsuppgifterna på fastighetsgränspunkter inom området skall anses vara av känd kvalitet.

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

Ursprunglig beteckning	Ursprungsformulering	Tolkad beteckning	Tolkad formulering	Motivering
	Gata eller torg	GATA	Gata	Tolkad utifrån bedömning av vägstruktur
H	Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.	H	Detaljhandel	Frångår boverkets rekommendation för att reflektera innebörden av bestämmelsen vid planens antagande
		K	Kontor	
		O1	Hotell	
		C1	Restaurang	
J, Jm	Bostäder får dock anordnas i den utsträckning, som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området.	B1	Bevakningsbostad	Fritextbestämmelse används för att omformulera
Stängsel	I områdesgräns, som betecknats med streckprickad linje och fyllda trianglar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medgiver körbar utfart mot gata eller allmän plats. För fastighet vars behov av utfart icke kan på annat sätt behörigen tillgodoses må efter särskild prövning körbar utfart medgivas.		Stängsel, med undantag ifall utfart inte kan lösas, ska finnas.	Frångår boverkets rekommendation för att omformulera. Tolkning enligt beslutsgruppen.

Blixtmark	Med punktprickning och blixtar betecknad mark får icke bebyggas eller utnyttjas för parkering eller plantering över ett plan 2 meter över mark eller för tillfällig eller permanent förvaring av brandfarlig vara.	Prickmark	Marken får inte förses med byggnad, mur, plank, parkering eller plantering över 2 meters höjd, eller för förvaring av brandfarliga varor.	Direkt tolkning
F	Å tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader uppföras.	v1	Högst ett bostadshus med upp till 2 bostadslägenheter per fastighet.	Ursprungsbestämmelser sammansluts och tolkas till fritextbestämmelse för lägenhetsfördelning enligt boverkets rekommendation.
F	Å med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma fler än två bostadslägenheter. I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.			
F	Å tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke upptaga större areal än 150 m ² samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 40 m ² .	e1	Största byggnadsarea är 150 m ² per huvudbyggnad.	Enligt boverket
		e2	Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 40m ² per fastighet.	Direkt tolkning
In, II n, II	Å med I n, II n eller II betecknat område får byggnad icke upp- föras till större höjd än respektive 3.0, 5.6, 7.6 och 8.0 meter.	h4, h5, h6 h7	Högsta byggnadshöjd är #,# meter.	Frångår boverkets rekommendation då en mer korrekt tolkning kan göras
A, J, Jm	Inom med A, J och Jm betecknade områden må dock för särskilt fall kunna medgivas den större höjd som påvisas vara erforderlig och som med hänsyn till sundhet och brandsäkerhet samt i övrigt ur allmän synpunkt prövas lämplig.	h8	Undantag från höjdbestämmelse får göras ifall det finns särskilt behov och bedöms lämpligt.	Direkt tolkning, fritext används för att omformulera

Illustrativa gränser

Gränser mellan park och gata är i ursprungsplanen endast illustrativa gränser och därmed ej avsedda att fastställas. Detta innebär att placeringen av gator i anslutning till parkmark kan frångå gränserna i plankartan utan att gatorna därmed blir planstridiga. Dessa tolkas dock i den digitaliserade planen som användningsgränser då illustrativa linjer inte kan behandlas i den nationella geodataplattformen.

Stängsel

Ursprungsplanen inför ett stängselkrav kring flera utav planens användningsområden, dock saknas för vissa utav dessa en tydlig start och slutpunkt och det digitaliserade stängselkravet kan därmed avvika något längd. Bestämmelsen tolkas till fritext för stängsel för att bevara tillåtelse för undantag ifall utfart inte kan lösas på annat sätt.

Byggnadshöjd

Ursprungsplanen reglerar byggnadshöjd samt våningstal genom beteckningar med romerska siffror, samt anpassar vidare höjden på hur vida vind får inredas eller inte. Dock regleras 4 stycken höjder angivna i meter endast av 3 stycken beteckningar. De beteckningar vilket regleras i bestämmelseformuleringen är In IIn och II. Då höjdbestämmelse för beteckning I därmed saknas, tolkas det vara den fjärde höjdbeteckningen vilket saknas i bestämmelseformuleringen, vilket därmed bör reflektera den näst lägsta höjden 5,6 meter.

Boverkets rekommendation kring denna bestämmelse tar inte med regleringen kring byggnadshöjden i meter, utan tolkar i båda fallen till tolkningsbestämmelser reglerande våningstal. Då det anses vara en för stor förändring av ursprungsplanen att ta bort höjdbestämmelsen tolkas de om till bestämmelser för byggnadshöjd vilket därmed frångår boverkets rekommendation.

