

STATENS PLANVERK 1976

Anvisningar för upprättande av detaljplaneförslag

DETALJPLANE-
ANVISNINGAR

DETALJPLANEANVISNINGAR

**ANVISNINGAR FÖR UPPRÄTTANDE
AV DETALJPLANEFÖRSLAG**

INNEHÅLL

INLEDNING	Sid 3
BESKRIVNING	5
Allmänt	5
Beskrivningsmall	6
PLANKARTA	13
Allmänt	13
Grundkarta	13
Stadsplankarta	13
Byggnadsplanekarta	14
Plankartans material	16
Plankartans utförande	16
BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER	17
Allmänt	17
Stadsplan	17
Byggnadsplan	20
Särskild utformning av detaljplan	21
Gränsbeteckningar	23
Områdesbeteckningar och bestämmelser	25
Planområdets användning	25
Allmänt	
Allmän plats	
Byggnadskvarter	
Specialområde	
Övriga beteckningar och bestämmelser avsedda att fastställas	45
Mark som inte eller endast i mindre omfattning får bebyggas	45
Särskilda föreskrifter angående områden för allmän trafik och för allmänna ledningar	47
Särskilda föreskrifter angående områden för vissa gemensamma anordningar	
Markhöjd	51
Byggnadssätt	52
Byggnads läge	54
Exploatering av bebyggelseområde	55
Antal tomter	
Antal lägenheter	
Tomts storlek	
Byggnads- eller våningsyta	
Exploatering av tomt	57
Antal byggnader	
Byggnadsyta	
Våningsyta	
Antal lägenheter i huvudbyggnaden	
Byggnads utformning	59
Våningsantal	
Byggnadshöjd	
Taklutning	
Uppslagshöjd	63
Utfartsförbud	63
Övergångsbestämmelser	64
Illustrationer och hänvisningar	66
BILAGOR	68
Bilaga 1 Beteckningsförslag, sammanställning	69
Bilaga 2 Bestämmelseförslag, sammanställning	75
Bilaga 3 Plankarta, textuppställning och tillämpningsexempel	85
SAKREGISTER	89

INLEDNING

Statens planverks publikation nr 37, "Beteckningar — Bestämmelser, Anvisningar för upprättande av detaljplaneförslag", utgiven 1970, var en revidering av byggnadsstyrelsens anvisningar 1949 (publikation 1950:2). En ny omarbetning och komplettering av anvisningarna har nu företagits. Bl a har tillkommit ett nytt avsnitt med anvisningar för planbeskrivningar. Vissa ändringar beträffande gränsbeteckningar har gjorts. De sålunda justerade anvisningarna är avsedda att tjäna till ledning tills ny byggnadslagstiftning träder i kraft.

Publikationen anger riktlinjer för hur detaljplaner bör redovisas. För att uppnå enhetlighet i planutförandet, vilket bl a underlättar planernas bedömning, bör anvisningarna i möjligaste mån följas. Andra och kompletterande beteckningar och bestämmelser kan i vissa fall vara motiverade, men bör användas endast efter samråd med länsstyrelsen.

Byggnadslagen innehåller två detaljplaneinstitut, stadsplan och byggnadsplan. Skillnaderna mellan dessa avser huvudsakligen plangenomförandet. Inom stadsplanlagt område åligger det sålunda kommunen att iordningställa och underhålla den mark som är avsedd till allmän plats, medan det inom byggnadsplaneområdet i princip är markägarna som skall ombesörja detta.

Planutförandet är numera ofta lika detaljerat och omfattande för byggnadsplaner som för stadsplaner. Vissa olikheter finns dock beträffande benämningar. Sålunda används inom stadsplan uttrycken gata, gatumark och byggnadskvarter. Motsvarande områden kallas i byggnadsplan väg, vägmark och byggnadsmark.

I publikationen behandlas de olika planinstituten parallellt och stadsplanens benämningar används. Undantag görs dock för de fall, då det är särskilt motiverat på grund av planernas olika rättsverkningar. Vid planförslagets upprättande bör noga observeras att man använder *de uttryck som tillhör respektive plantyp*.

ISBN 91-38-03118-3

Axel Abrahamsons Tr Ab, Karlskrona 1976

BESKRIVNING

Allmänt

Planförslag skall enligt 16 § BS åtföljas av beskrivning. Beskrivningen till en plan är ett viktigt dokument vid utställande, antagande och fastställelseprövning. Beskrivningen inte bara underlättar förståelsen av planförslagets innebörd utan utgör även en redovisning av de förutsättningar som gällt för förslagets utformning. I beskrivningen bör klarläggas ändamålet med planen, de allmänna standardkrav planen skall uppfylla, eventuellt med hänvisning till ett kommunalt program för detta, samt de särskilda svårigheter som kan föreligga att uppfylla dessa krav.

I planarbetet måste avvägningar göras mellan olika intressen. Hur en sådan avvägning skett och vilken standardnivå som uppnåtts bör framgå av beskrivningen. Härigenom blir planförfattare och ansvariga kommunala organ mer uppmärksamma på de standardnivåer och kompromisser som uppnås i olika planförslag. En sådan redovisning underlättar även för allmänhet och plangranskande myndigheter att förstå planens förutsättningar, gjorda kompromisser och olika konsekvenser.

För att tillgodose dessa krav på innehåll i en beskrivning erfordras mera utförliga beskrivningar än de som nu ofta förekommer och en mera systematisk uppställning.

Det är angeläget att beskrivningen kompletteras med andra typer av redovisningar av planens innebörd, som är lättare att förstå för allmänheten, såsom modeller, modellfotografier, perspektiv och detaljerade illustrationer.

I det följande redovisas en mall för hur beskrivningen bör disponeras för att nå ovannämnda syften. Förslaget till beskrivningsmall har utformats på ett sätt som är avsett att även underlätta arbetet med kommunala program som utgångspunkt för planarbetet.

Det bör anmärkas att i beskrivningsmallen även upptagits sådana uppgifter som enligt 16 § BS skall åtfölja ett planförslag utöver beskrivningen. Det gäller utredning angående de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för planens genomförande och redogörelse för det samråd som ägt rum vid utarbetande av planförslaget. Även om dessa uppgifter således kan redovisas separat har planverket funnit praktiska skäl tala för att de i sina huvuddrag upptas i beskrivningen.

Beskrivningsmall

Den mera detaljerade redovisningen under olika rubriker framgår i det följande. Vissa av punkterna är väsentliga i alla planförslag. I övrigt redovisar planförfattaren givetvis endast de punkter som är av betydelse i aktuellt planförslag.

RUBRIK	Beskrivningen rubriceras lika som plankartan (se bilaga 3) och med under-rubriken BESKRIVNING.
HANDLINGAR	En förteckning av dels de handlingar som utgör själva planförslaget, nämligen karta i ett eller flera blad samt bestämmelser, dels de handlingar som tillhör förslaget såsom beskrivning, grundkarta, fastighetsförteckning, tekniska och ekonomiska utredningar, samrådsredogörelse med eventuella yttranden samt illustrationsmaterial som närmare belyser förslagets innebörd.
PLANDATA	
Lägesbestämning	Det geografiska läget samt motiv för planens avgränsning.
Areal	Planområdets totala areal samt den andel härav, som innefattar första planläggning med en noggrannhet av 0,1 hektar. I förekommande fall anges om vattenområde inkluderats.
PLANERINGS-FÖRUTSÄTTNINGAR	
Befintliga planer	
<i>Fysisk riksplanering Regionplan</i>	Uttalanden i samband med den fysiska riksplaneringen samt eventuell regionplan i den mån de kan ha betydelse för detaljplanen.
<i>Generalplaner</i>	Förekomsten av fastställda, antagna eller eljest upprättade översiktliga planer (områdesplaner och andra) och dessa planers redovisning av detaljplanområdets användning.
<i>Detaljplaner och andra markanvändningsbestämmelser enligt byggnadslagen, naturvårdslagen etc</i>	Gällande detaljplaner inom och angränsande till planområdet samt eventuella naturreservat, naturvårdsområden, strandskyddsområden, byggnadsförbud etc.

**Kommunala
ställningstaganden**

<i>Bostadsbyggnadsprogram</i>	De delar av bostadsbyggnadsprogrammet som är aktuella i samband med utbyggnaden av planområdet.
<i>Program för planområdet</i>	<p>Har genom beslut i byggnadsnämnd, kommunstyrelse eller kommunfullmäktige särskilt program antagits för att tillämpas inom planområdet bör detta redovisas. Programmet kan även biläggas.</p> <p>De särskilda beslut som fattats om handläggningsordning, bebyggelseyp, exploateringsgrad, planstandard, genomförandeprinciper m m för det aktuella planområdet bildar, oavsett om de sammanförts till en särskild handling eller ej, ett program för området.</p> <p>I beskrivningen bör de mål som ställs upp för planområdet redovisas i sina huvuddrag och disponeras så att det blir möjligt att avläsa i vad mån de uppfylls i den föreslagna planen.</p> <p>I den mån kommunala program saknas kan planverkets råd och anvisningar för planering ses som ett generellt planstandardprogram och avvikelser härifrån med hänsyn till lokala förhållanden bör då anges och motiveras under rubriken PLANFÖRSLAG.</p>
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	Övriga beslut av vikt för planläggningen, såsom markförvärv etc. Eventuella protokoll kan bifogas planärendet.
Befintliga förhållanden, markens användbarhet	
<i>Terrängförhållanden, vegetation, lokalklimat etc</i>	Terrängförhållanden, växtlighet och lokalklimat inom planområdet. Den hänsyn härtill som tagits i planförslaget kan närmare utvecklas under rubriken PLANFÖRSLAG, <i>Natur</i> .
<i>Geotekniska förhållanden</i>	Geotekniska förhållanden och hur dessa kan påverka bebyggelsens utformning och lokalisering inom området. Särskild utredning kan bifogas.
<i>Fornlämningar och byggnadsminnen</i>	Förekomst av fornminnen och byggnadsminnen. Uppgift om fornlämningarna behöver bevaras eller kan grävas

ut. Riksantikvarieämbetets yttrande och specialkartor kan bifogas.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelses omfattning, utnyttjande och kvalitet. När befintlig bebyggelses kulturhistoriska eller miljömässiga kvaliteter ställer särskilda krav på utformningen av planen är det angeläget att detta noteras.

Vägar och trafik

Befintliga vägars standard och användbarhet samt trafikförhållandena i den mån dessa har betydelse för förslaget.

Ledningssystem

Bl a befintliga VA-anläggningar och deras kapacitet.

Markägförhållanden

Markägförhållandena i stort och deras eventuella inverkan på planutformningen.

PLANFÖRSLAG

Under denna punkt ges först en allmän orientering om planförslagets huvuddrag och sedan en närmare beskrivning under ett antal huvudrubriker enligt nedan.

Under respektive rubrik beskrivs och motiveras planförslagets utformning. Den valda utformningen redovisas mot bakgrund av planeringsförutsättningarna såväl vad gäller planer och beslut som befintliga förhållanden. Särskilt anges hur målsättningen i planprogrammet kunnat uppfyllas. Avvikelser i planens utformning från planverkets råd och anvisningar för planering motiveras i den mån detta inte skett i ett planprogram. I beskrivningen bör under varje rubrik särskilt anges om en viss anläggning inte är tänkt eller garanterad att genomföras i anslutning till exploateringen i övrigt och planen alltså här närmast säkrar ett markreservat för framtiden. Detta är väsentligt vid t ex olika serviceanläggningar och vid bullervallar. Det är också viktigt att redogöra för om planen förutsätter särskilda krav på bebyggelsens utförande vid byggnadslovsprövning. Hänvisning till beskrivningen kan ske på plankartan.

Bebyggelseområden

<i>Bostäder</i>	Antal och typ av bostäder – såväl befintliga som planerade – i flerbostadshus respektive enbostadshus. Våningsantal och lägenhetsfördelning kan anges. Om lägenhetsantal ej är känt anges antal lägenheter av genomsnittstorlek.
<i>Arbetsplatser</i>	Avsedd typ av verksamhet, beräknat antal sysselsatta, våningsyta etc.
<i>Skolor</i> <i>Förskolor och fritidshem</i> <i>Vård och social verksamhet</i> <i>Fritidslokaler</i> <i>Handel och övriga tjänster</i>	Planområdets behov av respektive anläggningar samt hur detta tillgodoses inom eller utom planområdet. För anläggningar inom planområdet kan anges tomtens dimensionering, bebyggelsens utformning, våningsyta etc.
<i>Skyddsrum</i>	Om planområdet ingår i skyddsrumsort anges hur planförslaget tillgodoser skyddsrumspanens krav.
Friytor	
<i>Lek och fritidsverksamheter</i>	Lekplatser, bollplaner, markområden för motion och rekreation samt andra anläggningar för utevistelse. Storlek, utformning och avstånd till bostäder. Särskild redovisning bör ske för disponibel friyta inom 50 m från bostadsentré samt för ljusförhållanden vid småbarnslekplatser i flerbostadsområden med hus högre än två våningar.
<i>Natur</i>	Planförslagets inverkan på naturmiljö och landskap. Tillvaratagande av befintlig vegetation och särskilda egenskaper i området. Naturmark för vandringsleder, skidåkning etc som ej avses iordningställas som park. För områden med strandskydd anges om strandskyddet avses behållas eller ej.*

* Se även planverkets cirkulärskrivelse till länsstyrelserna införd i Statens planverk Aktuellt nr 4/1975.

Vägar och trafik

Gatunät
Gångtrafik
Cykel- och mopedtrafik
Kollektivtrafik
Parkering och angöring

Trafiksystemet i stort, gatunätets utformning, klassindelning av vägar, gators geometriska utformning, handkappanpassning m m. Särskilt bör beaktas att områdets försörjning med kollektivtrafik redovisas samt avstånd från hållplatser till bostadsentréer och andra resmål av betydelse inom planområdet. Behovet av parkeringsplatser angivet i förhållande till ortens biltäthet och lokala parkeringsnormer redovisas samt avstånd mellan angöringsplats och bostadsentré etc. Om delar av trafiksystemet är avsedda att genomföras omedelbart och andra att utbyggas senare, kan även detta redovisas.

Immissioner och klimat

Trafikbuller
Industribuller
Luftföroreningar
Vindförhållanden
Solbelysning

Den standard beträffande ljudnivå och sanitära förhållanden i övrigt som uppnåtts och de eventuella skyddsåtgärder som planeras. Särskild utredning kan bifogas. Förutsätter planen särskilda krav på bebyggelses tekniska utförande anges detta här. Hänvisning till beskrivningen kan ske på plankartan (se sid 66, 67).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsfrågans liksom dagvattensystemets lösning med angivande av eventuella utbyggnadsetapper.

Värme

Typ av uppvärmningsanordning, såsom fjärrvärme, mindre värmecentral eller särskild uppvärmning av varje byggnadsenhet. Eventuellt förutsatt eluppvärmning av hus eller gata redovisas.

Avfall

Lösning av avfallshanteringen. System och transportvägar redovisas.

Övrigt

Vad som i övrigt kan vara av betydelse för planförslaget. I den mån befintlig bebyggelse med hänsyn till miljön ställer särskilda krav på utformningen av ny bebyggelse, är det viktigt att närmare utveckla detta här. Hänvisning till beskrivningen kan ske på plankartan (se sid 66,67).

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap
Exploateringsavtal
Kostnader för genomförande
Tidplan och etappindelning

Sättet för exploatering, t ex om genomförandet avses ske i kommunal eller privat regi. Om exploateringsavtal föreligger, kan hänvisning ske till detta. Kostnader och tidplan för genomförande av planförslaget samt för eventuella utbyggnadsetapper redovisas. Avses förordnande enligt 70, 73, 113 eller 165 § BL anges detta. Om mark i byggnadsplan mot ägarens bestridande avsätts för allmänt ändamål eller för specialområde redogörs för hur genomförandet skall ske. I sådant fall gäller enligt 118 § BL särskilda regler om ersättning och om ianspråktagande av marken.

Gemensamhetsanläggningar

Om planen förutsätter att gemensamhetsanläggning skall inrättas med stöd av anläggningslagen (SFS 1973:1149), skall detta anges samt vad detta innebär beträffande samverkan mellan fastigheter för utförande och drift av anläggningen.

I frågor som rör planens rättsliga genomförande bör samråd ske med fastighetsbildningsmyndigheten. Det kan i många fall anses lämpligt att särskild redovisning sker av förutsättningarna för planens fastighetsrättsliga genomförande.*

* Om vissa behov bör tillgodoses genom gemensamhetsanläggning innefattar planfastställelsen en bedömning av anläggningens för- och nackdelar för de deltagande fastigheterna. Underlag för denna bedömning bör redovisas i beskrivningen.

Då någon tvekan inte föreligger om lämpligheten av gemensamhetsanläggningar bör omfattningen av redovisningen kunna begränsas. Exempel på sådana anläggningar kan vara lekplatser, garage och parkeringsplatser samt entrégator.

I en del fall, t ex vid gårdssanering, förnyelseplanering och inom sk stor- och kvartersplaner, kan det vara erforderligt att närmare redovisa skälen för gemensamhetsanläggningar. Det kan i dessa fall vara lämpligt att närmare redovisa kretsen av fastigheter som avses ingå som delägare i gemensamhetsanläggningen. Därvid kan det vara nödvändigt att ta hänsyn till områdets etapputbyggnad. Ekonomiska kalkyler över kostnaderna för anläggningarnas utförande och drift kan i tveksamma fall behöva redovisas tillika med den nytta anläggningarna medför för fastigheterna.

Om det inte är möjligt att redan i planeringsskedet bedöma vilka gemensamma anläggningar som bör tillskapas och hur de bör utformas, hindrar detta inte att anläggning inrättas efter prövning i den ordning som anläggningslagen föreskriver för anläggning som inte är förutsatt i plan.

SAMRÅD

**Statliga organ
Kommunala organ
Sammanslutningar och
enskilda personer, som kan
ha väsentligt intresse av
planen**

Kontakter under planarbetets gång, utställningar, informationer etc samt viktigaste synpunkter som därvid framförts och i vilken mån de beaktats. Eventuella yttranden, utlåtanden och samrådsprotokoll kan biläggas.

UNDERSKRIFT

Beskrivningen dateras och underskrivs av planförfattaren (den som ansvarar för planens upprättande). Om planförslaget upprättas på ett kommunalt arkitektkontor under medverkan av konsult, bör även dennes namn redovisas. Sedan förslaget antagits skall beskrivningen även förses med bevis om att den tillhör antagande myndighets beslut.

REVIDERING

Vid eventuell revidering av förslaget redovisas i vilka avseenden förslaget ändrats. Revidering dateras och underskrivs.

