

Så läser du en detaljplan

I en detaljplan finns bestämmelser om vad som får byggas, till exempel bostäder, handel, kontor och parker. Det kan också finnas bestämmelser för hur byggnaderna exempelvis får placeras eller utformas.

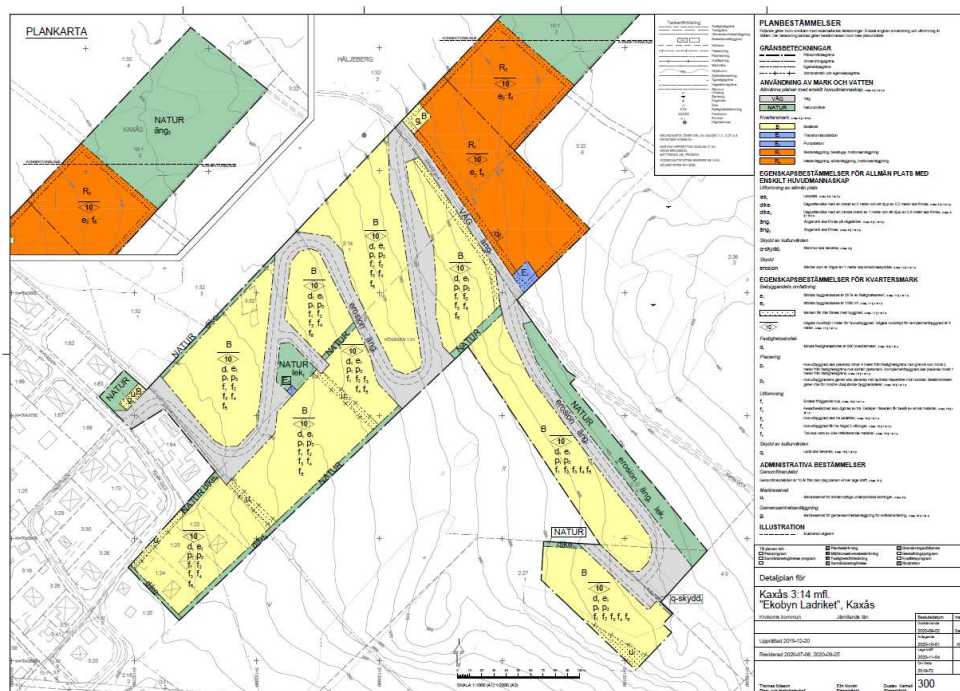
Detaljplanens olika handlingar

Det är plankartan som är juridiskt bindande och avgörande vid prövning av bygglov. För att underlätta förståelsen av planförslaget samt beskriva genomförandet görs också en planbeskrivning. Den är inte ett juridiskt bindande dokument utan avsikten är att beskrivningen ska vara vägledande vid tolkningen av planen. Ibland ingår även olika undersökningar t.ex. om trafik, buller, markens stabilitet och kultur- och naturvärden mm.

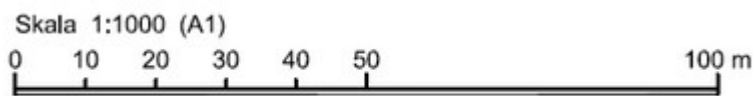
En detaljplan gäller tills den upphävs eller ersätts av en annan. Äldre planer som stadsplaner, byggnadsplaner och avstyckningsplaner gäller idag som detaljplaner.

Plankarta

Det är **plankartan** i detaljplanen som är juridiskt bindande och avgörande vid prövning av bygglov. Kartfältet i plankartan med olika färglagda ytor visar geografin och anger bestämmelser för användning och t.ex. hur marken får anordnas eller bebyggas. Här nedan är ett exempel på hur en plankarta kan se ut.



Skallinjalen visar i vilken skala kartan är gjord och gör det möjligt att mäta på kartan.



Norrpil intill kartfältet anger kartans väderstreck.



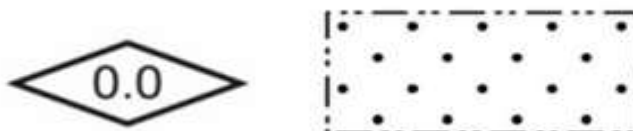
Planbestämmelser

Vid sidan av kartfältet finns det förklaringar till kartans alla linjer, färgfält, texter och symboler, här redovisas detaljplanens **planbestämmelser**.

