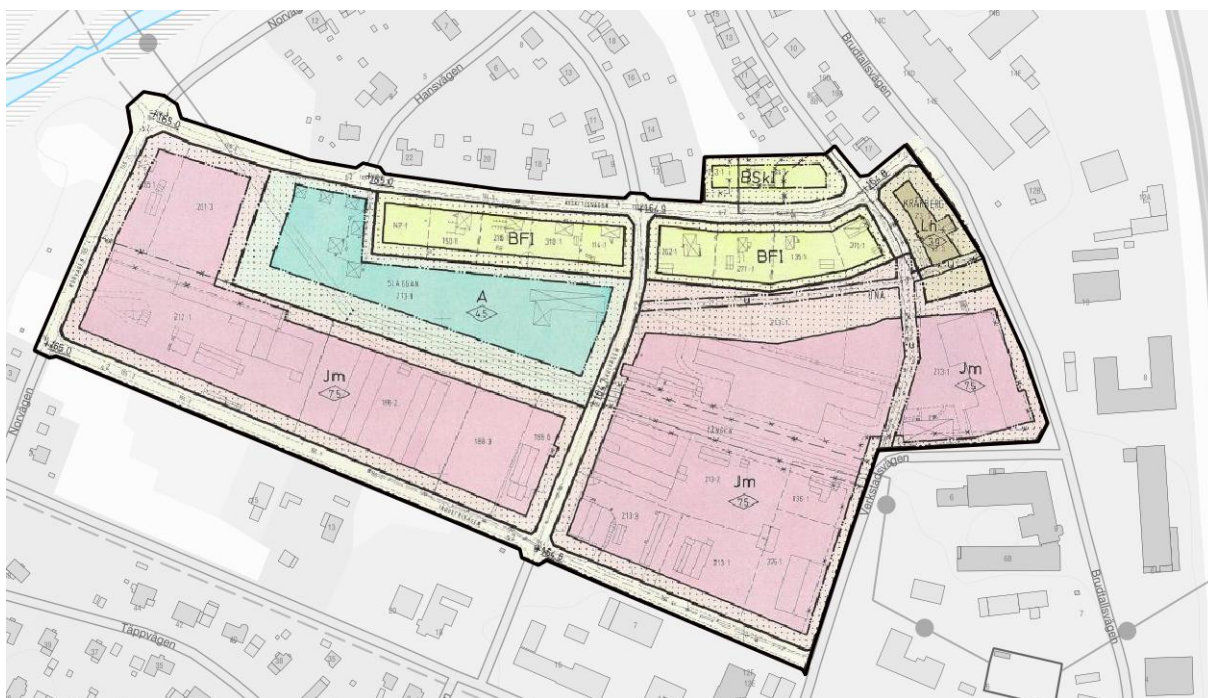




MORA KOMMUN

TOLKNINGSBILAGA FÖR SP126



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. Tolkingsbilagan är upprättad 2026-09-23

PLANNUMMER	SP126
LANTMÄTERIETS AKTBETECKNING	2062-P1979/3
UPPRÄTTAD	1978-02-10
ANTAGEN	1978-08-21
LAGA KRAFT	1979-03-06
REVIDERAD	-
GENOMFÖRANDETID UPPHÖR	1984-03-06

Syfte

Aktuellt planförslag har initierats dels av markägare i området dels byggnadsnämnden som önskat ändra gällande planer att överensstämja med utvecklingen i området.

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	
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.
F, Sk	På tomt som omfattar med F eller Sk betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större yta än 150 m ² , uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd yta än 60 m ² .	e1	Största byggnadsarea är 150m ² per huvudbyggnad.	Enligt boverket.
		e2	Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 60m ² per fastighet.	Direkt tolkning.
I	På med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,9 m. Gårdsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 3,0 m.	h3	Högsta byggnadshöjd är 3,9 meter.	Frångår boverkets rekommendation då en mer korrekt tolkning kan göras
		h4	Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter.	Frångår boverkets rekommendation då en mer korrekt tolkning kan göras.

F	På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader uppföras.	v1	Högst ett bostadshus och högst 2 bostadslägenheter per fastighet.	Ursprungsbestämmelser tolkas till fritextbestämmelse för lägenhetsfördelning enligt boverkets rekommendation. Bestämmelser sammansluts och omformuleras.
F	På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma fler än två bostadslägenheter. I gårdsbyggnad får icke stadigvarande bostad inredas.			
Sk	På tomt som omfattar med Sk betecknat område får endast en huvudbyggnad [...] uppföras.	v3	Högst ett bostadshus och en bostadslägenhet per fastighet.	
Sk	På med Sk betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma fler än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.			

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.

Byggnadshöjd

Ursprungsplanen reglerar byggnadshöjd samt våningstal genom beteckningar med romerska siffror. Boverkets rekommendation 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.

Huvudbyggnader och komplementbyggnader på Sk

Ursprungsplanen reglerar att *"På tomt som omfattar med Sk betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga med huvudbyggnaden sammanbyggda gårdsbyggnader uppföras"*. Detta tolkas innebära att ifall komplementbyggnader ska byggas så lär de vara sammanbyggda med huvudbyggnaden, då Sk området syftar till att hålla karaktären av kedjehus.

Detta riskerar dock att inte fungera såsom planen formulerar det, då sammanbyggda huvud- och komplementbyggnader enligt rättspraxis ska ses som en endast en stor huvudbyggnad, se exempelvis Umeå tingsrätt, MÖD, dom 2022-05-24 mål nr P 3180-21. Vidare beskriver definitionen av komplementbyggnad, både vid planens antagande samt idag att en komplementbyggnad nödvändigtvis är fristående från huvudbyggnaden.

Detta är dock inget som korrigeras vid tolkningen av ursprungsplanen enligt beslut från beslutsgruppen, då vår tolkning inte syftar till att "rätta" bestämmelseformuleringar.

Antal huvudbyggnader och bostadslägenheter

På F och Sk betecknad mark i ursprungsplanen regleras 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 endast en bostadslägenhet per fastighet på Sk betecknad mark, samt högst två bostadslägenheter per bostadshus på F betecknad mark.

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 stadigvarande bostad tolkas detta endast begränsa inredandet av bostadslägenheter. Tillfälligt boende såsom gäststugor kan därmed tillåtas i komplementbyggnader

Strandskydd

Planområdets nordvästra hörn ligger inom 100 meter från ett vattendrag. Planområdet har tidigare reglerats i byggnadsplan BP004, inom vilken strandskydd gällde för parkmark och vattenområden genom särskilt förordnande från Länsstyrelsen. Det nordvästra hörnet var då utlagt som parkmark. Eftersom detta strandskydd inte har upphävts i den nu gällande stadsplanen SP126, bedöms strandskydd fortsatt gälla i det nordvästra hörnet (om inte beslut om upphävande finns?).

Översvämningsrisk

Planområdet ligger utanför det översvämningsområde som beräknats för ett 100-årsflöde och bedöms därför inte påverkas vid en sådan händelse.

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 medgives 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