PLANKARTA

ALLMÄNT

Kartbeteckningarna utgöres av linjer, bokstäver, siffror och ytbeteckningar. Beteckningarna är avsedda att utföras i svartritning, ytbeteckningarna dock företrädesvis i färg. Kartan bör utföras så att även icke färglagd kopia blir entydig.

Sådana beteckningar skall eftersträvas som ger kartorna största möjliga reda och åskådlighet samt inskränker linjebeteckningarna till endast det antal som är nödvändigt med hänsyn till kartornas egenskaper att vara rättsliga dokument.

Beteckningarna, som är angivna på bilaga 1 och avser stadsplanekarta och byggnadsplanekarta, är framställda i sådan skala att de är direkt användbara för uppritning av detaljplaner i såväl skala 1:1 000 som i skala 1:2 000. Vid andra kartskalor kan anpassning behöva ske med hänsyn till grundkartans utförande.

GRUNDKARTA

Enligt 15 § BS skall förslag till stadsplan eller byggnadsplan upprättas på grundval av en för ändamålet avsedd karta över det område som berörs av förslaget. Sådan karta benämns grundkarta.

Statens lantmäteriverk har i meddelande 1976:1 "Tillämpning av mätningsskuggörelsen (1974:399)" med stöd av 12 § mätningsskuggörelsen utfärdat grundläggande riktlinjer, tekniska förklaringar och anvisningar angående bl a grundkarta och fastighetsförteckning till stadsplan och byggnadsplan.

I planverkets publikation "Handläggning av plan- och byggnadsärenden" har angetts olika förfaringssätt vid användningen av grundkarta för detaljplaner liksom även fordringar på grundkartas aktualitet.

STADSPLANEKARTA

Stadsplanekarta skall vara utförd enligt 12 § 2 mom BS. Därutöver bör iaktas att kartan skall vara försedd med rubrik, skala, norrpil och beteckningsförklaringar. Rubriken skall redovisa planområdets namn, kommun, län samt i övrigt huruvida avses ny plan, ändring av plan, upphävande av plan eller kombinationer av dessa. Plankartan dateras och underskrivs av planförfattaren (den som ansvarar för planens upprättande). Om planförslaget upprättas på ett kommunalt arkitektkontor under medverkan av konsult, bör även dennes namn redovisas. Revideringar skall dateras och underskrivas.

Sedan förslaget antagits skall kartan även förses med bevis om att den tillhör antagande myndighets beslut.

Kartbilden bör om möjligt orienteras i nordsydlig riktning. Det är angeläget att plankartans ytterformat anpassas till de standardiserade formatens A-serie. Plankarta med ytterformat större än AO (841×1189 mm) och mindre än A3 (297×420 mm) bör ej förekomma. Vid större kartbilder än AO bör bladindelning ske. Konnektionslinjer skall då anges.

Beteckningsförklaringarna bör uppta samtliga på plankartan förekommande linje-, bokstavs-, siffer- och ytbeteckningar samt även redovisa från grundkartan hämtade befintliga förhållanden. De bör på kartan införas med rubrik och underrubriker sorterade enligt uppställningen på vidstående sida samt ange betydelsen av varje beteckning för sig. Förslagets avsikt rörande varje särskilt markområdes huvudsakliga användningssätt skall kunna tydas direkt av kartan. Beteckning bör utföras med ledning av anvisningarna i denna publikation. Det är viktigt att kartan tydligt anger gränserna för planen samt för de markområden som skall användas till byggnadskvarter, gata, torg, park eller annan allmän plats eller till specialområden. Beteckningarna har sammanställts i bilaga 1.

All beteckningstext bör placeras på kartans högra sida. För att texten skall bli synlig vid nedvikning av kartkopior till A4 bör texten börja högst 18 cm från höger kartkant. Rubriken bör placeras överst och upprepas nederst för att texten skall bli lätt synlig vid arkivering på olika sätt. Texten bör skrivas med versaler (DIN 17 tätskrift eller liknande). Bokstavsstorlekarna bör helst anpassas så att förminskning kan ske med bibehållen läsbarhet. För övrig text, såsom fastställelse-, antagande- och godkännandestämplat samt undantag från fastställelse, grundkarteunderskrift, kartvidimering m m bör utrymnet under kartbilden i första hand utnyttjas.

Alla namnunderskrifter bör förtydligas genom textning.

Förslag till uppställning av rubrik och beteckningsförklaringar samt övrig text återfinns i bilaga 3.

BYGGNADSPLANEKARTA

Som framgår av 13 § BS gäller beträffande utförande av byggnadsplanekarta i tillämpliga delar vad som i 12 § 2 mom BS är stadgat om stadsplanekarta. Stadsplanekartans linje-, bokstavs-, siffer- och ytbeteckningar kan sålunda i tillämpliga delar användas för byggnadsplan. Byggnadsplanekartan kan, där förhållandena inte kräver någon mer ingående reglering, dock göras enklare. Vissa beteckningar erhåller som tidigare nämnts andra benämningar i överensstämmelse med de områdesbenämningar som förekommer beträffande byggnadsplan (se sid 3).

Angående kartas format, rubrik, skala, norrpil, beteckningsförklaringar m m gäller i tillämpliga delar vad som sagts beträffande stadsplan.

BETECKNINGAR

GRUNDKARTA

.....
.....
.....

STADSPLANEKARTA

A. GRÄNSBETECKNINGAR

.....
.....
.....

B. OMRÅDESBETECKNINGAR

ALLMÄN PLATS

.....
.....

BYGGNADSKVARTER

.....
.....
.....
.....

SPECIALOMRÅDEN

.....
.....
.....

C. ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS

.....
.....
.....

D. ILLUSTRATIONER OCH HÄNVISNINGAR

.....
.....
.....

PLANKARTANS MATERIAL

Såväl för fastställelse avsedd originalkarta som för arkivändamål avsedda kopior av sådan karta, skall vara utförda arkivvärdigt på papper. Originalkartan bör dessutom från hållbarhetsynpunkt helst vara uppfodrad på väv. Härvid förutsätts dock att särskilt för reproduktion anpassat exemplar finns tillgängligt. Skall originalkartan användas för reproduktion bör från reproduktionssynpunkt lämpliga originalpapper (arkivpapper) användas. Sådana förs av bla Liber Grafiska AB. Ljuskopior eller fotostatkopior får under inga förhållanden förekomma som original och är för arkivändamål användbara endast då fråga är om arkivering under kortare tid.

PLANKARTANS UTFÖRANDE

Svartritning

För att kartas linjer och övriga ritade detaljer skall framträda tillfredsställande vid reproduktion måste teckningen vara utförd djupsvart. Svartritningen bör därför utföras med tusch, som ej får utspädas. Även namnunderskrifter, som på originalet skall vara egenhändigt utförda, skall ske med arkivvärdig svart skrift.

Undantag från antagande eller fastställelse illustreras med svart eller blå begränsningslinje eller ytmarkering. Röd färg bör ej användas då den medför besvärliga reproduktionsproblem. Skrift, stämplor o dyl bör inte finnas på baksidan av karta avsedd för reproduktion.

Färgläggning

Direktkopiering lyckas bäst om det för kopiering avsedda exemplaret inte är färglagt. Skall färglagd originalkarta användas för reproduktion, bör endast användas färger som är så ljusgenomsläppande att de ej verksamt hindrar den för reproduktionen erforderliga genomlysningen. Växtfärger är från denna synpunkt lämpligast. Planbilder med ytskrafferade bebyggelseområden blir ofta svårläsbara och grundkartans beteckningar otydliga. Kartorna bör därför i första hand färgläggas enligt ovan eller med tryckförfarande.

BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

Allmänt

STADSPLAN

Beteckningar

För att utmärka de områden för olika ändamål som ingår i stadsplanen är det i regel nödvändigt att de anges såväl med gränser som med bokstäver, siffror eller ytbeteckningar. Mark för vilken stadsplanebestämmelser avses att gälla bör åsättas beteckningar som lätt kan åberopas i bestämmelsetexten. Härtill används bokstäver för att ange bl a det ändamål för vilket området är avsett och siffror för att ange t ex våningsantal och hushöjd. Enligt vedertagen praxis kan i vissa fall i bestämmelsetexten med ord åberopas vissa slags ytbeteckningar, såsom punktprickning, korsprickning, punkt- och korsprickning eller liknande.

Områdets huvudanvändning betecknas med stor bokstav. Ofta används begynnelsebokstaven till användningssättets benämning. Där det är nödvändigt att närmare ange ändamålet, t ex för att skilja olika slag av trafikområden, rekreationsområden o s v, införs en tilläggsbokstav som betecknas med liten bokstav. Beträffande kvarterersmark för bostadsändamål finns ofta behov att genom stadsplanebestämmelser reglera byggnadssättet. Även för sådana fall kan införas tilläggsbokstav som då betecknas med stor bokstav.

Det är viktigt att stadsplanekartan görs lätt åskådlig för markägare och allmänheten. Det är därför i regel nödvändigt att de i planen för olika ändamål avsedda områdena även utmärks på annat sätt, främst genom att ytorna färgläggs eller genom att de förses med ytmönster (streckmanér) utförda i svartritning. Gata och torg framträder dock tydligast gentemot övriga områden genom att lämnas utan ytbeteckning. För färgläggning avsedda plankartor bör vara så utförda att entydig tolkning kan ske även utan färgläggning.

Bestämmelser

Enligt 25 § BL skall stadsplan dels utmärka och till gränserna ange de för olika ändamål avsedda områden som ingår i planen, såsom byggnadskvarter, gator och andra allmänna platser samt specialområden, dels innehålla de ytterligare bestämmelser angående områdenas bebyggande och användning i övrigt som är erforderliga. Stadsplanebestämmelserna är alltså en del av stadsplanen.

Stadsplanebestämmelserna skall avfattas i särskild handling. Denna bör rubriceras lika som plankartan och i övrigt disponeras med underrubriker på sätt som framgår av uppställningen på sid 18, 19. Handlingen dateras och underskrivs av planförfattaren (den som ansvarar

.....
.....
.....

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

a)

b)

.....

2 mom Specialområden

a)

b)

.....

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING
FÅR BEBYGGAS

1 mom

2 mom

.....

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR
ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

1 mom

2 mom

.....

4 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR
VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

1 mom

2 mom

.....

5 § MARKHÖJD

1 mom

2 mom

.....

6 § BYGGNADSSÄTT

- 1 mom
- 2 mom
-

7 § BYGGNADS LÄGE

- 1 mom
- 2 mom
-

8 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

- 1 mom
- 2 mom
-

9 § EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom
- 2 mom
-

10 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom
- 2 mom
-

11 § UPPLAGSHÖJD

- 1 mom
- 2 mom
-

12 § UTFARTSFÖRBUD

- 1 mom
- 2 mom
-

13 § ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER

- 1 mom
- 2 mom
-

för planens upprättande). Revideringar skall dateras och undertecknas. Sedan planförslaget antagits skall bestämmelsehandlingen även förses med bevis om att den tillhör antagande myndighets beslut.

I 12 § 2 mom BS anges sådana förhållanden som, där så är erforderligt, skall regleras genom stadsplanebestämmelser. Bestämmelserna skall innehålla erforderliga föreskrifter såväl om byggnadskvarters bebyggande och användning i övrigt som om användningen av specialområden och andra i stadsplanen ingående områden. Den i paragrafen förekommande uppräknings av de bestämmelser som kan intas i stadsplan utgör endast en exemplifiering. Vad som skall intas blir beroende på omständigheterna i det särskilda fallet. Som allmän regel i detta hänseende gäller den i 9 § sista stycket BS intagna föreskriften att plan ej må göras mera detaljerad än som är nödvändigt för att nå det med planen avsedda syftet. Långtgående och alltför detaljerat angivna restriktioner bör i möjligaste mån undvikas. Bl a bör iakttas att stadsplan inte belastas med föreskrifter rörande sådana förhållanden som är nöjaktigt reglerade genom bestämmelser i byggnadsstadgan eller övriga författningar eller föreskrifter som berör byggnadsväsendet.

För att inte onödigtvis belasta stadsplaner med föreskrifter av allmän-giltig natur har i 39 § BS intagits vissa bestämmelser om byggnads läge i förhållande till gräns mot grannfastighet och avstånd mellan skilda byggnader på samma tomt. Av paragrafen framgår att bestämmelserna gäller i den mån ej annat föreskrivs i stadsplan. De är ej avsedda att utgöra någon ersättning för stadsplanebestämmelserna utan endast att komplettera dessa. Vid upprättande av stadsplan är man sålunda inte bunden av paragrafens bestämmelser, utan kan i stadsplanebestämmelserna ange avvikande regler i den mån så anses påkallat i särskilda fall, t ex vid tät småhusbebyggelse och då stadsplan avser tidigare bebyggt område.

Med hänsyn till de rättsverkningar som är förenade med fastställandet av stadsplanebestämmelser och då det är önskvärt att en för hela landet enhetlig praxis vid sådana bestämmelsers tillämpning upprätthålls, bör de anvisade förebilderna i möjligaste mån följas. Detta hindrar givetvis inte en utveckling av praktiska nyheter där sådana är motiverade. I dylika fall är det lämpligt att planförfattare vid samråd med länsstyrelsen diskuterar bestämmelserna innan de intas i planförslagen.

BYGGNADSPLAN

Beteckningar

Vad ovan anförts om beteckningar på stadsplanekarta gäller i tillämpliga delar även för byggnadsplanekarta.

Bestämmelser

Föreskrifter angående byggnadsplan återfinns i bl a 13 § BS. Som framgår av paragrafen skall, utöver däri meddelade föreskrifter, i tillämpliga delar gälla vad i 12 § är stadgat om stadsplan. Byggnadsplan med tillhörande bestämmelser kan ofta ges enklare innehåll än stads-

plan. Fordras en mera komplicerad planläggning, har det förutsatts att i stället stadsplan används.

Beträffande byggnadsplanebestämmelsers formulering föreligger inga väsentliga olikheter jämfört med stadsplanebestämmelser. Vid avfattningen av byggnadsplanebestämmelser kan följaktligen de bestämmelseformuleringar som anvisas för stadsplan i allt väsentligt tjäna som förebilder. Emellertid skall iaktas de olikheter som föreligger beträffande benämningarna på i byggnadsplan ingående områden. Bl a förekommer här som tidigare nämnts inte stadsplanens benämningar gata, gatemark och byggnadskvarter. Dessa är i byggnadsplan ersatta av väg, vägmark och byggnadsmark.

Mark kan anges, förutom för bostadsändamål, även för annat enskilt ändamål, t ex industri eller småindustri. Område för allmän byggnad kan förekomma liksom även specialområden, t ex järnvägsområde, vattenområde, idrottsområde, friluftsbad o s v, dock endast under de förutsättningar som anges i 118 § BL. Liksom ovan angetts i fråga om stadsplan gäller de i 39 § BS intagna bestämmelserna i den mån ej annat föreskrivs i planen.

SÄRSKILD UTFORMNING AV DETALJPLAN

Plan med storkvarter

Denna plantyp kännetecknas av att planen helt eller delvis inrymmer kvarter med omfattande innehåll. Sådan plantyp är ofta flexibel (se nedan) men kan även utformas som icke flexibel. Ett storkvarter som i och för sig inte behöver vara stort till arealen, innehåller således kommunikationsytor och friytor, vilka i konventionella detaljplaner redovisas som allmän plats, gata eller park. Dessutom kan det någon gång innehålla sådana bostadskomplement som annars oftast förläggs till områden för allmänt ändamål. I de fall kommunikations- och friytorna samt eventuella bostadskomplement avses att utnyttjas gemensamt för flera fastigheter förutsätts en samverkan mellan fastigheterna för utförande och drift av de gemensamma anläggningarna. Här är det viktigt att redan vid utformningen av planförslaget ha klarlagt i stora drag hur genomförandet av planen i dessa delar kan ske. Särskilt vid etapputbyggnad uppstår ofta svårbemästrade problem. Samråd med fastighetsbildningsmyndigheten är här särskilt nödvändigt.

När plan med storkvarter används är det väsentligt att fasta principer för ansvarsfördelningen mellan kommunen och enskilda fastlagts i kommunen. Som anförts i anvisningarna för beskrivning måste speciella problem i samband med plangenomförandet noga beaktas (se sid 11).*

* Se vidare planverkets och lantmäteristyrelsens skrivelse i maj 1974 till kommunstyrelser och byggnadsnämnder "Stadsplaner med omfattande kvartersinnehåll, storkvarterplaner". Dnr S 2579/73.

Plan med flexibla kvarter

I planverkets publikation nr 37 har redogjorts för så kallade elastiska planer. Denna planform utmärks av vissa förenklingar beträffande planens innehåll. Dessa består huvudsakligen i att byggnadskropparnas lägen och utformning inte fastläggs helt genom bestämmelsegränser och prickade områden. Bebyggelsens slutliga utformning kan således variera inom de i planen fastlagda gränserna. Denna flexibilitet motiverar att planerna benämns flexibla snarare än elastiska, som ju mera pekar på varierande omfattning eller exploateringsgrad, vilket det ej är fråga om.

Denna planform, som i regel kommit till användning beträffande områden för bostadsbyggande i större enheter, bör inte ifrågakomma i andra fall än då säkerhet finns för att de hygieniska, bostadssociala och arkitektoniska synpunkterna tillräckligt beaktas vid bebyggelsens utformning och att markägarnas intressen inte träds för när. Då totala exploateringsgraden i sådana planer inte framgår enbart av bestämmelsegränser och föreskrifter om hushöjd, är kompletterande bestämmelser om bebyggelsens omfattning nödvändiga.

Flexibla planer bör utformas så att tillräcklig information finns för dem som skall ta ställning till planen i olika sammanhang, såsom antagande och fastställande myndigheter och berörda markägare. Det är angeläget att planer av denna typ inte ger sämre information än traditionellt utformade planer. Kravet på utredningar och redovisning bör ställas så högt att områdets funktion klarläggs. Sålunda bör illustrerade byggnadslägen inritas på plankartan, även om handlingarna åtföljs av separat illustrationskarta. I bestämmelserna bör anges att bebyggelse skall ske i huvudsak enligt illustrationen (se vidare sid 55).

I praxis har förutsatts förbud mot indelning av flexibelt kvarter i mer än en tomt, bl a för att undvika den oklarhet som kan uppstå om fördelningen av byggnadsrätten vid uppdelning i flera tomter. Bestämmelsen har emellertid kommit att tillämpas även i de fall avsikten varit att uppdelning i flera fastigheter. Fastighetsbildningen har då i princip ej kunnat genomföras i överensstämmelse med planen varför medgivande enligt 3 kap 2 § fastighetsbildningslagen till avsteg från planen i dessa fall har erfordrats.

Genom lämplig utformning av planbestämmelserna bör man, där så är önskvärt, kunna frigöra frågan om tomtindelning från planarbetet. Bestämmelserna bör då innehålla – förutom angivande av största tillåtna totala exploatering för området – även angivande av största tillåtna exploatering på varje tomt (se vidare sid 57).

