

Granskningslogg för PI9-II

Detaljplan för del av Ytterbostugan 1:27, Uttervik.

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 granskningslogg.

Lantmäteriets aktbeteckning	0480-P2019/11
Byggnadsnämndens diarienummer	P19-11
Upprättad	2018
Antagen	2019-09-24
Laga kraft	2019-10-22

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2015-2020

Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2024-05-02 och framåt.

Detaljplanens genomförandetid är 5 år. Genomförandetiden gäller ej.

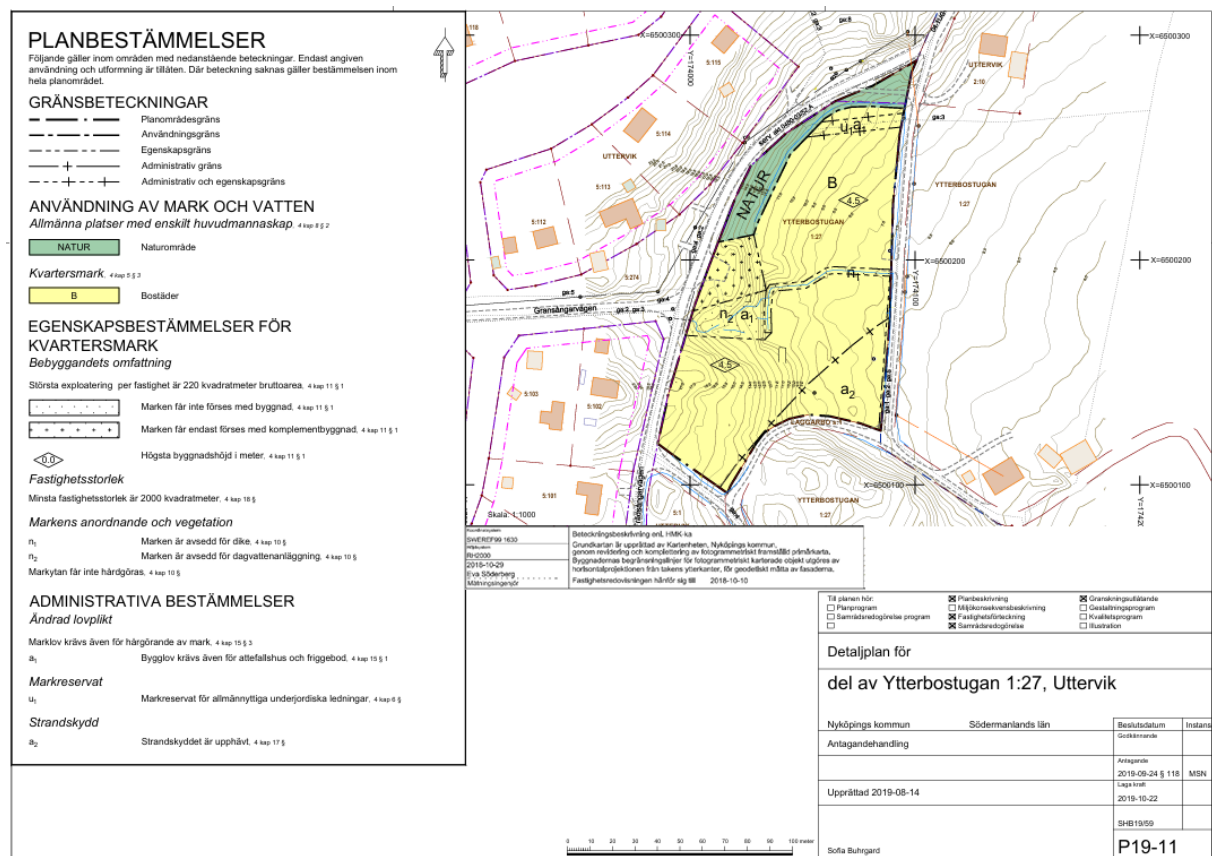


Bild som föreställer den aktuella plankartan.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av småhus på en del av fastigheten Ytterbostugan 1:27. Planen möjliggör som mest fem nya småhustomter. Bebyggelsens omfattning har begränsats för att anpassa till landskapsbild och omgivande bebyggelse. En del av området har planlagts för naturmark för att skydda artrika flora. Avlopp för ny bebyggelse ska anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning i området för att inte försämra vattenstatusen i Mörkviken. Förbud mot hårdgörande säkerhetsställer att marken inte asfalteras utan att markbeläggning består grus eller annat genomsläppligt material. Planen föreslår upphävande av strandskydd inom planområdet.

Gränser & allmän info

Vid digitalisering av den aktuella detaljplanen har det uppmärksammats att plangränsen på vissa sträckor avviker från gällande fastighetsgräns, på sina ställen med upp till cirka 2 meters skillnad.

En granskning av tillgängliga grundkartor visar att fastighetsgränsen runt området fanns när planen togs fram. Det är sannolikt att plangränsen i den ursprungliga plankartan ritats utifrån en fastighetsgräns med låg kartografisk precision, och att denna fastighetsgräns därefter har korrigerats i samband med lantmäteriförrättning, antingen genom ny inmätning eller fastighetsbestämning till sitt nuvarande läge.

Eftersom fastighetsgränsen alltså kan antas ha varit utgångspunkten vid planläggningen, men sedan justerats till sitt rätta läge, görs tolkningen att plangränsen ska anses sammanfalla med dagens fastighetsgräns. Denna tolkning ligger även i linje med praxis i andra liknande fall, där plangräns har justerats mot fastighetsgräns när det finns tydligt stöd för att det var avsikten vid planläggningstillfället.