På användningsområdet för idrottsplatsen regleras isåfall höjd genom två bestämmelser, först till högsta byggnadshöjd av 5,6 från beteckning I, samt vidare även till högst 4,0 meter från höjdbestämmelse betecknat med romb. Då 4,0 är en striktare bestämmelse samt då det är otydligt ifall syftet var att beteckning I skulle reflektera 5,6 meter byggnadshöjd digitaliseras endast höjdbestämmelsen reglerande 4,0 meter högsta byggnadshöjd.

Handel

Användningsbestämmelse handelsändamål hade vid ursprungsplanens antagande en betydligt bredare innebörd än vad det hade idag. Boverket beskriver i *Bestämmelser till Detaljplaneförslag* (1949) att ”Förutom affärshus, inrymmande butiker eller kontor eller bådaddera, kunna hit hänföras andra byggnader för kommersiellt ändamål, t. ex. hotell och restauranger, ävensom för affärsrörelse erforderliga lager och hantverkslokaler”. Därmed delas ursprungsbestämmelsen handel upp till detaljhandel, kontor, tillfällig vistelse preciserat till hotell, samt centrum preciserat till restaurang.

Bestämmelser reglerande tomter

Ursprungsbestämmelser vilket reglerar tomter tolkas om till fastigheter, då innebörden av tomt har förändrats sedan planens antagande, samt då tomt enligt plan- och bygglagens definition idag inte är en bestämd yta och därmed inte längre rekommenderas regleras inom detaljplanering.

Sammanbyggda hus

Ursprungsplanen innefattar en bestämmelse med beteckning S vilket på plankartan är formulerat som ”*Sammanbyggda hus*” och i bestämmelsebeskrivningen formuleras ”*Å med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området*”. Området är dock redan bebyggt med en placering vilket preciseras noggrant genom prickmark, vidare används inom området inga tomt- eller fastighetsgränser vilket byggnaderna kan placeras intill.

Boverket beskriver i *Bestämmelser till Detaljplaneförslag* (1949) att denna bestämmelse syftar till att användas när ett slutet byggnadssätt önskas bildas, dock är det inte möjligt för flera utav områdena där denna bestämmelse används på grund av utformningen av prickmarken. Syftet med bestämmelsen förmodas vara att endast tillåta flerbostadshus, men då bestämmelsen anses otydlig lämnas den otolkad i sin ursprungsformulering genom en tolkningsbestämmelse.

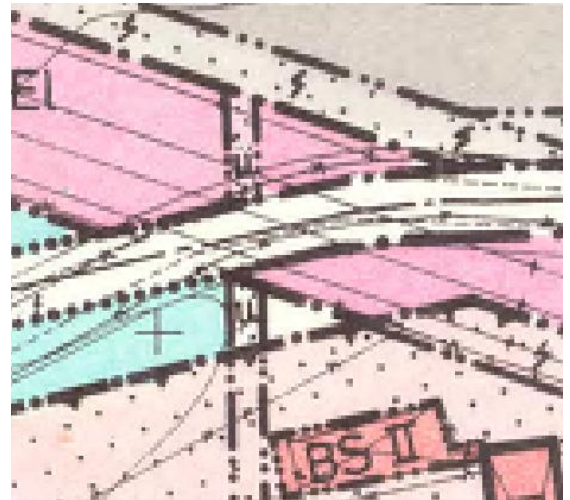
Gatuhöjdbestämmelser

Ursprungsplanen innefattar flertal höjdbestämmelser på gatumarken, dock beskrivs inget höjdsystem för planen. Då RH00 anses vara standard vid planens antagande tolkas höjdsystemet utgå från det, och tolkas vidare om till RH2000.

Underjordisk ledning intill parkmark

Mellan användningsområdet för högspänningsledningen och området för flerbostadshusen regleras i ursprungsplanen en kort stäcka markreservat för underjordisk ledning tillsammans med prickmark, samt en okänd yta ofärgad mark intill.

Varken markreservat för underjordiska ledningar eller prickmark användes på allmän platsmark vid planens antagande och detta område tolkas därmed vara ett misstag. Hela ytan tolkas i digitaliseringen innefatta användningen park, vidare tolkas markreservatet även vid digitaliseringen, dock inte prickmarken då den idag fortfarande inte kan placeras på allmän platsmark.



Antal huvudbyggnader och bostadslägenheter

Ursprungsplanen reglerar högsta antal huvudbyggnader, lägenheter per huvudbyggnad, samt boende i komplementbyggnader genom två bestämmelser vilket sammansluts och omformuleras. Den tolkade bestämmelsen begränsar fastigheter till endast ett bostadshus vilket blir att representera huvudbyggnaden samt begränsar fastigheter till högst 2 bostadslägenhet per bostadshus.