Stadsplan kan utformas som flexibel plan då marken helt eller i huvudsak är i en ägares hand. När det gäller byggnadsplan torde all mark böra vara i en ägares hand.

Gränsbeteckningar

—— — Stadsplanegräns

Stadsplanegräns är avsedd att begränsa det område som omfattas av planförslaget. Sådan gränslinje kan anges i sitt verkliga läge. Kartan blir dock i regel mera åskådlig om linjen förläggs på visst avstånd, lämpligen 3 meter utanför planområdets verkliga gräns. Därvid skall noga tillses att detta konsekvent genomförs utmed planområdets samtliga gränser och att avståndsmåttet i meter utsätts i beteckningsförklaringarna. Där planområdet gränsar till icke planlagt område kommer den verkliga plangränsen härvid att utgöras av områdesgränser för de olika delområdena.

—— — Gräns för område inom vilket stadsplan avses att upphävas

———— Gällande områdesgräns avsedd att behållas

———— Gällande bestämmelsegräns avsedd att behållas

—x— —x— Gällande områdesgräns avsedd att utgå

—x— —x— Alternativ beteckning

—x— —x— Gällande områdesgräns tillika fastighetsgräns avsedd att utgå

—x— - - -x— Gällande bestämmelsegräns avsedd att utgå

Gällande områdes- och bestämmelsegränser kan återfinnas bland grundkartans beteckningar. Om grundkarta utan gällande sådana gränser används, åvilar det planförfattaren att ange dessa. Det bör av plankartan eller på annat sätt framgå vem som tolkat gällande gränser. Även vid övergång från byggnadsplan till stadsplan skall tidigare gällande områdes- och bestämmelsegränser redovisas.

—— — Områdesgräns

Gräns enligt ovan är avsedd att ange de i 25 § BL nämnda för olika ändamål avsedda områden som ingår i planen, nämligen gator, torg, parker och andra allmänna platser, byggnadskvarter samt specialområden. Denna gränsbeteckning kommer således alltid att användas för avgränsning av byggnadskvarter och specialområden, såväl inbördes som gentemot gata eller annan allmän plats.

Denna gränslinje bör även användas för att åtskilja för olika ändamål avsedda områden inom ett och samma byggnadskvarter, t ex för att skilja område för allmänna byggnader från område för bostadsändamål. En sådan avgränsning på plankartan utgör i berörda fall en anvisning för den blivande fastighetsindelningen. Om ett kvarter avses

att omfatta dels ett område för allmänna byggnader och dels ett område för enskilt bebyggande och om de för bebyggande avsedda delarna av respektive områden åtskiljs av en byggnadsfri zon, är det även med hänsyn till kommunens lösningsrätt och lösningsplikt behövt att planen anger var inom den byggnadsfria zonen gränsen mellan de olika användningssätten är avsedd att ligga.

Om behov finns att i planen genom fastställelse fixera gränser mellan olika slag av allmänna platser bör här ifrågavarande gränsbeteckning användas.

..... Områdesgräns från vilken
mindre avvikelser i vissa
fall får göras

Då en gata tangerar eller går genom en park, kan det ofta vara önskvärt att planen medger sådana mindre gränsavvikelser som inte kan förutses vid planens uppgörande men senare påkallas. I dylika fall kan gränsen utmärkas med stora prickar (jfr illustrationslinjer sid 66).

— — — — — Bestämmelegräns

Bestämmelegräns är avsedd att inom för visst ändamål angivet område skilja delar med olika bestämmelser. Sådan gränslinje behövs t ex för att inom byggnadskvarter eller specialområde skilja mark som får bebyggas från mark som inte får bebyggas. Vidare behövs den bla för att åtskilja delar som får bebyggas till olika höjder och våningsantal.

Områdesbeteckningar och bestämmelser

PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Allmänt

Som framgår av 12 § 2 mom BS är bestämmelser angående det ändamål vartill marken får användas obligatoriska beträffande alla i stadsplan ingående byggnadskvarter och specialområden. Samma gäller motsvarande områden i byggnadsplan enligt 13 § BS. Gator, torg, parker och andra allmänna platser ingår i planer regelmässigt utan planbestämmelser, d v s utan andra anvisningar än vad som framgår av plankartans beteckningsförklaringar. Samma är förhållandet med gatumarkens höjdlägen, för vilka i regel inte behövs andra anvisningar än på kartan angivna höjdsiffror. I vissa fall kan planbestämmelser förekomma även för allmän plats och avse t ex rätt att utnyttja utrymmet under eller över markens plan till inredande av lokaler eller för annat ändamål. Ibland redovisas även gångtunnel under gata med särskild bestämmelse.

Planbestämmelser som anger att område får användas endast för visst ändamål får som regel anses inrymma rätt till all användning och bebyggelse som är direkt samhörig med ifrågakvarter ändamål. Detta behöver i allmänhet inte utsägas i bestämmelserna. Sålunda anses självfallet att på område för bostadsändamål får uppföras ej endast bostadshus utan även uthus och andra gårdsbyggnader som avses tjäna bostadsändamålet och innehålla t ex de utrymmen som i övrigt erfordras för de boende. Inom områden för handelsändamål eller för industriändamål bör hinder inte anses föreligga att inrymma t ex kontors- och lagerlokaler eller andra för rörelsens bedrivande erforderliga utrymmen.

I vissa fall är det svårt att med ett enda ord definiera det ändamål för vilket ett område avses få användas. Detta är fallet beträffande vissa specialområden, bl a trafikområdena. Inom t ex järnvägsområden förekommer vanligen behov av byggnader vilkas användning ej direkt hänför sig till järnvägsdriften men tjänar trafikändamålet. Förutom stationshus och andra för järnvägens drift nödvändiga byggnader förekommer exempelvis varumagasin, lagerbyggnader, kiosker o dyl. Av dessa orsaker har ändamålsbestämmelsen för järnvägsområden i praxis formulerats så att den särskilt anger att området får användas även för med järnvägstrafik samhörigt ändamål. Såväl bestämmelserna för de flesta övriga slag av trafikområden som för vissa andra specialområden har erhållit motsvarande avfattning.

Om ett område redovisas som byggnadskvarter eller specialområde får väsentlig betydelse för rättsverkningarna. För byggnadskvarter blir, i motsats till vad som gäller beträffande specialområde, exempelvis reglerna om tomtindelning och om ersättning för gatumark och gatubyggnadskostnad tillämpliga (jfr 28, 56, 67 §§ BL).

På senare tid har behovet av viss separering av olika slag av trafik ökat. När detaljplaner upprättas sker utformningen ofta med utgångspunkt från en dylik separering. Planernas intentioner får då följas upp med lokala trafikföreskrifter enligt 147 § vägtrafikkungörelsen (SFS 1972:603). För att på ett tydligt sätt markera dessa intentioner bör i planbeskrivningen redogöras för den tilltänkta användningen, t ex som bussgata, gågata etc. Den kan också visas illustrationsvis genom särskild markering på plankartan (se sid 66). Mark för gångtrafik genom allmän plats, park, bör normalt redovisas som parkmark, medan gågata som gränsar direkt till bebyggelse lämpligen bör anges som gata eller torg och vid behov illustrationsvis markeras. Särskilda planbestämmelser angående trafiken skall ej anges i dessa fall, då trafikföreskrifter ges i den ordning som föreskrivs i trafikförfattningarna.

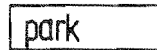
Allmän plats



Gata eller torg



Park eller plantering



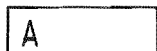
Park eller plantering

Gata, torg eller annan därmed jämförlig allmän plats bör som förut nämnts lämnas utan ytbeteckningar, eftersom sådan mark därigenom tydligast framträder mot övriga områden. Angående viss markering illustrationsvis när trafikseparering avses se ovan samt sid 66.

Till park eller plantering avsedd allmän plats bör däremot förses med ytbeteckning i grön färg. Därjämte bör ytbeteckning med våglinjer användas eller ordet "park" textas på lämpliga ställen.

Byggnadskvarter

Till byggnadskvarter hänförs dels områden avsedda för allmänna byggnader, dels områden avsedda att bebyggas för enskilt ändamål, såsom för bostäder, handel, industri etc.



Allmänt ändamål

Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.

Med allmän byggnad menas byggnad avsedd att tjäna sådant ändamål som det tillkommer stat eller kommun att tillgodose, exempelvis hus för post och tele, statlig ämbetsbyggnad, statskyrka, kommunalhus, brandstation, sjukhus, skola eller kommunal barnstuga. Någon specifikation av markens användning för ena eller andra slaget av sådana

byggnader erfordras inte. Uppgift om för vilket slags byggnad marken skall användas bör lämpligen införas i planbeskrivningen. Det är att märka att det ej behöver vara primärkommunen som är ansvarig för tillgodoseende av det med den allmänna byggnaden avsedda ändamålet även om primärkommunen gentemot den enskilda markägaren i första hand förpliktas att lösa marken. Byggnads karaktär av allmän är emellertid inte uteslutande beroende av ändamålet med byggnaden. Om en enskild person eller förening bygger exempelvis ett sjukhem, blir sådan byggnad inte att anse som allmän byggnad. Med allmän byggnad får inte heller förväxlas byggnad för förenings- och samlingslokaler, tillhörande enskild förening eller församling. Exempel på planbestämmelser lämpliga för dylika byggnader och andra samlingslokaler lämnas under rubriken Samlingslokaler (sid 30).

Då mark i stadsplan utläggs till område för allmän byggnad måste med hänsyn till de expropriationsrättsliga verkningarna stadsplanebestämmelsen angående sådan marks användning utformas på ett otvetydigt sätt. Lämpligast och vanligast är ovannämnda lydelse.

Bestämmelse, som anger att område får användas endast för allmänt ändamål, anses inrymma rätt till byggnaders uppförande eller inredning för bostäder och lokaler i övrigt avsedda för dem som är knutna till verksamheten i anläggningen, såsom vaktmästare, maskinskötare, personal vid sjukhus o s v. Vidare kan allmän byggnad utan att detta angetts i stadsplanebestämmelserna till viss mindre del användas för annat än allmänt ändamål t ex butikslokaler.

Stadsplanebestämmelser som medger alternativ användning för annat än allmänt ändamål fastställs inte. I annat fall skulle tveksamhet kunna uppstå rörande tillämpningen av gällande regler angående lösningsplikt och lösningsrätt.

Angående område för allmänt ändamål i byggnadsplan se sid 20, 21.

B Bostäder

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

I begreppet bostadsändamål innefattas all användning av en bostadstomt som direkt hör samman med användningen av bostaden som sådan. Härav följer att det är onödigt att till bestämmelsen foga föreskrift om att t ex uthus eller garage får uppföras för inom fastigheten boendes behov. Däremot kan i vissa fall finnas anledning att inskränka rätten till uthusbebyggelse. Föreskrift härom blir då ett nödvändigt komplement och ges formen av ett förbud. Exempel på dylika restriktiva bestämmelser har angetts på sid 57, 58.

Bh

Bostäder samt i vissa
fall handel m m

Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där så prövas lämpligt, även för handels- och hantverksändamål.

Ofta föreligger behov att inom bostadsområden anordna lokaler för handel och hantverk, dock utan att det är möjligt att i planen ange på vilka ställen bebyggelsen skall få innehålla dylika lokaler. Detta kan ofta vara fallet inom centralt belägna delar av stad eller samhälle eller eljest beträffande område där byggnadskvarteren redan innehåller en blandning av bostäder, affärer och hantverkslokaler. Likaså kan det i fråga om nytt område avsett huvudsakligen för bostadsändamål många gånger vara vanskligt att redan vid planens uppgörande fastslå lägen för erforderliga butiker. I sådana fall är det ofta lämpligt att planen inte medger obetingad rätt till inredande av lokaler för handel och hantverk. I stället bör byggnadsnämnden ges befogenheten att från fall till fall pröva om ett sådant användningssätt är lämpligt inom bostadsområdet. I här avsett fall kan ovannämnda beteckning och bestämmelse användas.

Det i bestämmelsen angivna villkorliga medgivandet kan givetvis varieras efter omständigheterna. Exempelvis kan endera "handelsändamål" eller "hantverksändamål" uteslutas. Medgivandet kan även utsträckas att avse samlingslokaler, varmed åsyftas t ex biograflokaler, föreläsningssalar eller andra möteslokaler, vilkas lämplighet inom bostadsområde av här avsett slag bör prövas från fall till fall.

Innehåller planbestämmelserna för bostadsområde inte något särskilt medgivande rörande lokaler för handel och hantverk, kan dock därmed ej anses förbjudet att i bostadshus inrymma enstaka mindre ej störande affärer eller hantverk, avsedda att tjäna de inom området boendes dagliga behov, t ex tidnings- och tobaksaffär samt frisör-salong.

Bj

Bostäder samt i vissa
fall småindustri

Med Bj betecknat område får användas endast för bostadsändamål samt även för småindustriändamål, där så prövas kunna ske utan olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Området är huvudsakligen avsett för bostadsändamål men avses få bebyggas även för småindustriändamål, där detta prövas kunna ske utan nämnda olägenheter. Normalt tillämpas öppet byggnadssätt. Angående reglering av bebyggelseytan per tomt inom sådant område se sid 57, 58.

BH

Bostäder och handel

Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.

Ibland finns anledning att i planbestämmelserna inrymma obetingad rätt till såväl affärslokaler som bostäder. Ofta är detta fallet inom äldre eller central del av stad eller samhälle.

Bestämmelsen kan även avfattas så att den medger samlingslokaler samt lokaler för hantverk. Det kan då vara lämpligt att sådana lokalers tillkomst görs beroende av särskild prövning. Exempel på sådan avfattning är följande:

Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål. Där så prövas lämpligt må även kunna medges samlingslokaler samt lokaler för hantverk.

Ibland kan det vara lämpligt att de övre våningarna uteslutande förbehålls bostadsändamålet. Detta kan ske genom en tilläggsbestämmelse av exempelvis följande lydelse:

... Våningarna ovanför bottenvåningen (och den närmast däröver varande våningen) får dock användas endast för bostadsändamål.

I vissa fall kan det vara nödvändigt att bostäder i byggnads bottenvåning eller nedersta våningar förbjuds eller görs beroende av särskild prövning. I sådant fall kan till föregående bestämmelser fogas ett förbehåll, t ex:

... I bottenvåningen får bostäder icke anordnas.

I bottenvåningen (och den närmast däröver varande våningen) får bostäder anordnas endast i den utsträckning som prövas lämpligt.

Förbehåll av denna art bör dock givetvis endast förekomma då vägran- de skäl för sådan begränsning föreligger.

Bv

Värmecentral

B...

...

Med Bv betecknat område får användas endast för värmecentral.

Med B... betecknat område får användas endast för...

I vissa fall är det önskvärt att kunna ange särskilda områden för byggnader som avses betjäna t ex ett eller flera bostadskvarter. Det kan gälla exempelvis värmecentral, tvättstuga, garage o dyl. Sådana områden kan betecknas med B och liten tilläggsbokstav, t ex v för värmecentral, t för tvättstuga och g för garage.

När det gäller annat område än för bostadsändamål, t ex industriområde, kan beteckning och bestämmelse utformas på motsvarande sätt.

Om anläggningen förutsätts utgöra gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen bör detta anges och utvecklas i beskrivningen (se sid 11). Angående gemensamhetsanläggning (se även sid 50).

Om man vill ange att viss del av kvarter endast får användas för t ex garage kan detta även ske genom korsprickning (se sid 46).

C

Samlingslokaler

Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.

Som förut nämnts kan byggnad tillhörande enskild förening eller församling och avsedd för dess samlings- och föreningslokaler inte i stadsplan redovisas som allmän byggnad.

Med denna formulering kan ej anses uteslutet att i byggnad på området inreda, förutom samlingslokaler, bibliotek, klubblokaler och liknande, även bostäder för t ex föreståndare och vaktmästare.

Ch

Centrumbebyggelse

Med Ch betecknat område får användas endast för sådant kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål som har anknytning till stadsdelscentrum och som ej kan väntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden.

För stadsdelscentra och liknande områden kan en samlingsbeteckning ofta vara praktisk för att planbestämmelserna inte skall tyngas genom en alltför detaljerad uppräknings av olika ändamål.

G

Garage

Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.

Det kan ibland vara lämpligt att garage för motorfordon redovisas inom särskilda områden, avsedda endast för garageändamål. Där garage endast utgör komplement till annan huvudanvändning anges detta på annat sätt (se ovan och sid 46).

Gh

Garage med handel

Med Gh betecknat område får användas endast för garageändamål. Bottenvåningen får dock inredas för handelsändamål.

I parkeringshus är det ibland lämpligt att bottenvåningen får användas för kommersiellt ändamål.

Gm

Garage med bilservice

Med Gm betecknat område får användas endast för garage- och bilserviceändamål.

Beteckningen och bestämmelsen avser mindre bilverkstäder. Större bilverkstäder bör betecknas med J (industri).

Gt

Bensinstation

Med Gt betecknat område får användas endast för bensinförsäljning och därmed samhörigt bilserviceändamål.

Om bebyggelsen inskränks till endast mindre byggnad för drivmedelsförsäljning och viss enklare bilservice, t ex rundsmörjning och tvättning, kan bestämmelsen ges denna lydelse.

H

Handel

Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

För mera utpräglad affärsbebyggelse regleras markens användning vanligen med bestämmelse av ovannämnda lydelse. Bestämmelsen kan avse områden för t ex varuhus eller andra affärshus, innehållande butiker eller kontor eller bådadera samt hotell, restauranger och lagerbyggnader. I de fall en närmare precisering anses erforderlig används tilläggsbokstav. Mindre omfattande hantverksrörelse, som kan anses nödvändig för affärsrörelsens bedrivande anses inbegripen i handelsändamålet.

Hb

Handel samt i vissa fall bostäder

Med Hb betecknat område får användas endast för handelsändamål och, där så prövas lämpligt, för bostadsändamål.

Även om huvudändamålet avser handel är det ibland aktuellt att kunna inrymma även bostäder. Bestämmelsen kan då ange villkorligt medgivande för bostadsändamål.

Hd

Kontor

Med Hd betecknat område får användas endast för kontorsändamål.

Ibland kan det vara önskvärt att inom områden som skall bebyggas med stora kontorskomplex använda en beteckning som anger endast kontorsändamål. Avses viss handel även böra medges, t ex i bottenvåning, kan villkorlig bestämmelse härom användas.

Hj

Handel (viss begränsning)

Med Hj betecknat område får användas endast för handelsändamål. Lokaler för livsmedelshandel får dock ej anordnas.

