Bilaga 1 - Beskrivning av planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmän platsmark

GATA

Med GATA avses en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik. En gata avgrenas från huvudvägnätet och ingår i lokalnätet, har lägre framkomlighet och ofta många utfarter. Användningen GATA används för gator som främst är avsedda för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan.
Lagstöd – Plan- och bygglagen (PBL) 4 kap 5 §

NATUR

NATUR används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Användningen används ofta för att säkerställa att ett område bevaras som grönområde. I användningen ingår alla typer av friväxande grönområden. Grönområdet ska vara av den typ som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Lagstöd - PBL 4 kap 5 §

PARK

Användningen PARK används för alla typer av grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. Det kan till exempel vara anlagda parker inne i en stadsmiljö eller delvis anlagda grönområden inom ett bostadsområde.

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. Dessa komplement ingår i användningen oavsett om de regleras med egenskapsbestämmelser eller inte.
Lagstöd - PBL 4 kap 5 §

Kvartersmark

B

Med användningen bostäder, B, avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppbostäder, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Lagstöd - PBL 4 kap 5 §

B_1

Som användningen bostäder, B, ovan fast med tillägget att det finns möjlighet till bostadsanknutna verksamheter i entréplan. Med bostadsanknuten verksamhet menas en verksamhet med ett begränsat antal anställda där verksamhetsinnehavaren även bor i samma byggnad där verksamheten finns. Verksamheten får inte heller vara störande för närliggande bostäder vilket betyder att verksamheten till största delen ska bedrivas inomhus, ha begränsat antal besökare samt generera begränsat med trafik. Lagstöd - PBL 4 kap 5 §

C

Med användningen centrum, C, avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I centrumanvändningen ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biografer, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. Lagstöd - PBL 4 kap 5 §

E

E_1

E_2

E_3

Användningen tekniska anläggningar, E, används för områden för både offentliga och privata anläggningar. Användningen omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar. Det kan handla om anläggningar för produktion, distribution, omvandling eller hantering av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, avlopp och avfall eller om annan teknisk anläggning.

I planen regleras områden specifikt för fjärrvärmeverk, E_1, transformatorstation, E_2, och för uppställning av avfallskärl, E_3. Lagstöd - PBL 4 kap 5 §

N

Användningen friluftsliv och camping, N, används för områden för det rörliga friluftslivet och campingplatser. Områden som planeras bli mer anlagda friluftsområden kan dock ibland behöva planläggas. I användningen ingår därför alla områden, anläggningar och byggnader som ska vara till det rörliga friluftslivet och som behöver planläggas. Det kan handla om badplatser, anlagda motionsleder, elljusspår och skidbackar. Raststugor, värmestugor, vindskydd, informationsskyltar, parkeringsplatser, omklädningsrum och liknande som behövs för det rörliga friluftslivet ingår också.

Campingplatser är endast avsedda för tillfällig uthyrning och för enkelt flyttbara enheter. Även komplement till campingverksamheten ingår i användningen. Lagstöd - PBL 4 kap 5 §

N_1

Ställplats för husbilar, N_1, är en precisering av användningen friluftsliv och camping ovan som begränsar användningen till just ställplats, dvs. tillfällig uppställning av husbilar för campingändamål. Lagstöd - PBL 4 kap 5 §

O

Tillfällig vistelse, O, kan användas för områden för tillfällig övernattning på hotell, vandrarhem, pensionat, campingstugor eller liknande. I användningen ingår också olika typer av förläggningsboenden, konferensanläggningar och lägenhetshotell.
I användningen ingår sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel parkering, kontor, butiker, restaurang, spa, gym och lekplats. Även de personalutrymmen som behövs ingår. Lagstöd - PBL 4 kap 5 §

R

Användningen besöksanläggningar, R, används för all besöksintensiv verksamhet. Det kan till exempel handla om idrotts- och sportanläggningar och byggnader för kulturella eller religiösa ändamål. Användningen är bred då gränserna mellan sådana verksamheter ofta är flytande, samtidigt som de har liknande behov och krav på kommunikationer och tillgänglighet. I användningen ingår även sådant som kan ses som komplement till besöksanläggningen. Det kan till exempel vara mindre butiker, restauranger, servicehus, verkstäder, garage, parkering och lekplats. Lagstöd - PBL 4 kap 5 §

S

Användningen skola, S, omfattar alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning. Även idrottshall, matsal, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår. Lagstöd - PBL 4 kap 5 §

Vattenområde

W — Användningen vattenområde, W, används för att planlägga öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas. - PBL 4 kap 5 §

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

träd$_1$ — Bestämmelse om att trädet betraktas som skyddsvärt och därför endast får fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk. Lagstöd - PBL 4 kap 8 §

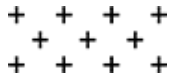
plantering$_1$ — Bestämmelse om att den allmänna platsen ska vara tydligt avgränsad mot kvartersmarken. Lagstöd - PBL 4 kap 8 §

dagvatten$_1$ — Bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för anläggningar för öppen dagvattenhantering. Lagstöd - PBL 4 kap 10 §

allé$_1$ — Bestämmelse om att allén ska bevaras samt att träd i allén endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Bestämmelsen reglerar även att fällda alléträd ska ersättas med nya. Lagstöd - PBL 4 kap 8 §

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

 — Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader placeras på lämpligt avstånd från omgivande gator och fastigheter. Lagstöd – 4 kap 16 §.