Inom denna bestämmelse ändras formuleringen från huvudbyggnad till bostadshus för att bättre reflektera innebörden av huvudbyggnad vid planens antagande, samt vidare för att förenkla bestämmelserna till en formulering vilket minimerar risken av misstolkningar av betydelse och syfte.

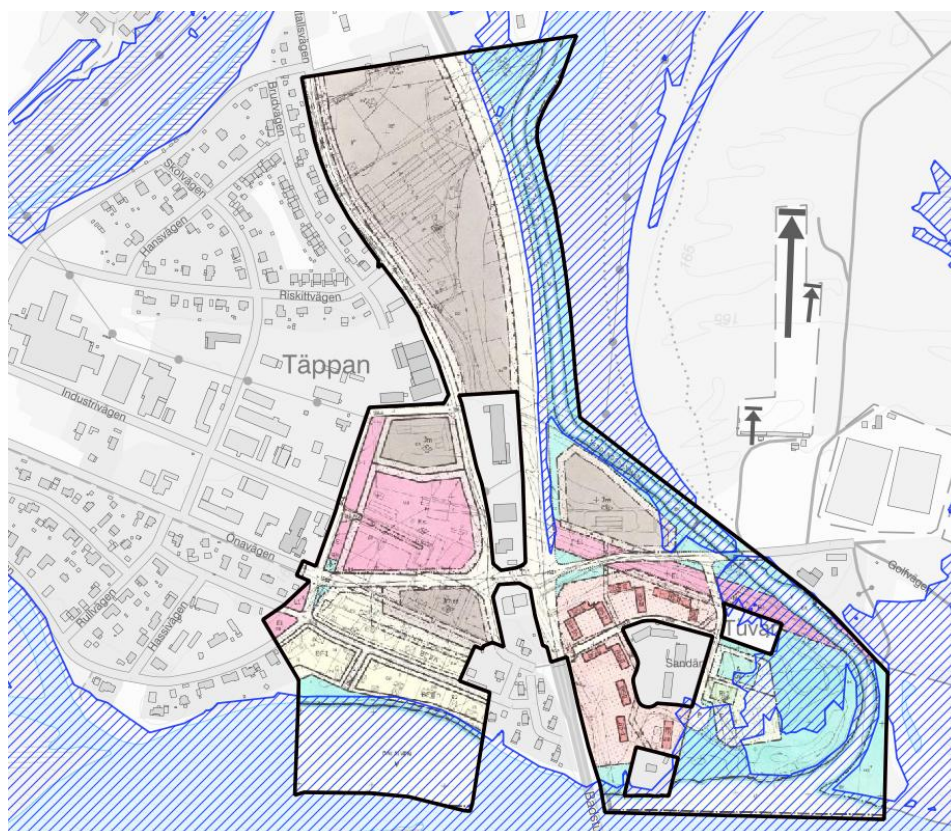
Då ursprungsplanen formulerar regleringen kring boende i komplementbyggnader genom termen bostad tolkas detta endast begränsa inredandet av bostadslägenheter. Tillfälligt boende såsom gäststugor kan därmed tillåtas i komplementbyggnader.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd eftersom stadsplanen antogs före det generella strandskyddet infördes den 1 juli 1975.

Översvämningsrisk

Planområdets strandnära delar bedöms kunna påverkas av översvämning vid ett beräknat 100-årsflöde.



Gällande övergångsbestämmelser

Byggnadsstadgan 39 §

Genom övergångsbestämmelse punkt 5 i Plan- och bygglagen (2010:900), samt genom 17 kap. 4 § i Äldre plan- och bygglagen (1987:10) gäller i alla planer antagna med stöd av Byggnadsstadgan (1959:612) fortfarande Byggnadsstadgans 39 § i form av en bestämmelse, så länge planen inte ytterligare specificerar placeringen av byggnader. Byggnadsstadgans 39§ lyder följande:

Byggnad skall förläggas till sådant ställe å tomten att den på lämpligt sätt ansluter till övrig bebyggelse å denna och å närbelägen mark. Byggnad inom område med stadsplan eller byggnadsplan skall, såvida annat ej föreskrivits i planen eller medges av byggnadsnämnden, läggas i gatulinjen eller, om förgård finnes, i inre förgårdslinjen. I övrigt skall, där annat ej är föreskrivet, vid val av plats för byggnad iakttagas.

a) att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och ej närmare gränsen än 4,5 meter; samt

b) att avståndet mellan byggnader å samma tomt ej må vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden.

Byggnadsnämnden äger medgiva undantag från bestämmelserna i andra stycket, om det finnes påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Kan åtgärden inverka på förhållandena å angränsande tomt, skall dess ägare höras i saken.

Övrig information