Vid försäljning av skrymmande varor, t ex bilar, möbler, bygg- och järnvaror förläggs försäljningslokalerna ofta externt i s k stormarknader. Om så bedöms angeläget kan man i sådana fall genom särskild beteckning och bestämmelse förbjuda anordnande av lokaler för livsmedelshandel. Motiven för en sådan begränsning bör särskilt utvecklas i beskrivningen.*

Ht

Hotell

Med Ht betecknat område får användas endast för hotelländamål.

Inom områden som enbart avses för hotell- och motelländamål, kan det vara lämpligt att använda en beteckning och bestämmelse som anger endast sådant ändamål.

J

Industri

Med J betecknat område får användas endast för industriändamål.

Till industriändamål räknas även kraftverk, vattenverk, gasverk, större oljeförråd samt större transformatorstationer o dyl. I vissa fall kan sistnämnda anläggningar emellertid redovisas som kvartermark för allmänt ändamål, t ex då det är fråga om kommun tillhörigt elektricitets-, vatten- eller gasverk.

Planbestämmelser rörande sådana fall då viss del av industriområde avses utgöra skyddsbälte behandlas i samband med bestämmelserna angående mark som inte får bebyggas (se sid 45).

* Någon sådan bestämmelse har ännu (maj 1976) inte prövats av regeringen.

Jm

Småindustri

Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Till småindustri brukar i planhänseende i allmänhet räknas sådana industrier som genom sin art inte är störande för omgivningen. Inom området kan medges bostäder för tillsyn och bevakning.

Lh

Handelsträdgård

Med Lh betecknat område får användas endast för handelsträdgårdsändamål.

Bestämmelsen bör anses inbegripa rätt att uppföra förutom växthus o dyl även bostäder för dem som är knutna till verksamheten.

Lk

Koloniträdgård

Med Lk betecknat område får användas endast för koloniträdgårdsändamål.

Område för koloniträdgårdsändamål kan antingen utläggas som byggnadskvarter eller som specialområde.

N

Barnstuga

Med N betecknat område får användas endast för barnstuga eller därmed jämförligt ändamål.

Om barnstugelokal eller dylikt skall uppföras av annan än kommunen kan ovan nämnda beteckning och bestämmelse vara lämplig.

U

Upplag

Med U betecknat område får användas endast för upplagsändamål.

Inom industrikvarter och vissa andra områden, t ex järnvägs- och hamnområden, anses självfallet att varu- eller virkesupplag skall få förekomma. Markens användning härför sammanhänger med huvudändamålet. Avsätts däremot särskilda områden för anordnande av upplag kan ovan angivna beteckning och bestämmelse användas.

Bestämmelsen bör anses inbegripa rätt att uppföra för ändamålet nödvändiga byggnader, t ex skjul, magasin, kontors- och vaktbyggnader.

Höjdbestämmelse kan anges även för upplag i det fria (se sid 63).

Planbestämmelser rörande sådana fall då viss del av upplagsområde avses att utgöra skyddsbälte behandlas i samband med bestämmelserna angående mark som inte får bebyggas (se sid 45).

Mark som i plan särskilt avsätts för upplagsändamål kan i vissa fall även redovisas som specialområde.

Om upplagsändamålet behöver specificeras, vilket exempelvis bör ske ifråga om upplagsplatser för båtar och för brandfarliga varor, används tilläggsbokstav. Nedan följer två exempel på sådan specificering:

Ub Båtupplag

Med Ub betecknat område får användas endast som upplagsplats för båtar och får bebyggas endast med för detta ändamål erforderliga båthus och förvaringsbyggnader.

Uo Oljeupplag

Med Uo betecknat område får användas endast för lagring och distribution av brandfarliga varor.

Q Kulturresevat

...Q Särskild miljöhänsyn

Fasta fornlämningar och byggnader som i särskild ordning förklaras för byggnadsminnen och byggnadsminnesmärken åtnjuter skydd enligt särskilda lagar, nämligen fornminneslagen (SFS 1942:350), byggnadsminneslagen (SFS 1960:690) och kungörelsen med föreskrifter rörande det offentliga byggnadsväsendet (SFS 1920:744).

Även andra byggnader än sådana som förklaras för byggnadsminnen eller byggnadsminnesmärken kan vara värda att skyddas. Detsamma gäller områden där hela miljön mer än de enskilda byggnaderna är av värde.*

Enligt 9 § BS skall vid planläggning tillses, att områden med bebyggelse av särskilt värde från historisk eller kulturhistorisk synpunkt eller från skönhetssynpunkt såvitt möjligt bevaras. Som framgår av 38 § BS skall byggnadsnämnden tillse att byggnad av större värde från

* Beträffande skyddet av ifrågavarande objekt vid bevaringsplanering se vidare planverkets och riksantikvarieämbetets skrivelse i december 1974 "Bevarande av kulturhistoriskt värdefulla miljöer".

historisk, kulturhistorisk eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas, vare sig genom arbeten på själva byggnaden eller genom bebyggelse i grannskapet. Dessa stadganden avser inte bara sådana byggnader som förklarats för byggnadsminnen enligt byggnadsminneslagen utan även byggnader, vars värde från de i stadgandena angivna synpunkterna är så stort att bevarandet kan sägas utgöra ett verkligt allmänintresse.

I beskrivningen till plan bör lämpligen redovisas, förutom fast förlämnings och byggnadsminne, även annan byggnad eller miljö av kulturhistoriskt värde.

I plan kan under vissa förutsättningar kvartersmark eller annat område som upptas av befintlig bebyggelse av kulturhistoriskt värde anges som kulturresevat. Bestämmelsen för sådant område kan ges följande lydelse:

Med Q betecknat område skall utgöra resevat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Om område betecknas med endast Q får detta anses innebära möjlighet till nyttjande för olika ändamål i vid bemärkelse, såvida detta inte kommer i konflikt med bestämmelsens syfte.

Om användningssättet för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen skall preciseras, kan detta ske genom att ändamålsbeteckningen placeras före bokstaven Q. Bestämmelsen kan vid exempelvis bostadsbebyggelse ges lydelsen:

Med BQ betecknat område får användas endast för bostadsändamål och skall utgöra resevat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

En förutsättning för att mark skall kunna anges som kulturresevat är, att marken ägs av kommunen eller att markägaren lämnat sitt medgivande. Bestämmelser, som inneburit att byggnadsåtgärd berörande byggnad av historiskt, kulturhistoriskt eller konstnärligt värde inte fått vidtas utan särskilt medgivande av annan myndighet än byggnadsnämnd, har undantagits från fastställelse.

Där endast den allmänna karaktären hos en byggnad eller ett bebyggelseområde avses bevaras kan beteckningen q användas. I sådana fall skall användningssättet anges. Vid exempelvis bostadsbebyggelse kan bestämmelsen utformas sålunda:

Med Bq betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse får ej uppföras. Utan hinder härav kan medges viss begränsad ny bebyggelse som med hänsyn till områdets allmänna karaktär prövas lämplig.

I vissa fall kan sista meningen utgå. Andra alternativ kan innebära att man ger olika regler för huvudbyggnader och uthus, t ex i äldre stads-

miljöer där uthus på gårdarna kan behöva rivas eller helt byggas om.

I ordet begränsad får anses ligga att någon mer omfattande ökning av exploateringen ej medges. Det väsentliga i områdets karaktär bör redovisas i beskrivningen. Bestämmelsen förhindrar inte rivning.

Huruvida nämnda bestämmelse för med q betecknat område kan åsättas mark i plan utan ägarens medgivande är inte helt klart. Något avgörande härom har hittills (maj 1976) inte träffats i praxis.

Specialområden

Som exempel på specialområden anges i 25 § BL järnvägs- och andra särskilda trafikområden, skydds- eller säkerhetsområden för vissa anläggningar, hamnområden, idrottsområden, begravningsplatser och vattenområden. Exemplifieringen är inte avsedd att vara fullständig. De i paragrafen angivna ändamålen är de vanligast förekommande, men hinder möter inte mot att i planen som specialområde uppta mark även för andra ändamål.

Specialområden kan i motsats till byggnadskvarter inte tomtindelas. Inom stadsplan har kommunen enligt 41 § andra stycket BL lösningsrätt till specialområden, som ej är avsedda för enskilt bebyggande, om inte markens användning för avsett ändamål ändå kan anses säkerställd (jfr sid 25). Angående specialområde i byggnadsplan se sid 20, 21.

Trafikområden

De specialområden som är avsedda för trafik är sammanförda under den gemensamma beteckningen T. Varje särskilt specialändamål anges därjämte med liten tilläggsbokstav.

Ta

Gatutrafik

Med Ta betecknat område får användas endast för gatutrafik och därmed samhörigt ändamål.

I vissa fall kan praktiska skäl tala för att mark redovisas i planen som specialområde för gatutrafik, t ex för en från bebyggelsen avskild trafikled. Detta torde endast böra förekomma då man av särskilda skäl vill undvika att ange marken som gata eller dylik allmän plats. Anledningen kan vara att planarbetet inte fortskridit så långt att ledens sträckning och höjdläge kan redovisas på det sätt som skall ske beträffande gata. Vidare ger redovisningen som specialområde större möjligheter att utan ändring av planen senare ändra ledens utformning. Andra skäl kan vara att kommunen vill förbehålla sig rätt att avspärra trafikleden med stängsel. Bestämmelsen utformas ofta så att även med nämnda trafik samhörigt ändamål medges.

I den mån Ta-område avses användas endast för kollektiv trafik kan detta redovisas illustrativt på kartan (se sid 66). Den slutliga regleringen sker genom följdbeslut av trafiknämnden.

Inom specialområde för gatutrafik kan, om så erfordras från bullersynpunkt särskild del av området anges för skyddsanordningar i form av jordvall, plank eller dylikt. Bestämmelsen kan då ges följande tillägg:

... Med s betecknad del härav skall hållas tillgänglig för anordningar till skydd mot trafikbuller.

Tp **Parkering**

Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.

När uppställningsplats för motorfordon i planen redovisas som specialområde bör genomförandeproblemen särskilt beaktas. Bestämmelsen anses innefatta rätt att utföra sådan bebyggelse som direkt tjänar parkeringsändamålet. Avses ingen bebyggelse tillåtas markeras detta på vanligt sätt med punktprickning.

Th **Hamn**

Med Th betecknat område får användas endast för hamntrafik och därmed samhörigt ändamål.

I hamnområden ingår oftast både land och vatten. I vissa fall, t ex då i plan intas en hamnanläggning som har förhållandevis ringa omfattning eller vars utformning i detalj ännu inte är utredd, kan planen gå så långt i förenkling att såväl vatten som angränsande markbälten intas i planen under den gemensamma beteckningen område för hamnändamål. I dylika fall strider utfyllnad av inomliggande vattenområde inte mot planen, men prövning enligt vattenlagen kan ibland erfordras. När utfyllnad är olämplig bör gränserna mellan land och vatten fixeras i planen. Vattenområdet redovisas då med beteckningen V (se sid 43). Som område för hamnändamål anges då i planen endast de för hamnrörelsen erforderliga landutrymmena, såsom kajer, trafikleder och mark avsedd för upplag samt för magasin och vaktbyggnader m m.

Ofta kan skäl finnas att utskilja ett system av körvägar. Detta kan ske genom att mark utläggs till gata eller att mark inom hamnområdet undantas från bebyggande och upplag. Om stor och hög bebyggelse är att vänta är det nödvändigt att planen för hamnområdet detaljstuderas beträffande byggnadshöjder och byggnadsfria områden. I nämnda hänseenden fordras för övrigt alltid en väl avvägd detaljering redan från brandskydds- och civilförsvarsynpunkt.

Beteckningen Th kan även användas för småbåtshamnar. Bestämmelsen kan då ges följande lydelse:

Med Th betecknat område får användas endast för småbåtshamn och därmed samhörigt ändamål.

I dessa fall kan såväl vatten som mark intas i planen under den gemensamma beteckningen Th. Om så anses lämpligare redovisas endast marken med Th, medan beteckningen Vb och den bestämmelse som medger även större bryggor kan användas för vattendelen (se sid 44).

Om det endast är fråga om bryggor för ett fåtal småbåtar och landområde inte erfordras för ändamålet kan det ofta vara tillräckligt att vattenområdet betecknas med Vb. Bestämmelsen för sådant vattenområde som får överbyggas med mindre bryggor, båthus eller dylikt bör då användas (se sid 43).

Tj

Järnväg

Med Tj betecknat område får användas endast för järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål.

I område för järnvägsändamål inräknas såväl mark ingående i järnvägens linjesträckning som stations- och bangårdsområden med deras bebyggelse. Bebyggelsen kan utgöras t ex av stationshus, kiosker, godsmagasin och lagerbyggnader. Det kan finnas anledning att med hänsyn till blivande bebyggelse detaljstudera järnvägsområde beträffande byggnadshöjder och byggnadsfria områden.

I detta sammanhang kan framhållas att framdragande av ett industri- eller lastspår på kommun tillhörig gatumark inte gör det nödvändigt att i planen redovisa marken som område för järnvägstrafik. Sådant spårområde kan i vanliga fall liksom t ex spårvägslinje lämpligen ingå i gatumarken.

Tl

Flygplats

Med Tl betecknat område får användas endast för luftfart och därmed samhörigt ändamål.

Område för luftfartsändamål avser flygfält och övrig mark som ingår i flygplatsen samt erforderlig bebyggelse för luftfarten och därmed samhörigt ändamål, t ex hangarer, reparationsverkstäder och stationsbyggnader.

Angående höjdbestämmelser med hänsyn till luftfarten för byggnader och andra anordningar i flygplatsens närhet (se sid 61).

Tv

Vattenled (kanal)

Med Tv betecknat område får användas endast för kanaltrafik och därmed samhörigt ändamål.

Område för vattenled (kanal) omfattar vanligen såväl själva vattenleden som vissa strandområden, bl a kajplan med skilda slag av byggnader, vilkas användning hänger samman med kanaltrafiken. Såväl vatten som angränsande markområden kan i planen intas under den gemensamma beteckningen Tv. Liksom i fråga om hamnområden kan dock under vissa omständigheter finnas anledning att ge planen ett mera detaljerat innehåll.

Rekreatiomsområden

Under den gemensamma beteckningen R har sammanförts sådana områden av annan natur än allmänna platser och byggnadskvarter som i planen reserveras för rekreation och friluftsliv, såsom fritidsområde, friluftsbad, campingplats, folkpark, idrottsområde, naturpark m m.

Ra

Fritidsområde

Med Ra betecknat område får användas endast som fritidsområde.

Det vidsträckta begreppet fritidsområde innefattar flera olika användningssätt av mark eller vatten, såsom dels för promenader, bad, skidåkning m m, dels för mera differentierade ändamål såsom idrottsplatser och golfbanor.

Bestämmelsen anses innebära förbud mot användning av marken eller åtgärder beträffande området, som kan äventyra det angivna syftet. Den anses innefatta rätt att utföra sådan bebyggelse som direkt tjänar fritidsändamålet, t ex ungdomsgård eller annat klubbhus, gemensamma anordningar av något slag vid en campingplats eller ett friluftsbad. Ofta är det med hänsyn till störningsrisker önskvärt att detaljera planen så att vissa delar undantas från bebyggelse.

Rb

Friluftsbad

Med Rb betecknat område får användas endast för friluftsbad och därmed samhörigt ändamål.

Friluftsbad kan avse antingen naturområden vilka reserveras för badändamål eller simbassänger i det fria och kan omfatta såväl mark som vatten. Bebyggelse bör hänvisas till bestämda delar av området.

Rc

Campingplats

Med Rc betecknat område får användas endast för camping och därmed samhörigt ändamål.

Vid campinganläggningar kan det ofta vara lämpligt att ange användningssättet med denna beteckning och bestämmelse. I rätten att bygga området inbegrips de byggnader som hör samman med camping. Även här bör bebyggelsen hänvisas till bestämda delar av området.

Rf

Folkpark

Med Rf betecknat område får användas endast för folkparksändamål och därmed samhörigt ändamål.

Bestämmelsen anses innefatta rätt till uppförande av de byggnader av olika slag som hör samman med en folkpark, såsom restaurang, friluftsteater och dansbana.

Alternativt kan folkpark som huvudsakligen avses för friluftsmuseum o dyl åsättas följande bestämmelse:

Med Rf betecknat område får användas endast som friluftsmuseum och får bebyggas endast med museibygnader, hembygdsgård, restaurang, friluftsteater och dylikt.

Rg

Golfbana

Med Rg betecknat område får användas endast för golfbana och därmed samhörigt ändamål.

Golfbana kan redovisas med beteckning och bestämmelser enligt ovan. Bestämmelsen får anses innefatta rätt att utföra sådan bebyggelse som hör samman med ändamålet.

Ri

Idrottsområde

Med Ri betecknat område får användas endast för idrottsändamål och därmed samhörigt ändamål.

Bestämmelsen avser idrottsanläggningar, t ex idrottsplatser och sporthallar.

Bestämmelsen anses innebära rätt till skilda slag av bebyggelse som hör samman med ändamålet, t ex åskådarläktare, omklädningsrum, hallbyggnader för gymnastik och tennis, serveringslokaler o s v. I den mån bebyggelsen väntas bli av större omfattning blir det i allmänhet nödvändigt att närmare reglera den i planen.

RI

Skidbacke och skidlift

Med RI betecknat område får användas endast för skidbacke, skidlift och därmed samhörigt ändamål.

Skidbacke och skidlift kan redovisas med beteckning och bestämmelse enligt ovan. Bestämmelsen får anses innefatta rätt att utföra sådan bebyggelse som hör samman med ändamålet.

Rn

Naturpark

Med Rn betecknat område skall bevaras som naturpark.

Områden med parkkaraktär utläggs i regel som allmän plats, park. När det gäller område där mer omfattande parkanordningar ej avses att utföras och det av andra skäl anses lämpligt kan området anges som specialområde med beteckning och bestämmelse enligt ovan. I sådant specialområde kan ingå område med fornminnen som skall bevaras.

Om området redovisas som specialområde bör observeras att 70, 112 och 113 §§ BL ej är tillämpliga. Beträffande specialområde i byggnadsplan se 118 § BL.

Kyrkogårdsområden

K

Begravningsplats

Med K betecknat område får användas endast för begravningsändamål.

Område för begravningsändamål regleras vanligen med denna bestämmelse.

Begravningsplatser är ofta belägna i anslutning till kyrka. I sådana fall kan beteckningen samtidigt avse bebyggelse för kyrkligt ändamål. Bestämmelsen ges då lydelsen:

Med K betecknat område får användas endast för kyrkligt ändamål och för begravningsändamål.

Kyrka tillhörande statskyrkan utan samband med begravningsplats redovisas normalt som byggnadskvarter för allmänt ändamål.

Planbestämmelser rörande sådana fall då viss del av begravningsplats avses att utgöra skyddsbalte behandlas i samband med bestämmelserna angående mark som inte får bebyggas (se sid 45).

Det bör observeras att vid upprättande av plan måste i fråga om begravningsplats föreskrifterna i begravningskungörelsen (SFS 1963: 540) iakttas.