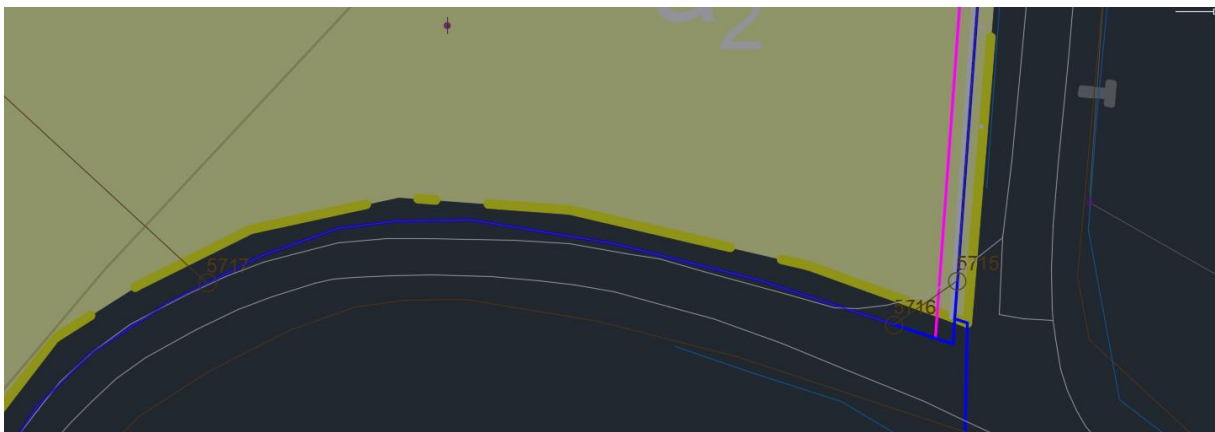


Bild som visar hur den ursprungliga plangränsen (gul linje) förhåller sig till fastighetsgräns (blå linje).

Markanvändning

- Bostäder (B): Markanvändningen tolkas som *Bostäder*. Under tidsperioden då planen togs fram omfattade användningen alla typer av boende med varaktig karaktär, såsom vanliga bostäder, fritidshus, studentbostäder, seniorboenden, grupp- och träningsbostäder, förutsatt att vårdinslaget inte är dominerande. Både en- och flerbostadshus tillåts, liksom bostadskomplement som garage, parkering, lekplats, tvättstuga, miljöhus och i viss mån förskola i flerbostadshus. Det är tillåtet att i mindre omfattning bedriva verksamhet inom bostaden, exempelvis kontor, så länge omgivningspåverkan inte överstiger vad som är normalt för boende. Hotell, vandrarhem och lägenhetshotell ingår **inte**, då de räknas som tillfällig vistelse, och omfattande vårdverksamhet (som vårdboende) faller utanför användningen bostäder. Alla bostads- och upplåtelseformer ingår.
- *Natur (NATUR)*: Markanvändningen tolkas som *Natur*. Natur omfattar friväxande grön- och skogsmark som inte är anlagd och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Inom området kan mindre gångvägar, motionsspår, dagvattenlösningar som dammar och våtmarker samt enklare friluftsanläggningar förekomma, liksom ett mindre antal parkeringsplatser eller byggnader som krävs för platsens skötsel. Vägar för fordonstrafik ingår inte om det inte uttryckligen anges, och grönområden som kräver mer skötsel, såsom fotbollsplaner, eller betesmarker hör inte hit. Naturmark får inte upplåtas för enskilt ändamål annat än tillfälligt, och vanligt skogsbruk är inte tillåtet. För särskilda funktioner, som till exempel våtmark, kan användningen preciseras vilket gör planen mindre flexibel men tydligare i sitt syfte.

Följande bestämmelser kvarstår i sin ursprungliga formulering

- Marken får inte förses med byggnad.
- Maken får endast förses med komplementbyggnad.
- Minsta fastighetsstorlek är 2000 m².
- Marken är avsedd för dike.
- Marken är avsedd för dagvattenanläggning.
- Markytan får inte hårdgöras.
- Marklov krävs även för hårdgörande av mark.
- Bygglov krävs även för attefallshus och friggebod.
- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- Strandskyddet är upphävt.

Utnyttjandegrad

Bestämmelsen Största exploatering per fastighet är 220 kvadratmeter bruttoarea har tolkats som *Största bruttoarea är 220 m² per fastighet*. Enligt planen gäller

bestämmelsen för all kvartersmark. I den digitaliserade planen gäller den endast för de delar som möjliggör för byggrätter.

Byggnadshöjd

Det finns bestämmelse i planen som reglerar byggnadens byggnadshöjd till 4,5 meter. Bestämmelsen digitaliseras i enlighet med detta. Idag används dock inte begreppet byggnadshöjd i samma omfattning som tidigare. Byggnadshöjd innebär att man mäter byggnadens högsta sida från markplanet till skärningen mellan fasad- och takplanet. Som höjdbestämmelse anses detta vara för otydligt idag.

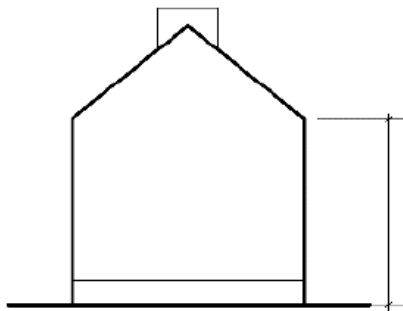


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Bestämmelserna har tolkats till fritextbestämmelser som lyder:

- Högsta byggnadshöjd är 5,5 meter

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enligt planbeskrivningen enskilt. Det finns dock ingen bestämmelse i plankartan om detta. Får jag digitalisera in detta som en bestämmelse?

Genomförandetid

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