 — Marken får endast förses med komplementbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det finns platser att uppföra garage/ekonomibyggnader inom delar av planområdet där det i övrigt råder förbud att uppföra byggnader. Lagstöd – 4 kap 16 §

h_{1-6} — Planbestämmelse om högsta nockhöjd som reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak mätt i meter över medelmarknivå. Syftet med bestämmelserna är att få en god helhetsverkan på bebyggelsen inom området. Lagstöd - PBL 4 kap 11 §

n_1, n_2 — Bestämmelser om att skyddsvärda träd och alléträd endast får fällas om de är sjuka eller utgör säkerhetsrisk. Lagstöd - PBL 4 kap. 10 §

n_3 — Bestämmelse om att plank, murar eller staket inte får uppföras. Syftet är att bevara intrycket av en sammanhängande parkmiljö. Lagstöd - PBL 4 kap. 16 §

n_4 Bestämmelse om att häckar inte får vara högre än 1,2 meter. Syftet är att bevara intrycket av en sammanhängande parkmiljö. Lagstöd - PBL 4 kap. 16 §

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet med bestämmelsen är reservera plats för befintliga huvudledningar för VA, fjärrvärme och el som löper genom kvartersmark. Lagstöd - PBL 4 kap 6 §

x_1, x_2 Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Syftet med bestämmelsen är reservera plats för befintliga gångvägar och stigar som möjliggör promenad kring Mörtetjärnen, utgör del av Saedéns runda samt förbinder planområdet med befintligt villaområde i nordöst. Lagstöd - PBL 4 kap 6 §

p_1, p_2 Med planbestämmelser om placering regleras byggnadens placering, antingen som läge på tomten eller i förhållande till grannfastigheter, gata eller omgivning. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa att byggnader placeras tillräckligt långt från blivande fastighetsgränser i de fall detta bör regleras i detaljplanen. Lagstöd - PBL 4 kap 16 §

r_1 Byggnaden får inte rivas. Syftet med rivningsförbudet är att skydda särskilt värdefulla byggnader från rivning. Lagstöd - PBL 4 kap 16 §

m_1 Planbestämmelse om att värmeverket inte får bullra mer än att ekvivalenta ljudnivåer vid närliggande bostadsbyggnaders fasader uppfyller Naturvårdsverkets riktlinjer på 50 dBA vardagar 06-18 och 45 dBA övriga tider. Syftet med bestämmelsen är att garantera ur bullerhänseende goda boendemiljöer i hela planområdet. Lagstöd - PBL 4 kap 12 §

$m_{2\text{-}3}$ Planbestämmelser för att reglera och möjliggöra hantering av dag- och skyfallsvatten. Lagstöd - PBL 4 kap 12 §

a_1 Planbestämmelse om att strandskyddet på kvartersmark är upphävt med stöd av de särskilda skäl som redovisas i MB 7 kap. 18 c och d §§. Lagstöd - PBL 4 kap. 17 §

$f_{1\text{-}3}$ Planbestämmelser om att nya byggnader och tillbyggnader ska anpassas utseendemässigt till områdets bebyggelsemönster, karaktär och utseende. Lagstöd - PBL 4 kap 16 §

$e_{1\text{-}3}$ Med bestämmelser om utnyttjandegrad på kvartersmark regleras bebyggandets största omfattning. Syftet med bestämmelserna är att få en god helhetsverkan på bebyggelsen inom området. Lagstöd - PBL 4 kap 11 §

k_{1-6} Bestämmelser om att underhållet av kulturhistoriskt och miljömässigt särskilt värdefulla byggnader ska ske på ett sådant sätt att de i bestämmelserna utpekade värdena bevaras. Syftet är att långvarigt bevara områdets höga kulturhistoriska och miljömässiga värden. Lagstöd - PBL 8 kap 14 §

Ändrad lovplikt

Lovplikten har utökats så att marklov krävs för fällning av träd som i detaljplanen skyddas genom planbestämmelse n_1 och n_2 samt för träd av arterna ask, sälg och idegran. Vid nedtagande av träd enligt ovan ska återplantering ske i anslutning till det fällda trädet. Lagstöd - PBL 9 kap 47 §