Säkerhetsområden

Säkerhetsområden fordras i vissa fall för anläggningar som medför fara. Vanligaste i plan förekommande säkerhetsområden avser starkströmsledningar och därmed sammanhörande anläggningar. Vid detaljplanläggning bör hänsyn tas till att det för friledningar för högre spänning än 600 volt fordras ett särskilt säkerhetsområde inom vilket byggnader eller träd ej får finnas i farlig närhet av ledningen. Sådant säkerhetsområde anges som specialområde. Beteckningen E avser detta slag av säkerhetsområde.

Även andra anläggningar av så farlig beskaffenhet att säkerhetsområden bör anordnas kan tänkas förekomma inom eller i grannskapet till planlagt område, exempelvis skjutbanor. För dylika och andra mera sällsynta säkerhetsområden torde lämpliga beteckningar och bestämmelser analogivis kunna åstadkommas.

El

Högspänningsledning

Med El betecknat område får användas endast för högspänningsledning och därmed samhörigt ändamål.

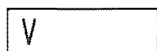
Område med beteckningen El avser markutrymme för elektriska ledningar och därmed sammanhörande anläggningar av sådan art och omfattning att särskilda sk ledningsgator finns avsatta för ledningarna. För ledningar med lägre spänning än 600 volt är det från planläggningssynpunkt i allmänhet inte nödvändigt att markutrymmet för ledningen anges som specialområde. Vanligen kan den ingå i område för annat planändamål och i den mån området inte utgörs av allmän plats kan det vara tillfyllest att det undantas från bebyggande genom att betecknas med punktprickning, eventuellt med kompletterande bestämmelse av liknande typ som för underjordiska allmänna ledningar. En ledningsgatas bredd varierar beroende på ledningens utförande och spänning. Bestämmelser härom samt om otillåten markanvändning i farlig närhet av friledning utfärdas av statens industriverk.

Es

Transformatorstation

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

Område för transformatorstation kan utgöra antingen del av ett med El betecknat säkerhetsområde eller ett friliggande för sådan station avsett område. I sistnämnda fall kan bestämmelsen ges nämnda lydelse.



Vattenområde

Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas.

Redovisning av ett område som vattenområde innebär att igenfyllning helt eller delvis av området strider mot planen och därför ej får ske. Är ett område i stadsplan redovisat som vattenområde har kommunen rätt att expropriera området om detta erfordras för att kunna genomföra eller trygga avsedd vattengräns.

På grundkarta skall vatten och vattendrag finnas angivna oavsett om de enligt planen skall bevaras som vattenområde eller inte. Som vattenområde i detaljplan anges däremot inte annat vatten eller vattendrag än sådant som avses att till sina gränser helt eller delvis behållas eller anordnas som vattenområde. Som specialområde av ifrågasvarande slag bör ej redovisas mindre vattensamling, bäck o dyl. Sådana kan lämpligen ingå i planen med samma områdesbeteckning som angränsande mark.

Medgivande i detaljplan att anordna bro över ett vattendrag är oftast en fråga som bör avgöras endast efter närmare studium av bronns läge i plan och höjdded. Har broläget blivit utrett och bestämt, kan området för bron anges i planen med beteckningen x eller z och åsättas särskild bestämmelse (se sid 49).

Om det däremot anses önskvärt att inom ett vattenområde hålla möjligheten öppen att i framtiden utan ändring av planen anordna broar för exempelvis gångtrafik, kan bestämmelsen för vattenområdet ges den alternativa lydelsen:

Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för broar.

Sådan bestämmelse kan avse i planen medtaget vattenområde i dess helhet eller begränsas att avse endast viss del av detta.



Vattenområde med (mindre) bryggor, båthus o dyl

Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor, båthus och dylikt.

Om det anses önskvärt att medge större bryggor inom ett vattenområde, t ex sådant som skall ingå i en småbåtshamn, kan bestämmelsen ges följande lydelse:

Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för bryggor.

Det bör observeras att även om utfyllnad eller överbyggande av vattenområde är tillåtet enligt planen erfordras i vissa fall särskild prövning enligt vattenlagen.

Vj

Vattenområde med industri

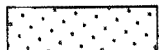
Med Vj betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för industriella vattenbyggnader.

Vatten eller vattendrag som avses att få överbyggas för exempelvis kraftverk eller andra industriella anläggningar anges som vattenområde med beteckningen Vj, såvida inte området anses kunna ingå i annat slags specialområde eller i byggnadskvarter för industriellt eller annat ändamål.

Särskild prövning enligt vattenlagen erfordras normalt.

Övriga beteckningar och bestämmelser avsedda att fastställas

MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

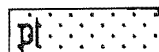


Mark som inte får bebyggas

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Bestämmelsen används då del av byggnadskvarter eller specialområde avses att helt undantas från bebyggelse.

Bestämmelsen innefattar förbud inte bara mot byggande på marken utan även mot lokalinredning eller annat byggande under markplanet. Särskild föreskrift härom är alltså obehövlig.



Skyddsbalte

När viss del av industriområde avses utgöra skyddsbalte kan detta anges med beteckningen pl. Ansvar för skyddsområdet åvilar då vederbörande industriföretag. Bestämmelsen, som i allmänhet avser förgård eller annan del av industriområde som avses ingå i brandskyddsbalte, bullerskyddsbalte eller visuellt skydd för omkringliggande bebyggelse, kan ges lydelsen:

Med pl och punktprickning betecknad del av industriområde skall anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas för upplag eller parkering.

Även när det gäller upplagsområden kan det ibland vara lämpligt att liknande skyddsbalten anges. Bestämmelsen kan då ges lydelsen:

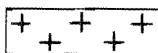
Med pl och punktprickning betecknad del av upplagsområde skall anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas för parkering, ej heller får där anordnas upplag.

Beträffande kyrkogårdar som ligger i nära grannskap till bebyggelse kan det ibland vara nödvändigt att genom skyddsbalten säkerställa önskvärt avståndsmått. Detta kan ske exempelvis genom byggnadsfria zoner. I den mån del av begravningsplatsen kan behöva ingå i sådant skyddsbalte och anordnande av gravplatser på sådan del avses att hindras, kan införas en bestämmelse av följande lydelse:

Med pl och punktprickning betecknad del av kyrkogårdsområde får icke bebyggas, ej heller får där anordnas nya gravplatser.

I vissa fall bör även inom andra typer av områden kunna bestämmas viss inskränkning i användningen av mark ej avsedd att bebyggas, t ex genom förbud mot anläggande av parkeringsplatser. En bestämmelse härom för t ex del av bostadsområde kan ges följande formulering:

Med pl och punktprickning betecknad del av bostadsområde får icke bebyggas och ej heller anordnas för parkering.

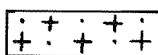


Mark för uthus o dyl

Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

I stället för punktprickning som ibland innebär en alltför sträng reglering, kan korsprickning användas.

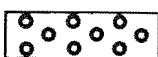
Med begreppet uthus eller annan gårdsbyggnad menas, såvitt annat ej uttryckligen framgår av planbestämmelserna, endast från huvudbyggnaden fristående byggnad som innehåller utrymmen vilka kompletterar huvudändamålet, såsom garage, förråd o dyl.



Mark där uthus o dyl undantagsvis får uppföras

Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

Mark, där rätten till uppförande av gårdsbyggnader anses böra regleras genom mera restriktiv bestämmelse än den föregående, markeras med punkt- och korsprickning.



Överbyggd gård och annan terrassbyggnad

Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt.

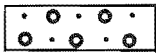
Mark som avses att få överbyggas på sådant sätt att utrymmet under ett terrassplan kan användas för inredande av lokaler markeras med ringprickning.

Terrassplanets höjdläge bör regleras i planen.

För att säkerställa möjligheter till viss användning av det översta bjälklaget kan bestämmelsen kompletteras på olika sätt, exempelvis enligt följande:

... Översta bjälklaget skall utföras så att hinder ej uppstår för lämplig plantering.

... På översta bjälklaget får ej vidtas anordningar som hindrar lek och utevistelse. Parkeringsplatser får ej anordnas.



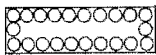
Mark för byggnad under markplanet

Med punkt- och ringprickning betecknad mark får underbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt.

Där behov finns att anordna lokaler under markplanet inom byggnadskvarter eller specialområde, kan det under vissa omständigheter vara lämpligt att i planen medge sådan anordning även i det fall att bebyggelse på marken förbjuds.

Gårdsplanets höjdläge bör regleras i planen.

Bestämmelser om översta bjälklaget kan föreskrivas på samma sätt som för överbyggd gård eller annan terassbyggnad.



Mark för byggnad under gatuplanet

Med rad av cirklar avgränsad gatumark får underbyggas och användas på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt.

Vid underbyggnad av allmän plats, exempelvis gata, för olika ändamål, såsom för garage eller för tillfart för varudistribution till butiker, kan ovan angivna beteckning och bestämmelse användas.

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

Plan skall vara så uppgjord att gator och allmänna platser motsvarar kör- och gångtrafikens utrymmesbehov. Annan mark skall som regel inte behöva tas i anspråk därför. Allmänna ledningar för vatten och avlopp, gas, elektricitet, telekablar samt värmekulvertar skall normalt kunna framdras i gator eller inom annan allmän plats. Undan-

tag från dessa principer kan dock förekomma, t ex då gatutrafiken måste korsa järnvägsområde eller annat specialområde eller då terrängen eller andra förhållanden i visst fall gör det nödvändigt att dra underjordiska allmänna ledningar genom annat område än allmän plats. Bestämmelserna i detta avsnitt avser sådana specialfall.

Mark inom specialområde eller byggnadskvarter, vilken avses att hållas tillgänglig för allmän gångtrafik eller allmän gatutrafik, betecknas med x respektive z. Dessa beteckningar förekommer bl a för järnvägsområden, där de anger att viss mark förutom för det speciella trafikändamålet även skall få tas i anspråk för sådan allmän gång- eller gatutrafik, som avses korsa trafikområdet. Av planens anvisningar i övrigt, bl a angränsande gatuhöjder, brukar med erforderlig tydlighet framgå på vad sätt trafik Korsningen avses att anordnas, t ex om gatutrafiken avses att framdras i spårplanet eller planskilt.

Beteckningarna x och z kan även komma till användning beträffande vattenområde, om viss del av sådant område skall hållas tillgänglig för allmän gångtrafik respektive gatutrafik på bro eller i tunnel.

Innehåller stadsplan bestämmelser att mark som ej utgör gata eller annan allmän plats skall kunna utnyttjas för allmän gångtrafik, allmän gatutrafik eller allmän ledning, kan enligt bestämmelserna i 41 a § BL ett förenklat förfarande tillämpas, när kommunen vill erhålla rätt att begagna marken för sådant ändamål. Enligt dessa bestämmelser skall på kommunens yrkande servitut eller nyttjanderätt upplåtas i den omfattning som erfordras för ändamålet. Rätten kan också tryggas genom ledningsrätt när det gäller ledning. I byggnadslagen finns bestämmelser beträffande byggnadsplan inte några bestämmelser som motsvarar 41 a §. Ledningsrättslagen och expropriationslagen ger här möjligheter att genomföra planen i nämnda hänseenden.

X	Mark tillgänglig för allmän gångtrafik
Z	Mark tillgänglig för allmän gatutrafik

Nedan följer exempel på bestämmelser för allmän gångtrafik inom specialområden och byggnadskvarter. Avses allmän gatutrafik används beteckningen z i stället för x.

Med x betecknad del av järnvägsområde skall hållas tillgänglig för allmän gångtrafik.

Bestämmelser som avser allmän gångvägs eller gatas korsning med område för järnvägsändamål innehåller enligt praxis föreskriften att den angivna delen av järnvägsområdet skall hållas tillgänglig för den allmänna gångtrafiken, respektive gatutrafiken. Sättet för genomförandet av trafik Korsningen är på visst sätt reglerad genom 53 § BL.

Någon särskild föreskrift om på vad sätt trafik Korsningen skall anordnas fordras vanligen inte i planbestämmelserna. Det bör framgå av plankartan, t ex genom angivande av plushöjder, om gatutrafiken avses att framdras i järnvägens spårplan eller planskilt. Fordras närmare upplysning om detta kan den ges i beskrivningen.

Inom med z betecknad del av vattenområde får bro för allmän gatutrafik anordnas.

Läget av bro över vattenområde kan anges i plan genom ovannämnda bestämmelse. I förekommande fall kan ordet bro utbytas mot tunnel.

Bestämmelser som avser att säkerställa att kvartersmark skall kunna utnyttjas för allmän gång- eller gatutrafik fastställs endast i särskilda fall, t ex då trafiken skall ledas från en gata till en annan genom öppning i byggnad. Andra exempel utgör arkader och avskärningar av kvartershörn. Beträffande arkader och öppningar i byggnad kan bestämmelsen ges följande lydelse:

Med x betecknad del av byggnadskvarter får icke bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst . . . meter används för allmän gångtrafik.

För att säkerställa att kvartershörn kan användas för allmän gångtrafik och för att förbättra sikten kan samma bestämmelse som den för arkader och öppning i byggnad användas. Då man i dylika fall rör sig med relativt små planmått är det emellertid vanligen svårt att på plankartan tillräckligt tydligt avgränsa det ifrågavarande hörnområdet. Områdets begränsningar kan då behöva närmare beskrivas i själva bestämmelsen. Denna kan ges t ex följande lydelse:

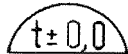
Med x betecknat kvartershörn får icke bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst . . . meter används för allmän gångtrafik. Områdets inre begränsningslinje skall ha en längd av minst . . . meter och bilda lika vinklar med vardera gatulinjen.

Om man av särskilda skäl vill möjliggöra allmän gångtrafik över sådan del av byggnadskvarter, som undantagits från bebyggelse, torde detta endast vara möjligt om området leder från gata eller annan allmän plats till annan sådan mark. Bestämmelsen kan ges lydelsen:

Inom med x betecknad del av byggnadskvarter får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.

Om gångtunnel under gata eller annan allmän plats redovisas med särskild bestämmelse kan den ges lydelsen:

Med x betecknad del av gata skall hållas tillgänglig för gångtunnel under gatuplanet.



Tunnelområde

Inom med t och plus eller minus jämte siffra i cirkelsegment betecknat område får anläggning och drift av tunnel för allmän trafik icke hindras genom schaktning eller annan åtgärd under det höjdläge i meter i förhållande till grundkartans nollplan som beteckningen anger.

För att inom byggnadskvarter eller specialområde säkerställa framdragande av tunnlar för allmän trafik, t ex tunnelbanetrafik, gångtrafik o dyl, kan nämnda beteckning och bestämmelse användas. Liknande bestämmelse kan användas för tunnlar för allmänna ledningar av olika slag.

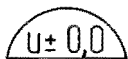
U

Ledningsområde

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

Ledningsområde av ifrågavarande slag, som kan innehålla ledningar bl a för avlopp, vatten, värme, gas eller elektricitet, bör normalt även punktprickas.

Berör i något fall ledningsområde mark som avses för byggnad är en föreskrift för ledningens höjdläge erforderlig. Beteckning och bestämmelse kan då utformas på följande sätt:



Ledningsområde

Inom med u och plus eller minus jämte siffra i cirkelsegment betecknat område får icke vidtas åtgärder som hindrar framdragande och underhåll av allmänna ledningar under det höjdläge i meter i förhållande till grundkartans nollplan som beteckningen anger.

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

g... Mark tillgänglig för gemensam...

På med g... betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam...

Inom områden med tät småhusbebyggelse förutsätts ofta att gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen inrättas för förbindelseleder, lekplatser, parkeringsplatser och andra anordningar som inte utgör byggnad. Även i andra situationer kan sådana gemensamhetsanläggningar förutsättas. Några särskilda bestämmelser för mark avsedd för sådana anordningar torde i allmänhet inte vara nödvändiga utöver att marken punktprickas. I beskrivningen skall anges att gemensamhetsanläggning förutsätts och redogörelse lämnas för förutsättningarna (se sid 11). Anordningarna bör illustrationsvis markeras på plankartan.

Om särskilda bestämmelser anses erforderliga i visst fall och detaljprojekteringen fortskridit tillräckligt långt, kan marken betecknas med bokstaven g och tilläggsbokstav, t ex f för gemensam förbindelseled, l för gemensam lekplats, p för gemensam parkeringsplats och i för gemensam bollplan. Avses att inom samma område tillgodose behovet av utrymme för olika anordningar kan i stället lämpligen tilläggsbokstaven a användas.

Angående gemensamhetsanläggning se även sid 29, 30.

MARKHÖJD

+ 0,0	Gällande gatuhöjd
(+ 0,0)	Gällande gatuhöjd avsedd att utgå
+0,0	Gatuhöjd

Gatuhöjd anges med plustecken jämte höjdsiffra. Höjdsiffran avser den punkt där plustecknet placeras. Ingår i planförslaget område för vilket stadsplan redan finns fastställd, bör de gatuhöjder vilka avses fortfarande gälla särskilt utmärkas genom att siffrorna understryks. Då det oftast är av betydelse för planförslaget att även sådan gällande gatuhöjd, som avses utgå anges på kartan, bör sådan höjd utmärkas genom att plustecken och höjdsiffra sätts inom parentes. Gatuhöjd redovisas i gatukorsning och i punkter, där gatas lutning avsevärt ändras. Sådan redovisning bör även ske där gata slutar.

I byggnadsplan anges höjdlägen för vägar i den mån så erfordras.

+0,0 +0,0 Bullervallshöjd

Då skydd mot trafikbuller i form av vall i park avses att anordnas och tillräcklig utredning om vallens läge och höjd föreligger kan ovanstående beteckning användas. Angående beteckning för sådant bullerskydd i park som ej avses att omfattas av fastställelsen se sid 66, 67.



Annan markhöjd

Inom med plus jämte siffra i cirkel betecknad del av byggnadskvarter eller specialområde skall marken ges den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

Om i särskilt fall syftet med planläggningen ger anledning därtill, kan höjdläge fastställas även för annan mark än gata eller annan allmän plats, t ex för viss gårdsmark inom kvarter eller specialområde. Sådan markhöjd kan anges med plus jämte siffra i cirkel. I motsats till vad som är fallet beträffande höjd för gata eller annan allmän plats fordras planbestämmelse för reglering av sådan markhöjd. Bestämmelsen kan ges ovannämnda lydelse.

BYGGNADSSÄTT

Planbestämmelser angående byggnadssätt är nödvändiga endast under vissa omständigheter, närmast i de fall då sådan del av byggnadskvarter för bostäder och liknande som inte är punktprickad är avsedd att uppdelas i flera tomter.

F Fristående hus

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

Beteckningen och bestämmelsen används då fristående hus avses.

Avser planen att hålla möjlighet öppen att sammanbygga gårdsbyggnader i tomtgräns, t ex om detta motiveras av befintlig bebyggelse och rådande byggnadssätt, används lydelsen:

På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

Angående begreppet uthus eller annan gårdsbyggnad se sid 46.

Ö Fristående eller kopplade hus

På med Ö betecknat område skall byggnader uppföras fristående eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.

Avser planen att hålla möjlighet öppen att sammanbygga byggnader två och två i gemensam tomtgräns kan beteckning och bestämmelse enligt ovan användas.

S Sammanbyggda hus

På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området.

Huvudbyggnader för bostäder och affärsändamål m m i bl a centrala stads kvarter sammanbyggs vanligen med varandra i tomtgräns. På grund av föreskrifterna i 39 § BS är här bestämmelser som behandlar frågan om sammanbyggnad sällan behövliga. Om det emellertid är angeläget att införa en bestämmelse om sammanbyggnad, kan den ges lydelse enligt ovan. Bestämmelsen är formulerad så att den ej skall binda tomtindelningen.

Föreskrifterna i 39 § BS om byggnads avstånd till tomtgräns utgår från att byggnader på ömse sidor om viss tomtgräns antingen blir sammanbyggda med varandra i gränsen eller båda indras från gränsen till visst avstånd från denna. Undantag från denna regel kan enligt paragrafens sista stycke medges av byggnadsnämnden. Ibland förekommer emellertid ett byggnadssätt som karaktäriseras av att huvudbyggnad på en tomt är uppförd i tomtgräns medan motsvarande hus på granntomten är indraget från gränsen. Om planen avser att möjliggöra ett dylikt byggnadssätt, kan detta ske exempelvis genom att tomt för tomt begränsa bebyggelsens utsträckning i förhållande till gräns mot granntomt genom punktprickning. Ofta är det dock lämpligare att byggnadsnämnden ges möjlighet att för särskilda fall medge, att byggnad indras från gräns mot granntomt trots att byggnad på granntomten är uppförd i gränsen. Bestämmelsen härför brukar ges lydelsen:

På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området. Byggnad får dock uppföras indragen från gräns mot granntomt, om detta prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

Sk Kedjehus

Med Sk betecknat område får bebyggas endast med kedjehus.

Beteckningen och bestämmelsen kan användas då det anses nödvändigt att i planen säkerställa att enbostadshus sammanbyggs i rad med varandra via garage, förråd o dyl. Mellanledet skall alltså vara ett biutrymme.

Med Sr betecknat område får bebyggas endast med radhus.

Beteckningen och bestämmelsen kan användas då det anses nödvändigt att i planen säkerställa att enbostadshus sammanbyggs i rad direkt med varandra.

BYGGNADS LÄGE

Särskilda bestämmelser om hur byggnad skall förläggas på tomt bör anges i den mån från 39 § BS avvikande regler är påkallade. Oftast torde därvid bli fråga om avvikelser som innebär lindrigare fordringar på avstånd.

I vissa fall kan det visa sig svårt att reglera husavstånden med föreskrifterna i 39 § BS. Planen kan då utformas så att byggnadernas maximiutsträckning binds på plankartan, varvid en från 39 § avvikande reglering av avstånden åstadskoms utan någon annan planbestämmelse än att marken mellan avsedda bebyggelseområden undantas från bebyggande genom på kartan angiven punktprickning. Då blir föreskrifterna i 39 § BS om byggnads läge inte tillämpliga.

I vissa fall har för områden med fristående bebyggelse fastställts planbestämmelser, som gjort det möjligt att på respektive tomter placera huvudbyggnaderna närmare viss tomtgräns än byggnadsstadgans normalbestämmelse medger. Om man velat upprätthålla det i stadgan avsedda inbördes avståndet mellan huvudbyggnaderna har samtidigt införts krav på större avstånd till den motsatta tomtgränsen. Avsikten med en sådan förskjutning i byggnadsplaceringen har varit att bättre tillvarata de fria tomtutrymmena. Bestämmelsen kan ges följande lydelse:

På med F betecknat område skall huvudbyggnad uppföras på ett avstånd av minst . . . meter från den gräns mot granntomt, som ligger på samma sida om byggnaden som den med a—b betecknade gränsen för kvarteret, och minst . . . meter från gräns mot granntomt på motsatta sidan.

En likartad konstruerad bestämmelse kan användas för s k grändhus, d v s enbostadshus med ett inbördes avstånd av endast några få meter.

Som närmare utvecklats på sid 22 är det önskvärt att i flexibla planer styra bebyggelsens gruppering till viss grad. Detta kan ske genom en bestämmelse som hänvisar till illustration på plankartan. Bestämmelsen kan ges följande lydelse:

Med . . . betecknat område skall bebyggas i huvudsak i enlighet med på kartan angiven illustration.

EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Antal tomter



Antal tomter

Med siffrorna i kvadrat betecknat område får indelas i högst det antal tomter avsedda för bebyggelse som siffran anger.

Inom kvarter för enbostadshus kan tätheten bestämmas genom maximering av antal tomter inom kvarter eller del av kvarter. Bestämmelsens formulering hindrar ej utläggandet av kommunikations- tomter eller liknande.

Antal lägenheter



Antal lägenheter

Inom med siffrorna i sexhörning betecknat område får bebyggelse uppföras med sammanlagt högst det antal lägenheter som siffran anger.

Inom områden avsedda för bostadsbebyggelse med radhus, kedjehus eller liknande kan, exempelvis vid upplåtelse i bostadsrättsform, en reglering av antal lägenheter enligt ovan användas i stället för bestämmelse om antal tomter.

Tomts storlek

På med F betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än . . . kvadratmeter.

Bestämmelse angående tomts storlek kan vara motiverad, t ex då en högre exploatering genom bildande av ett större antal fastigheter än vad som avsetts vid förslaget upprättande skulle kunna äventyra planens funktion. När bestämmelse av detta slag intas i plan bör i beskrivningen skälen härför redovisas. I plan för fritidsbebyggelse kan bestämmelse om minsta storlek på tomt behöva användas bl a för att säkerställa möjligheter till avloppsinfiltration, där sådan förutsatts.

För ett småhusområde avsett för nyexploatering med styckebyggda fristående hus kan, som alternativ till en bestämmelse om tomts minsta ytstorlek, i stället tomts minsta bredd mot gata regleras för att härigenom säkerställa tillräcklig plats för vegetation mellan byggnaderna. Sådan bestämmelse kan ges följande lydelse:

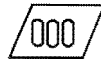
På med F betecknat område får tomt icke ges mindre bredd mot gata än . . . meter.

Byggnads- eller våningsyta



Byggnadsyta i kvadratmeter

Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsyta i kvadratmeter som siffran anger.



Våningsyta i kvadratmeter

Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger.

Inom flexibelt utformade planer kan tillåten exploateringsgrad anges med maximalt tillåten total byggnads- eller våningsyta enligt ovan.* Sådan bestämmelse måste som regel kompletteras med tilläggsbestämmelse av följande lydelse:

. . . Sådant område får icke indelas i mer än en tomt.

* Enhetliga definitioner av olika ytbegrepp har hittills saknats, vilket har lett till tolkningsproblem. I detaljplanebestämmelser har begreppen byggnadsyta och våningsyta använts.

Enligt planverkets mening bör i plansammanhang följande definition av *byggnadsyta* gälla för byggnader med normal utformning.

Byggnadsyta erhålls ur horisontalprojektion av byggnads fasadliv omedelbart ovan sockel samt sådan överbyggnad (skärmtak, balkong etc) som väsentligt påverkar användbarheten av underliggande mark.

I byggnadsyta medräknas inte mindre avvikelser från fasadliv såsom fasadlist, portomfattning och liknande, ej heller yttertrappa, mindre skärmtak över entré eller normalt taksprång. Ej heller medräknas byggnadsdelar som endast obetydligt når över marknivån, såsom ljusbrunn, källaryttertrappa och liknande. Balkong av normal storlek medräknas endast om den är belägen lägre än en våningshöjd över mark. Däremot medräknas loftgång samt indragen balkong. Under skärmtak belägna kommunikations-, förråds- och uppehållsytor medräknas, exempelvis taktäckta bilplatser och uterum. Även här borträknas normalt taksprång där sådant kan urskiljas.

Vad gäller *våningsyta* bör enligt verkets mening följande definition gälla i plansammanhang:

En byggnads *våningsyta* utgörs av den sammanlagda ytan av samtliga våningar innanför omgivande ytterväggars utsida. Som våning räknas i detta sammanhang även källare. Av vind inräknas endast för ändamålet inredningsbar del. Delar utan yttervägg såsom balkonger, loftgångar och liknande inräknas ej.

För kvarter som beräknas uppdelas i flera tomter torde i stället en tilläggsbestämmelse som anger byggnadsrätten per tomt kunna användas. Den kan ges lydelsen:

... På varje tomt får dock byggnadsytan (våningsytan) uppgå till högst ... kvadratmeter.

EXPLOATERING AV TOMT

Antal byggnader

På tomt som omfattar med F (eller Ö) betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

Bestämmelse angående antal byggnader på tomt är inte obligatorisk men kan vara önskvärd för ett enbostadsområde. Bestämmelsen kan avse med F eller Ö betecknat område och dess sakliga innehåll kan varieras.

Angående begreppet uthus eller annan gårdsbyggnad se sid 46.

Om anledning finns att helt förbjuda uthus eller annan gårdsbyggnad kan bestämmelsen ges följande lydelse:

På tomt som omfattar med F (eller Ö) betecknat område får endast en huvudbyggnad uppföras. Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras.

Byggnadsyta

Bebyggelse på tomt som omfattar med F (eller Ö) betecknat område får icke uppta större byggnadsyta än ... kvadratmeter.

eller

Av tomt som omfattar med F (eller Ö) betecknat område får högst en ... -del bebyggas.

Då bebyggelsens omfattning inte binds genom begränsningar på plankartan måste i vissa fall byggnadsytan per tomt regleras genom särskilda planbestämmelser. Bestämmelser i detta ämne är nödvändiga för bostadsmark betecknad med F eller Ö samt då motsvarande byggnadssätt avses att tillämpas inom områden betecknade med Bh, BH och Bj.

Byggnadsytan kan regleras genom föreskrift antingen att bebyggelse på tomt inte får uppta större yta än visst angivet mått eller att högst viss kvotdel av tomt får bebyggas. Som regel bör det förstnämnda sättet användas. Det bör beaktas att man inte väljer sådant mått att bebyggda fastigheter onödigtvis drabbas av nybyggnadsförbud.

Om byggnadsytan avses att regleras genom angivande av visst antal kvadratmeter är det ofta lämpligt att även ange hur stor del därav som får upptas av uthus o dyl. I sådant fall kan bestämmelsen ges följande lydelse:

På tomt som omfattar med F (eller Ö) betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus och andra gårdsbyggnader icke uppta större sammanlagd byggnadsyta än . . . kvadratmeter. Uthus och andra gårdsbyggnader får ej uppta större sammanlagd yta än . . . kvadratmeter.

Angående begreppet uthus eller annan gårdsbyggnad se sid 46.

Våningsyta

e 0,0

Exploateringsgrad

Inom med e och siffror betecknat område får den sammanlagda våningsytan inom tomt uppgå till högst så många gånger tomtytan som siffran anger.

Om det för vissa områden, t ex för industrier, är angeläget med viss flexibilitet kan ovanstående beteckning och bestämmelse användas. Ofta kombineras bestämmelsen endast med de obligatoriska föreskrifterna om tillåten användning och maximal byggnadshöjd.

Angående begreppet våningsyta se sid 56. Om våningsyta i källarvåning ej skall medräknas bör bestämmelsen utformas så att detta framgår.

Antal lägenheter i huvudbyggnad

På med F (eller Ö) betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

Planbestämmelse angående antal lägenheter som får inredas i byggnad är inte obligatorisk. Stadganden härom kan emellertid intas i planbestämmelser där så anses lämpligt. För bostadsområden med beteckningen F eller Ö kan bestämmelsen då ges exempelvis nämnda lydelse.

BYGGNADS UTFORMNING

Våningsantal

I,II,... Antal våningar

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

I allmänhet bör våningsantalet i planen regleras för all bostadsbebyggelse samt där bostäder avses att i väsentlig utsträckning förekomma blandade med lokaler för andra ändamål. Inom centrala stadsområden finns vanligen skäl att maximera våningsantalet för i huvudsak all slags bebyggelse.

Där terrängen gör sluttningsvåning naturlig bör tillåtet våningsantal anpassas med hänsyn härtill. Genom restriktivt tillåten högsta byggnadshöjd kan nedersta våningens karaktär av sluttningsvåning säkerställas. Alternativt kan följande tillägg till nämnda bestämmelse göras:

... Härutöver får, där terrängens lutning så medger, sluttningsvåning anordnas.

Där skäl finns att reglera byggnads höjd genom bestämmelse, vilken anger höjden i meter ovan grundkartans nollplan, kan ibland finnas skäl att inte ställa krav på angivande av visst våningsantal. Ej sällan är detta fallet i fråga om flerbostadshus i mycket kuperad terräng. Därvid kan bestämmelsen ges lydelsen:

Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

n Förbud mot vindsinredning

På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

På med n betecknat område får vind icke inredas ovan det plan som bestäms av medgiven största byggnadshöjd.

Enligt gällande byggnadsstadga är vindsinredning generell tillåten. Rätten till vindsinredning kan emellertid förbjudas genom planbestämmelser. En sådan bestämmelse kan ges lydelse enligt ovan.

Många gånger kan bestämmelse om förbud mot vindsinredning ges en mer generell avfattning. Bestämmelsen kan då intas som tillägg till bestämmelse om våningsantal och ges följande lydelse:

... Härutöver får vind icke inredas.

Bestämmelser som begränsar rätten att inreda vind till en viss del av vindens yta torde i allmänhet innebära en alltför detaljerad reglering av bebyggelsen.

0

Källarlösa hus

Inom med 0 betecknat område får källare icke anordnas.

För vissa områden, som är lågt belägna i förhållande till exempelvis grundvattenyta eller avloppsledningar, kan det ibland vara angeläget att markera att bebyggelse med källarlösa hus avses.

Byggnadshöjd

Planbestämmelser angående byggnadshöjd är i de flesta fall nödvändiga. För kvartersmark har de betydelse bl a med hänsyn till föreskrifterna i BL om gatumarkens ersättning och ersättning för gatubyggnadskostnad. Det bör vidare observeras att föreskrifterna i 39 § BS rörande byggnadsavstånd till annan byggnad på samma tomt samt till gräns mot granntomt gjorts beroende av den för byggnaden enligt planen tillåtna största höjden. För övrigt bör höjdbestämmelse alltid anges där bebyggelse är av betydelse för stads- eller landskapsbilden eller kan väntas inverka på förhållandena på angränsande fastigheter.

Föreskrifter om vad som förstås med byggnadshöjd finns i 37 § BS.

Liksom planbestämmelser i allmänhet ges höjdbestämmelser vanligen restriktiv form och anger sålunda att ett visst maximimått inte får överskridas. Om det i visst fall är av stor betydelse för stadsbilden, t ex om planen avser att bebyggelse vid ett torg eller en gata skall ges en enhetlig karaktär, kan emellertid genom planbestämmelse föreskrivas att byggnad *skall* uppföras till viss höjd. Motiven för en sådan bestämmelse bör utvecklas i beskrivningen.

I sådana fall då antalet våningar anges i planen ges bestämmelse angående byggnadshöjd lydelsen:

På med I, II eller . . . betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 0,0; 0,0 och . . . meter.

Vid angivande av höjdmåtten bör tillses att i planen inte anges större byggnadshöjd än vad som är nödvändigt med hänsyn till medgivet våningsantal. Det bör bl a observeras att markägaren i annat fall kan bli betungad med oskäligt stora ersättningar för gatumark och gatubyggnadskostnader.

Om uthus eller annan gårdsbyggnad medges kan bestämmelsen ges följande formulering:

På med I, II eller . . . betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än respektive 0,0; 0,0 och . . . meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 0,0 meter.



Byggnadshöjd

På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

När bestämmelser angående våningsantal ej används i planen, vilket oftast är fallet beträffande specialområden samt viss kvartersmark, t ex för allmän byggnad eller industri, kan nämnda höjdbestämmelse användas.



Byggnadshöjd räknad från grundkartans nollplan

På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

När de tidigare redovisade höjdbestämmelserna används beräknas hushöjden med tillämpning av 37 § BS. I många fall uppnås dock en säkrare reglering om hushöjden i planen bestäms till visst mått räknat från grundkartans nollplan. Detta kan vara fallet vid mycket kuperad terräng eller i innerstadsplaner. Samma ordning kan användas om planen syftar till att reglera högsta taklisthöjd för en grupp av byggnader.

För mark betecknad med ringprickning är bestämmelse som reglerar höjdläge för överbyggnaden obligatorisk. Höjdläget anges i allmänhet till visst mått räknat från grundkartans nollplan och bestämmelsen ges lydelsen:

Terrassplan på med ringprickning samt plus jämte siffra i romb betecknad mark får icke läggas på högre höjd över grundkartans nollplan än siffran anger.



Högsta höjd för byggnadsdel

På med plus jämte siffra i dubbel romb betecknad mark får del av byggnad, skorsten, flaggstång eller annan anordning icke uppföras till större höjd i meter över grundkartans nollplan än siffran anger.

Med hänsyn till luftfarten fordras ibland planbestämmelser som förbjuder att flaggstänger, ledningsstolpar, radioantenner eller dylikt i omgivningen av flygfält överskjuter viss höjd. Dessa höjdbestämmelser brukar göras allmängiltiga för större zoner och blir därvid tillämpliga på såväl allmänna platser som kvartersmark och specialområden.

Taklutning



Taklutning, maximal vinkel

På med siffra i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger.

Beteckning och bestämmelse beträffande maximering av taks lutningsvinkel kan anges enligt ovan. I undantagsfall kan en minimering av lutningsvinkeln för tak till huvudbyggnad vara aktuell, t ex då karaktären av gammal bebyggelse med branta tak avses att bibehållas.

Avses enhetlig bestämmelse beträffande taklutning för all bebyggelse inom planområdet kan kartbeteckning uteslutas och följande formulering användas:

Tak får ges en lutning mot horisontalplanet av högst . . . grader.



Taklutning, alternativa vinklar

På med siffror i triangel betecknat område skall huvudbyggnads tak ges en lutning mot horisontalplanet motsvarande ett av de gradtal som siffrorna anger. Särskild del av huvudbyggnad innehållande garage, förråd och dylikt omfattas ej av bestämmelsen.

För att uppnå en viss enhetlig karaktär i småhusbebyggelse kan ibland en mer preciserad bestämmelse om taklutning vara önskvärd. Svensk standard för taklutningar finns (SIS 050321). De taklutningar standarden redovisar är 45°, 38°, 27°, 18°, 14°, 7°, 4° och 0°. Inom ramen för de möjligheter denna standard erbjuder, bör man kunna bestämma ett nyexploateringsområdes karaktär med hänsyn till om det är fråga om hus med inredningsbar vind, hus med mindre men markerad taklutning eller hus med mycket flacka eller horisontella tak. Det bör vara möjligt att i planbestämmelserna ange ett av följande tre taklutningsalternativ för huvudbyggnader, nämligen (38° eller 45°), (18° eller 27°) eller (högst 14°). I sistnämnda fall formuleras bestämmelsen som den om maximal taklutning enligt ovan.

UPPLAGSHÖJD

+0,0

Upplagshöjd

På med plus jämte siffror i ellips betecknat område får upplag ges högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

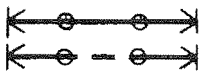
Höjdbestämmelse för upplag i det fria bör anges där upplaget kan vara av betydelse för stads- eller landskapsbilden eller inverka på förhållandena i grannskapet. Bestämmelsen kan användas inte bara för särskilda upplagsområden utan även för tex industriområden och hamnar, om större upplag kan väntas.

UTFARTSFÖRBUD

Frågan om utfart eller annan utgång mot gata bör utredas i samband med planens upprättande. Det kan då visa sig erforderligt att i planen ta med föreskrift om avstängande av fastigheter inom visst område från förbindelse med viss gata, exempelvis en viktigare genomfartsled. En förutsättning för meddelande av sådan föreskrift är dock självfallet att fastighets behov av utfart blir på annat sätt behörigen tillgodosett.

I vanligaste fall torde endast genom stängsel eller annan anordning kunna åstadkommas verksamt hinder mot utfart eller annan utgång över fastighetsgränsen.

En bestämmelse i plan är i och för sig inte tillräcklig för att ett med bestämmelsen avsett utfartsförbud skall bli effektivt. Planens fastställande medför i princip endast den verkan, att nybyggnad ej utan dispens är tillåten i strid mot planen. Att denna blir genomförd ankommer – fransett vissa situationer där det allmänna äger rätt att tvångsvis ta marken i anspråk – på den enskilde markägaren, och utfartsförbudet blir därför ofta i praktiken inte genomfört förrän markägaren skall företa sådan åtgärd med fastigheten som är hänförlig till nybyggnad.

 Utfartsförbud. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

Bestämmelsen avser endast anordningar för körtrafik. Om det är erforderligt kan bestämmelsen avfattas så att den avser även gångtrafik genom att orden "eller annan utgång" infogas efter ordet "Utfart". Bestämmelsen kan användas även då byggnad avses bli förlagd i gatulinjen.

Om planen avser område med befintlig bebyggelse och svårigheter kan uppkomma att lösa utfartsfrågan för vissa fastigheter, kan till bestämmelsen fogas ett tillägg av följande lydelse:

... Förbudet gäller ej fastighet vars behov av utfart icke kan behörigen tillgodoses på annat sätt.



Utfartsförbud med stängsel-
skyldighet. Tvärstreck med
pil markerar förbudets slut

I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart mot gata. Befrielse från här angiven skyldighet kan medges beträffande fastighet från vilken med hänsyn till dess höjdläge, vidtagna åtgärder eller andra omständigheter utfart ej kan väntas äga rum.

När förbud mot utfart förenas med skyldighet att uppsätta stängsel kan bestämmelsen ges ovannämnda lydelse. Bestämmelsen kan avfattas så att den avser även gångtrafik genom att orden "eller annan utgång" infogas efter ordet "utfart" i såväl första som andra meningen.

Där svårigheter kan uppkomma att lösa utfartsfrågan för vissa fastigheter kan bestämmelsen ges följande tillägg:

... samt fastighet vars behov av utfart icke kan behörigen tillgodoses på annat sätt.

ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER

Det kan ibland vara lämpligt att i en plan inta särskilda bestämmelser med anledning av bebyggelse som vid planens upprättande redan tillkommit inom planområdet. Sådana övergångsbestämmelser kan avse befintlig bebyggelse i olika avseenden. Övergångsbestämmelser kan förekomma, när det är angeläget att nybyggnad inte medges, om inte mot planen stridande bebyggelse på tomten borttas. Sådana bestämmelser kan också vara inriktade på att medge nybyggnadsåtgärder beträffande befintlig bebyggelse som ej överensstämmer med planen.

Övergångsbestämmelser får utformas för varje särskilt fall och kan således förekomma i många olika lydelse. De nedan angivna exemplen är endast avsedda att tjäna till ledning för hur sådana bestämmelser kan formuleras.

På tomt som omfattar med w betecknat område får nybyggnad ej företas så länge på tomten befintlig bebyggelse ej överensstämmer med stadsplanen. Nybyggnad får dock företas om den befintliga bebyggelsen prövas ej förhindra ett ändamålsenligt bebyggande av kvarteret eller vålla olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

På tomt som omfattar med w betecknat område får nybyggnad ej företas så länge någon byggnad i strid mot stadsplanen helt eller delvis ligger kvar på med punktprickning betecknad del av tomten.

På tomt som omfattar med w betecknat område får nybyggnad ej företas så länge på tomten befintlig bebyggelse ej överensstämmer med stadsplanen.

Inom med w betecknat område får utan hinder av vad i ... §§ föreskrivits till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas.

Inom med w betecknat område får utan hinder av vad i ... §§ föreskrivits till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas, om icke byggnadens volym eller våningsantal därigenom ökas.

Illustrationer och hänvisningar

Ibland är det önskvärt att på plankartan illustrationsvis redovisa den tilltänkta miljön eller andra framtida förhållanden utan att denna redovisning omfattas av fastställelsen. Det kan gälla tänkta fastighetsgränser och byggnadslägen inom områden som betecknats med F eller Ö. I fråga om flexibla kvarter bör, såsom angivits på sid 22 och 54 i bestämmelserna anges att bebyggelsen skall ske i huvudsak enligt illustration på plankartan.

Plankartan kan också innehålla hänvisningar till beskrivningen rörande förhållanden som särskilt skall uppmärksammas vid byggnadsprojektering.

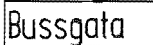
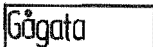

I det följande ges exempel på lämpliga illustrations- och hänvisningsbeteckningar.

Illustrationslinjer

Fastighetsindelning och byggnadslägen illustreras lämpligen med tunna streckade linjer. Strecklängden bör väljas så att förväxling med linjer tillhörande grundkartan ej uppstår. För gatuplanteringar, skilje-remsor o dyl inom allmän plats används lämpligen linjer av små prickar.

Bullerskydd i park

Skydd mot trafikbuller i form av vall med fixerad krönhöjd på parkmark kan fastställas genom föreskrift om markhöjd (se sid 52). När förutsättningar inte föreligger för en sådan redovisning kan avsedd bullerskyddsanordning i park illustreras med ovanstående beteckning. Anordningen kan utföras som mur, plank, vall o dyl.

	Bussgata
	Gågata
	Gågata

Avsedd trafikseparering kan illustreras på plankartan genom text eller särskild markering. För genomförandet krävs sedermera beslut av trafiknämnden (se sid 26).

_____ Område där enligt planbeskriv-
_____ ningen fordras särskild upp-
_____ märksamhet med hänsyn till...

Ibland förutsätts att bebyggelse utformas på visst sätt, t ex att särskild hänsyn skall tas till befintlig närliggande bebyggelse med kulturhistoriska eller miljömässiga kvaliteter eller att buller från närliggande trafikleder ställer krav på viss utformning eller tekniskt utförande av bebyggelse. I sådana fall får i beskrivningen närmare utvecklas de särskilda krav som skall beaktas enligt 38 och 46 §§ BS vid bebyggelsens detaljprojektering. På plankartan kan hänvisning till beskrivningen göras genom särskild markering.








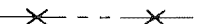



BILAGOR

Sammanställningarna av betecknings- och bestämmelseförslagen i bilagorna 1 och 2 utgörs av de vanligaste beteckningarna och bestämmelserna. Andra kompletterande beteckningar och bestämmelser kan om så erfordras bildas analogt med de här angivna. Gränsbeteckningarna har anpassats till ett förslag till reviderade kartbeteckningar för grundkartor, som utarbetats inom lantmäteriverket (våren 1976). De föreslagna gränsernas linjebredder är avsedda främst för planer i skalorna 1:1000 och 1:2000. Beträffande färgsättning av områdesbeteckningarna har den principen följts, att huvudändamålet (stor bokstav) bestämmer färgen. Färgnumreringen hänförs till pantone matching system (PMS), ett internationellt färgsystem använt inom tryckeribranschen. Om en färglagd karta skall användas för reproduktion (se sid 00) skall färgen vara ljusgenomsläppande, således akvarellfärg (fotolasyrfärg). Exempel på hur lämpliga färgtoner kan erhållas med akvarellfärg anges.

Redovisningen av plankartans uppställning i bilaga 3 är avsedd att visa kartor i format A1 (förminskade i förlagan). Den röda texten visar själva uppställningen och den svarta texten visar tillämpningen.


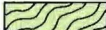
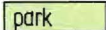

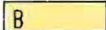
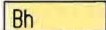
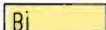

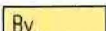












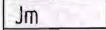
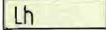


BETECKNINGSFÖRSLAG, SAMMANSTÄLLNING

GRÄNSBETECKNINGAR

	Linjebredd mm	
	1,00	Stadsplanegräns
	1,00	Gräns för område inom vilket stadsplan avses att upphävas
	0,50	Gällande områdesgräns avsedd att behållas
	0,35	Gällande bestämmelsegräns avsedd att behållas
	0,25	Gällande områdesgräns avsedd att utgå
	0,25	Alternativ beteckning
	0,25	Gällande områdesgräns tillika fastighetsgräns avsedd att utgå
	0,18	Gällande bestämmelsegräns avsedd att utgå
	0,50	Områdesgräns
	Ø 1,00	Områdesgräns från vilken mindre avvikelser i vissa fall får göras
	0,35	Bestämmelsegräns

För utgående områdes- och bestämmelsegränser kan alternativt linjebredderna 0,35 mm eller 0,50 mm respektive 0,25 mm eller 0,35 mm användas beroende på grundkartans utförande. Om dessa utgående gränser redovisas med angivna linjebredder ökas linjebredderna för behållna och föreslagna områdes- och bestämmelsegränser till 0,70 respektive 0,50 mm.


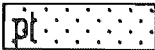
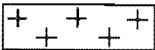
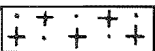
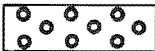
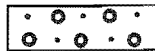
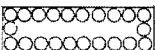
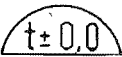
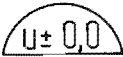
OMRÅDESBETECKNINGAR

		Färgschema enligt PMS	
		PMS	Fotolasyr: mot-svarar ungefär Pelikan
		Nr	Nr
<u>Allmän plats</u>			
	Gata eller torg	-	-
	Park eller plantering	359	7+10+15
	Park eller plantering	359	7+10+15
<u>Byggnadskvarter</u>			
	Allmänt ändamål	298	6+7+15
	Bostäder	120	10+14
	Bostäder samt i vissa fall handel m m	120	10+14
	Bostäder samt i vissa fall småindustri	120	10+14
	Bostäder och handel	120	10+14
	Värmecentral	120	10+14
	Samlingslokaler	170	14+10+12
	Centrumbebyggelse	170	14+10+12
	Garage	466	12+15+14
	Garage med handel	466	12+15+14
	Garage med bilservice	466	12+15+14
	Bensinstation	466	12+15+14
	Handel	170	14+10+12
	Handel samt i vissa fall bostäder	170	14+10+12
	Kontor	170	14+10+12
	Handel (viss begränsning)	170	14+10+12
	Hotell	170	14+10+12
	Industri	263	24
	Småindustri	263	24
	Handelsträdgård	365	7+10+15
	Koloniträdgård	365	7+10+15
	Barnstuga	135	10+14

		Färgschema enligt PMS	
		PMS	Fotolasyr: motsvarar ungefär Pelikan
		Nr	Nr
U	Upplag	263	24
Ub	Båtupplag	263	24
Uo	Oljeupplag	263	24
Q	Kulturresevat	150	10+14+12
...q	Särskild miljöhänsyn	+))	+))
<u>Specialområden</u>			
Ta	Gatutrafik	420	15+7+4
Tp	Parkering	420	15+7+4
Th	Hamn	420	15+7+4
Tj	Järnväg	420	15+7+4
Tl	Flygplats	420	15+7+4
Tv	Vattenled (kanal)	420	15+7+4
Ra	Fritidsområde	346	7+10+15
Rb	Friluftsbad	346	7+10+15
Rc	Campingplats	346	7+10+15
Rt	Folkpark	346	7+10+15
Rg	Golfbana	346	7+10+15
Ri	Idrottsområde	346	7+10+15
Rl	Skidbacke och skidlift	346	7+10+15
Rn	Naturpark	346	7+10+15
K	Begravningsplats	298	6+7+15
Ei	Högspänningsledning	204	1+14+10
Es	Transformatorstation	204	1+14+10
V	Vattenområde	290	6+7
Vb	Vattenområde med (mindre) bryggor, båthus o dyl	290	6+7
Vj	Vattenområde med industri	290	6+7

+) Beträffande färg se huvudändamålets färg

ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS

	Mark som inte får bebyggas
	Skyddsbalte
	Mark för uthus o dyl
	Mark där uthus o dyl undantagsvis får uppföras
	Överbyggd gård och annan terrassbyggnad
	Mark för byggnad under markplanet
	Mark för byggnad under gatuplanet
S	Mark tillgänglig för bullerskydd
X	Mark tillgänglig för allmän gångtrafik
Z	Mark tillgänglig för allmän gatutrafik
	Tunnelområde
U	Ledningsområde
	Ledningsområde
ga	Mark tillgänglig för gemensamma lekplatser och förbindelseleder
gf	Mark tillgänglig för gemensam förbindelseled

+ 0,0	Gällande gatuhöjd
(+ 0,0)	Gällande gatuhöjd avsedd att utgå
+0,0	Gatuhöjd
+0,0 +0,0	Bullervallshöjd
+0,0	Annan markhöjd
F	Fristående hus
Ö	Fristående eller kopplade hus
S	Sammanbyggda hus
Sk	Kedjehus
Sr	Radhus
00	Antal tomter
00	Antal lägenheter
000	Byggnadsyta i kvadratmeter
000	Våningsyta i kvadratmeter
e 0,0	Exploateringsgrad
I,II,...	Antal våningar
n	Förbud mot vindsinredning
0	Källarlösa hus



Byggnadshöjd



Byggnadshöjd räknad från grundkartans nollplan



Högsta höjd för byggnadsdel



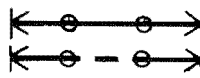
Taklutning, maximal vinkel



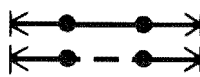
Taklutning, alternativa vinklar



Upplagshöjd



Utfartsförbud. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut

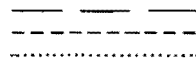


Utfartsförbud med stängelskyldighet. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut

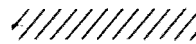
W

Övergångsbestämmelse

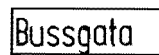
ILLUSTRATIONER OCH HÄNVISNINGAR



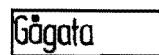
Illustrationslinjer



Bullerskydd i park



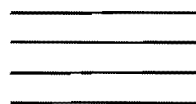
Bussgata



Gågata



Gågata



Område där enligt planbeskrivningen fordras särskild uppmärksamhet med hänsyn till...

Bestämmelseförslag, sammanställning

PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där så prövas lämpligt, även för handels- och hantverksändamål.

Med Bj betecknat område får användas endast för bostadsändamål samt även för småindustriändamål, där så prövas kunna ske utan olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.

Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål. Där så prövas lämpligt må även kunna medges samlingslokaler samt lokaler för hantverk.

Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål. Våningarna ovanför bottenvåningen får dock användas endast för bostadsändamål.

Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål. Våningarna ovanför bottenvåningen och den närmast däröver varande våningen får dock användas endast för bostadsändamål.

Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål. I bottenvåningen får bostäder icke anordnas.

Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål. I bottenvåningen får bostäder anordnas endast i den utsträckning som prövas lämpligt.

Med Bv betecknat område får användas endast för värmecentral.

Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed sambörigt ändamål.

Med Ch betecknat område får användas endast för sådant kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål som har anknytning till stadsdelscentrum och som ej kan väntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden.

Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.

Med Gh betecknat område får användas endast för garageändamål. Bottenvåningen får dock inredas för handelsändamål.

Med Gm betecknat område får användas endast för garage- och bilserviceändamål.

Med Gt betecknat område får användas endast för bensinförsäljning och därmed samhörigt bilserviceändamål.

Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

Med Hb betecknat område får användas endast för handelsändamål och, där så prövas lämpligt, för bostadsändamål.

Med Hd betecknat område får användas endast för kontorsändamål.

Med Hj betecknat område får användas endast för handelsändamål. Lokaler för livsmedelshandel får dock ej anordnas.

Med Ht betecknat område får användas endast för hotelländamål.

Med J betecknat område får användas endast för industriändamål.

Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Med Lh betecknat område får användas endast för handelsträdgårdsändamål.

Med Lk betecknat område får användas endast för koloniträdgårdsändamål.

Med N betecknat område får användas endast för barnstuga eller därmed jämförligt ändamål.

Med U betecknat område får användas endast för upplagsändamål.

Med Ub betecknat område får användas endast som upplagsplats för båtar och får bebyggas endast med för detta ändamål erforderliga båthus och förvaringsbyggnader.

Med Uo betecknat område får användas endast för lagring och distribution av brandfarliga varor.

Med Q betecknat område skall utgöra reservat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Med BQ betecknat område får användas endast för bostadsändamål och skall utgöra reservat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Med Bq betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse får ej upp-

föras. Utan hinder härav kan medges viss begränsad ny bebyggelse som med hänsyn till områdets allmänna karaktär prövas lämplig.

Specialområden

Med Ta betecknat område får användas endast för gatutrafik och därmed samhörigt ändamål.

Med Ta betecknat område får användas endast för gatutrafik och därmed samhörigt ändamål. Med s betecknad del härav skall hållas tillgänglig för anordningar till skydd mot trafikbuller.

Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.

Med Th betecknat område får användas endast för hamntrafik och därmed samhörigt ändamål.

Med Th betecknat område får användas endast för småbåtshamn och därmed samhörigt ändamål.

Med Tj betecknat område får användas endast för järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål.

Med Tl betecknat område får användas endast för luftfart och därmed samhörigt ändamål.

Med Tv betecknat område får användas endast för kanaltrafik och därmed samhörigt ändamål.

Med Ra betecknat område får användas endast som fritidsområde.

Med Rb betecknat område får användas endast för friluftsbad och därmed samhörigt ändamål.

Med Rc betecknat område får användas endast för camping och därmed samhörigt ändamål.

Med Rf betecknat område får användas endast för folkparksändamål och därmed samhörigt ändamål.

Med Rf betecknat område får användas endast som friluftsmuseum och får bebyggas endast med museibyggnader, hembygdsgård, restaurang, friluftsteater och dylikt.

Med Rg betecknat område får användas endast för golfbana och därmed samhörigt ändamål.

Med Ri betecknat område får användas endast för idrottsändamål och därmed samhörigt ändamål.

Med Rl betecknat område får användas endast för skidbacke, skidlift och därmed samhörigt ändamål.

Med Rn betecknat område skall bevaras som naturpark.

Med K betecknat område får användas endast för begravningsändamål.

Med K betecknat område får användas endast för kyrkligt ändamål och för begravningsändamål.

Med El betecknat område får användas endast för högspänningsledning och därmed samhörigt ändamål.

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas.

Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för broar.

Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor, båthus och dylikt.

Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för bryggor.

Med Vj betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för industriella vattenbyggnader.

MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Med pl och punktprickning betecknad del av industriområde skall anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas för upplag eller parkering.

Med pl och punktprickning betecknad del av upplagsområde skall anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas för parkering, ej heller får där anordnas upplag.

Med pl och punktprickning betecknad del av kyrkogårdsområde får icke bebyggas, ej heller får där anordnas nya gravplatser.

Med pl och punktprickning betecknad del av bostadsområde får icke bebyggas och ej heller anordnas för parkering.

Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Utan hinder härav får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt.

Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt. Översta bjälklaget skall utföras så att hinder ej uppstår för lämplig plantering.

Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt. Översta bjälklaget skall utföras så att hinder ej uppstår för lämplig plantering. På översta bjälklaget får ej vidtas anordningar som hindrar lek och utevistelse. Parkeringsplatser får ej anordnas.

Med punkt- och ringprickning betecknad mark får underbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt.

Med punkt- och ringprickning betecknad mark får underbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt. Översta bjälklaget skall utföras så att hinder ej uppstår för lämplig plantering.

Med punkt- och ringprickning betecknad mark får underbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt. Översta bjälklaget skall utföras så att hinder ej uppstår för lämplig plantering. På översta bjälklaget får ej vidtas anordningar som hindrar lek och utevistelse. Parkeringsplatser får ej anordnas.

Med rad av cirklar avgränsad gatumark får underbyggas och användas på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt.

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

Med x betecknad del av järnvägsområde skall hållas tillgänglig för allmän gångtrafik.

Med z betecknad del av järnvägsområde skall hållas tillgänglig för allmän gatutrafik.

Inom med z betecknad del av vattenområde får bro för allmän gatutrafik anordnas.

Med x betecknad del av byggnadskvarter får icke bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst . . . meter används för allmän gångtrafik.

Med z betecknad del av byggnadskvarter får icke bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst . . . meter används för allmän gatutrafik.

Med x betecknat kvartershörn får icke bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst ... meter används för allmän gångtrafik. Områdets inre begränsningslinje skall ha en längd av minst ... meter och bilda lika vinklar med vardera gatulinjen.

Inom med x betecknad del av byggnadskvarter får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.

Inom med z betecknad del av byggnadskvarter får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gatutrafik.

Med x betecknad del av gata skall hållas tillgänglig för gångtunnel under gatuplanet.

Inom med t och plus eller minus jämte siffra i cirkelsegment betecknat område får anläggning och drift av tunnel för allmän trafik icke hindras genom schaktning eller annan åtgärd under det höjdläge i meter i förhållande till grundkartans nollplan som beteckningen anger.

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

Inom med u och plus eller minus jämte siffra i cirkelsegment betecknat område får icke vidtas åtgärder som hindrar framdragande och underhåll av allmänna ledningar under det höjdläge i meter i förhållande till grundkartans nollplan som beteckningen anger.

SÄSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

På med ga betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensamma lekplatser och förbindelseleder.

På med gf betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled.

MARKHÖJD

Inom med plus jämte siffra i cirkel betecknad del av byggnadskvarter eller specialområde skall marken ges den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

På med Ö betecknat område skall byggnader uppföras fristående eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.

På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området.

På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området. Byggnad får dock uppföras indragen från gräns mot granntomt, om detta prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

Med Sk betecknat område får bebyggas endast med kedjehus.

Med Sr betecknat område får bebyggas endast med radhus.

BYGGNADS LÄGE

På med F betecknat område skall huvudbyggnad uppföras på ett avstånd av minst ... meter från den gräns mot granntomt, som ligger på samma sida om byggnaden som den med a-b betecknade gränsen för kvarteret, och minst ... meter från gräns mot granntomt på motsatta sidan.

Med ... betecknat område skall bebyggas i huvudsak i enlighet med på kartan angiven illustration.

EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Med siffra i kvadrat betecknat område får indelas i högst det antal tomter avsedda för bebyggelse som siffran anger.

Inom med siffra i sexhörning betecknat område får bebyggelse uppföras med sammanlagt högst det antal lägenheter som siffran anger.

På med F betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än ... kvadratmeter.

På med F betecknat område får tomt icke ges mindre bredd mot gata än ... meter.

Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsyta i kvadratmeter som siffran anger. Sådant område får icke indelas i mer än en tomt.

Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsyta i kvadratmeter som siffran anger. På varje tomt får dock byggnadsytan uppgå till högst ... kvadratmeter.

Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger. Sådant område får icke indelas i mer än en tomt.

Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger. På varje tomt får dock våningsytan uppgå till högst . . . kvadratmeter.

EXPLOATERING AV TOMT

På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad uppföras. Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras.

Bebyggelse på tomt som omfattar med F betecknat område får icke uppta större byggnadsyta än . . . kvadratmeter.

Av tomt som omfattar med F betecknat område får högst en . . . -del bebyggas.

På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus och andra gårdsbyggnader icke uppta större sammanlagd byggnadsyta än . . . kvadratmeter. Uthus och andra gårdsbyggnader får ej uppta större sammanlagd yta än . . . kvadratmeter.

Inom med e och siffra betecknat område får den sammanlagda våningsytan inom tomt uppgå till högst så många gånger tomtytan som siffran anger.

På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

BYGGNADS UTFORMNING

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får, där terrängens lutning så medger, sluttningsvåning anordnas.

Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

På med n betecknat område får vind icke inredas ovan det plan som bestäms av medgiven största byggnadshöjd.

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får vind icke inredas.

Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det

antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör. Härutöver får vind icke inredas.

Inom med o betecknat område får källare icke anordnas.

På med I, II eller ... betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 0,0; 0,0 och ... meter.

På med I, II eller ... betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än respektive 0,0; 0,0 och ... meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 0,0 meter.

På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

Terassplan på med ringprickning samt plus jämte siffra i romb betecknad mark får icke läggas på högre höjd över grundkartans nollplan än siffran anger.

På med plus jämte siffra i dubbel romb betecknad mark får del av byggnad, skorsten, flaggstång eller annan anordning icke uppföras till större höjd i meter över grundkartans nollplan än siffran anger.

På med siffra i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger.

Tak får ges en lutning mot horisontalplanet av högst ... grader.

På med siffror i triangel betecknat område skall huvudbyggnads tak ges en lutning mot horisontalplanet motsvarande ett av de gradtal som siffrorna anger. Särskild del av huvudbyggnad innehållande garage, förråd och dylikt omfattas ej av bestämmelsen.

UPPLAGSHÖJD

På med plus jämte siffra i ellips betecknat område får upplag ges högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

Utfart eller annan utgång får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar. Förbudet gäller ej fastighet vars behov av utfart icke kan behövas på annat sätt.

Utfart eller annan utgång får icke anordnas över områdesgräns som

även betecknats med ofyllda cirklar. Förbudet gäller ej fastighet vars behov av utfart icke kan behörigen tillgodoses på annat sätt.

I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart mot gata. Befrielse från här angiven skyldighet kan medges beträffande fastighet från vilken med hänsyn till dess höjdläge, vidtagna åtgärder eller andra omständigheter utfart ej kan väntas äga rum.

I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart eller annan utgång mot gata. Befrielse från här angiven skyldighet kan medges beträffande fastighet från vilken med hänsyn till dess höjdläge, vidtagna åtgärder eller andra omständigheter utfart eller annan utgång ej kan väntas äga rum.

I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart mot gata. Befrielse från här angiven skyldighet kan medges beträffande fastighet från vilken med hänsyn till dess höjdläge, vidtagna åtgärder eller andra omständigheter utfart ej kan väntas äga rum samt fastighet vars behov av utfart icke kan behörigen tillgodoses på annat sätt.

I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart eller annan utgång mot gata. Befrielse från här angiven skyldighet kan medges beträffande fastighet från vilken med hänsyn till dess höjdläge, vidtagna åtgärder eller andra omständigheter utfart eller annan utgång ej kan väntas äga rum samt fastighet vars behov av utfart icke kan behörigen tillgodoses på annat sätt.

ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER

På tomt som omfattar med w betecknat område får nybyggnad ej företas så länge på tomten befintlig bebyggelse ej överensstämmer med stadsplanen. Nybyggnad får dock företas om den befintliga bebyggelsen prövas ej förhindra ett ändamålsenligt bebyggande av kvarteret eller vålla olägenheter med hänsyn till sundhet, brand-säkerhet och trevnad.

På tomt som omfattar med w betecknat område får nybyggnad ej företas så länge någon byggnad i strid mot stadsplanen helt eller delvis ligger kvar på med punktprickning betecknad del av tomten.

På tomt som omfattar med w betecknat område får nybyggnad ej företas så länge på tomten befintlig bebyggelse ej överensstämmer med stadsplanen.

Inom med w betecknat område får utan hinder av vad i . . . §§ föreskrivits till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas.

Inom med w betecknat område får utan hinder av vad i . . . §§ föreskrivits till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas, om icke byggnadens volym eller våningsantal därigenom ökas.

500MM

KARTON D



SKALA 1:1000
0

100

200

300M

DALEN 10

ÖVERNÄS KOMMUN
SÖDERBOTTENS LÄN

FÖRSLAG TILL STADSPLAN

UPPRÄTTAD 1975-01-02

STADSBYGGNADSCHEF

STADSPLANEARKITEKT

BETECKNINGAR

GRUNDKARTA

	FASTIGHETSGRÄNS
	BYGGNADER
	VÄG
	JÄRNVÄGSSPÅR
	DIKE
	NIVÅKURVOR
	AVVÄGD GATUHÖJD
	REGISTERNUMMER FÖR FASTIGHET
	POLYGONPUNKT
	RUTNÄTSPUNKT

STADSPLANEKARTA

A. GRÄNSBETECKNINGAR

	STADSPLANEGRÄNS BELÄGEN 3M UTANFÖR FASTSTÄLLESDOMRÅDET
	GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT BEHÅLLAS
	GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
	OMRÅDESGRÄNS
	BESTÄMMELESGRÄNS
	OMRÅDESGRÄNS FRÅN VILKEN MINDRE AVVIKELSER I VISSA FALL FÅR GÖRAS

B. OMRÅDESBETECKNINGAR

ALLMÄN PLATS

	GATA ELLER TORG
	PARK ELLER PLANTERING

BYGGNADSKVARTER

	ALLMÄNT ÄNDAMÅL
	BOSTÄDER
	CENTRUMBEYGGELSE

SPECIALDOMRÅDEN

	JÄRNVÄG
--	---------

C. ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS

	MARK SOM INTE FÅR BEYGGAS
	LEDNINGOMRÅDE
	MARK TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄN GÅNGTRAFIK
	GÄLLANDE GATUHÖJD
	ANTAL VÅNINGAR
	BYGGNADSHÖJD

D. ILLUSTRATIONER OCH HÄNVISNINGAR

	ILLUSTRATIONSLINJER
	GÅNGGATA
	BULLERSKYDD I PARK
	OMRÅDE DÅR ENLIGT PLANBESKRIVNINGEN FÖRDRAS
	SÄRSKILD UPPMÄRKSAMHET MED HÄNSYN TILL TRAFIKBULLER

DALEN 10

ÖVERNÄS KOMMUN SÖDERBOTTENS LÄN

BYGGNADSNÄMNDENS ARKIV NR. 578

FASTSTÄLLD 1976-12-10

500MM

PLATS FÖR STÄMPLAR
OCH ÖVRIG TEXT

SAKREGISTER

A

Allmän byggnad 26, 27
Allmän plats 25, 26
Allmänt ändamål 26, 27
Anläggningslagen 11, 29, 30, 50, 51
Arkad 49
Arkivpaper 16

B

Barnstuga 26, 27, 33
Begravningsplats 41
Bensinstation 30, 31
Beskrivning 5–12
 allmänt 5
 handlingar 6
 plandata 6
 planeringsförutsättningar 6
 planförslag 8
 plangenomförande 11
 revidering 12
 rubrik 6
 samråd 12
 underskrift 12
Bestämmelser, allmänt 17–22
 byggnadsplan 20
 stadsplan 17–20
Beteckningar, allmänt 17
 byggnadsplan 20
 stadsplan 17
Bostäder 27
 och handel 28, 29
 och småindustri 28
Brandfarliga varor 33
Bryggor 43, 44
Bullerskydd
 inom gatutrafikområde 37
 inom park 52, 66, 67
Bussgata 26, 66
Byggnad
 under gatuplanet 47
 under markplanet 47
Byggnads
 läge 54, 55
 utformning 59–62
Byggnadshöjd 60, 61
Byggnadskvarter 3, 26–36
Byggnadsmark 3
Byggnadsminne 34–36
Byggnadsminnesmärke 34–36
Byggnadsplan, allmänt 3, 20, 21
 bestämmelser 20, 21
 beteckningar 20
 karta 14
Byggnadsätt 52–54
Byggnadsyta 56, 57
Båthus 38, 43–44
Båtupplag 34

C

Campingplats 39, 40
Centrumbebyggelse 30

E

Elastisk plan, se flexibel plan
Entomtsbestämmelse 22, 56, 57

Elektriska ledningar 42
Etappindelning 21
Exploatering
 av bebyggelseområde 55–57
 av tomt 57, 58
Exploateringsgrad 58
Expropriationslagen 48

F

Flexibel plan 22
Flygplats 38
Folkpark 40
Fornminne 34–36, 41
Fristående hus 52
Fristående eller kopplade hus 53
Friluftsbad 39
Friluftsmuseum 40
Friluftsteater 40
Fritidsområde 39
Färgläggning 16

G

Garage 30
 med handel 31
 med bilservice 31
Gata 3, 25, 26
Gatuhöjd 51
Gatumark 3
Gatutrafik 36, 37, 47–49
Gemensamhetsanläggningar 11, 21, 29,
 30, 50, 51
Golfbana 40
Grundkarta 13, 14
Grändhus 54
Gränsbeteckningar 23, 24
Gågata 26, 66
Gångtrafik 26, 47–49, 66
Gångtunnel 49, 50
Gårdsbyggnad 47, 52, 53, 57, 58, 60

H

Hamn 37, 38, 43, 44
Handel 31, 32
 och bostäder 31
 och hantverk 31
 (viss begränsning) 32
Handelsträdgård 33
Hantverk 31
Hembygdsgård 40
Hotell 32
Hushöjd 60, 61
Huvudbyggnad 52–54, 60
Hänvisningar på plankartan 67
Högspänningsledning 42
Höjd
 för byggnad 60, 61
 för byggnadsdel 61
 för överbyggd gård och annan
 terrassbyggnad 61
 för upplag 63
 för gata 51
 för bullervall i park 52

- I**
 Idrottsområde 40
 Illustration 22, 26, 36, 55, 66, 67
 Illustrationslinjer 66
 Industri 28, 32, 33, 44
 Industripark, se skyddsbalte
 Industrispår 38
- J**
 Järnväg 38
- K**
 Kanal 39
 Kedjehus 53
 Koloniträdgård 33
 Kommunal byggnad 26, 27
 Kontor 32
 Korsprickning 46
 Kraftledning 42
 Kraftverk 32, 44
 Kulturhistorisk värdefull bebyggelse 34–36, 67
 Kulturresevat 34–36
 Kvarterhörn, avskärning 49
 Kyrka 26, 27
 statskyrka 26, 27
 frikyrka 30
 Kyrkogårdsområden 41
 Källarlösa hus 60
- L**
 Ledningsgator 42
 Ledningsområde 42, 50
 Ledningsrättslagen 48
 Livsmedelshandel 32
 Lägenheter
 antal inom bebyggelseområde 55
 antal i huvudbyggnad 58
- M**
 Markhöjd 51, 52
- N**
 Naturpark 41
- O**
 Oljeupplag 34
- P**
 Park 25, 26
 Parkering 37, 45, 46
 Parkeringshus 30, 31
 Plankarta 13–16
 format 14
 material 16
 utförande 16
 Plantering 45
 Punktprickning 45
 Punkt- och korsprickning 46
 Punkt- och ringprickning 47
- R**
 Radhus 54
 Rekreatiomsområden 39–41
 Restaurant 31, 40
 Ringprickning 46
- S**
 Samlingslokaler 30
 Sammanbyggda hus 53, 54
- Sjukhus 26, 27
 Skala 13
 Skidbacke och skidlift 41
 Skola 26, 27
 Skyddsbalte 45
 Sluttningsvåning 59
 Småbåtshamn 43
 Småindustri 33
 Specialområden 36–44
 Stadsplan, allmänt 17–20
 bestämmelser 17–20
 beteckningar 17
 karta 13, 14
 Statlig byggnad 26, 27
 Storkvarter 11, 21
 Stormarknad 32
 Suterrängvåning, se sluttningsvåning
 Svartritning 16
 Säkerhetsområden 42
 Särskild miljöhänsyn 34–36, 67
- T**
 Taklutning 62
 Terrassbyggnad 46, 47
 Torg 25, 26
 Tomtantal inom bebyggelseområde 55
 Tomtbredd 56
 Tomtstorlek 55
 Trafik
 allmän gatutrafik 47–49
 allmän gångtrafik 47–49
 Trafikområden 36–39
 Trafikseparering 26, 66
 Transformatorstation 42
 Tunnelområde 50
- U**
 Underbyggd gård 47
 Underjordiska allmänna ledningar 50
 Upplag 33
 för båt 34
 för olja 34
 Upplagshöjd 63
 Utfartsförbud 63, 64
 med stängselskyldighet 64
 Uthus 46, 52, 53, 57, 58, 60
- V**
 Vattenled 39
 Vattenområden 43, 44
 med (mindre) bryggor, båthus o dyl 43
 med industri 44
 Vindsinredning 59
 Våningsantal 59–61
 Våningsyta 56
 Väg, se gata
 Vägmark 3
 Vägtrafikkungörelsen 26
- Ö**
 Överbyggd gård 46, 47
 Övergångsbestämmelser 64, 65