PLANBESTÄMMELSER	
Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Förstad anger användning och utformning av ställen. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen som för stad.	
GRÄNSBETECKNINGAR	
-----	Rekommendationsgränser
-----	Användningsgränser
-----	Byggnadsgränser
-----	Administrativ och egenhetsgränser
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN	
Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap, s.s. 13:1	
VÄG	Väg
NATUR	Naturområde
Kvarterstområde, s.s. 13:1	
E	Skolor
E	Tranströmstation
E	Pungsten
R	Skidåkning, bevakning, naturanläggning
R	Hälsanläggning, skidåkning, naturanläggning
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP	
Utformning av allmän plats	
lek	Lekplats, s.s. 13:1
dike	Däpandedike med en bredd av 3 meter och ett djup av 0,2 meter ska föras, s.s. 13:1
dike	Däpandedike med en bredd överst av 1 meter och ett djup av 0,3 meter ska föras, s.s. 13:1
äng	Ängsmark ska föras på vägfärdväg, s.s. 13:1
äng	Ängsmark ska föras, s.s. 13:1
Skydd av kulturvärden	
q-skydd	Stenmur ska bevakas, s.s. 13:1
Skydd	Stenar som är högre än 1 meter ska bevakas, s.s. 13:1
erosion	Stenar som är högre än 1 meter ska bevakas, s.s. 13:1
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	
Bebyggandets omfattning	
e ₁	Största byggnadsareal är 25 % av fastighetsareal, s.s. 13:1
e ₂	Största byggnadsareal är 100 m ² , s.s. 13:1
-----	Marken får inte föras med byggnad, s.s. 13:1
<10>	Högsta markhöjd i meter för huvutbyggnad. Högsta markhöjd för kompletteringsbyggnad är 3 meter, s.s. 13:1
Fastighetsstorlek	
d ₁	Minsta fastighetsareal är 500 kvadratkilometer, s.s. 13:1
Placering	
P ₁	Huvutbyggnad ska placeras inom 6 meter från fastighetsgräns med gränse och minst 2 meter från fastighetsgräns mot annan fastighet. Kompletteringsbyggnad ska placeras inom 1 meter från fastighetsgräns, s.s. 13:1
P ₂	Huvutbyggnadens gavel ska placeras mot sydost respektive mot nordost. Bestämmelsen gäller inte för mindre utstjäpnade byggnadsdelar, s.s. 13:1

Detaljplanens plankarta reglerar **användningen** både på allmänna platser, kvartersmark och vattenområden. Användning illustreras på plankartan som ytor med olika färg, och användningen anges med VERSALER. Allmänna platser anges med ett helt ord, t.ex. **GATA** (ljusgrå färg), **PARK** (ljusgrön färg), och kvartersmark anges med en stor bokstav, t.ex. **B** för bostäder (gul färg) mm. Ibland tillåts flera olika användningar i en yta, då anges alla beteckningar som tillåts och ytan får den färg som anger den huvudsakliga användningen.

Inom användningsområdena kan man reglera olika **egenskaper**. Egenskaper anges med små bokstäver, gemener, t.ex. **e** för att ange hur stor andel av fastigheten som får bebyggas, **f** för att ange hur byggnad ska utformas, prickmark för att ange att marken inte får förses med byggnad. Beroende på detaljplanens ålder så kan egenskaperna skiljas åt i utseende. Tex kan byggnadshöjd beskrivas i romb eller romerska siffror för våningsantal.



De tjocka linjerna i kartfältet på plankartan visar **gränserna** för olika bestämmelser. Linjerna har olika utseende beroende på vilken typ av bestämmelse de avgränsar. Planområdesgränsen anger vilket geografiskt område detaljplanen omfattar.

GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Egenskapsgräns och Administrativ gräns
	Administrativ gräns

Många planbestämmelsers innebörd har förändrats genom åren. Boverket är den myndighet som ger ut råd och föreskrifter om hur detaljplaner ska utformas. Vissa äldre beteckningar rekommenderas inte längre i nya detaljplaner, och vissa beteckningar har tillkommit.

Grundkarta

Grundkartan, som ligger i botten, är ritad med tunna linjer och visar nuvarande förutsättningar i form av bebyggelse, fastighetsgränser, höjdkurvor, ledningar, markhöjder, vägar, och träd med mera.



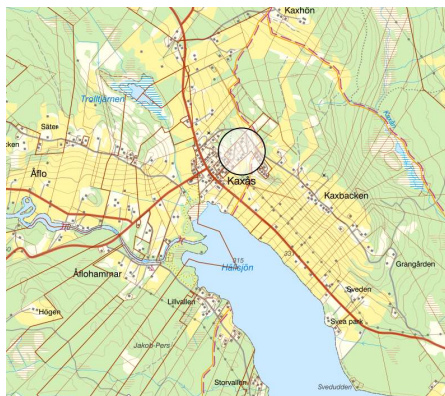
Teckenförklaring och data om grundkartan redovisas intill kartfältet.

Övriga kartor

Ibland finns en **illustrationsritning** intill kartfältet på plankartan. Illustrationsritningen visar ett möjligt utnyttjande av planens bestämmelser, men är inte juridiskt bindande.



En **översiktskarta** visar i ett större kartutsnitt var planområdet ligger.



Rithuvud

I **rithuvudet** längst ner till höger på plankartan finns namnet på detaljplanen vilket ofta motsvarar de fastigheter som ingår i planområdet. I rithuvudet står vilka andra handlingar som ingår i detaljplanen, och datum för beslut i de olika skeden som detaljplanen har passerat under framtagandet. Laga kraft betyder det datum när detaljplanen börjar gälla.

Antagandehandling		Dnr 2020-127								
Till planen hör: Planarkarta Samrådsredogörelse Planbeskrivning Granskningsutskände Fastighetsförteckning										
Detaljplan för Hissmon 1:231 m.fl., "Kvarna"										
Krokoms kommun		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Beslutsdatum</th> <th>Instans</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Godkännande 2022-10-25</td> <td>Saby</td> </tr> <tr> <td>Antagande 2022-11-11</td> <td>BoM</td> </tr> <tr> <td>Laga kraft 2022-12-10</td> <td>BoM</td> </tr> </tbody> </table>	Beslutsdatum	Instans	Godkännande 2022-10-25	Saby	Antagande 2022-11-11	BoM	Laga kraft 2022-12-10	BoM
Beslutsdatum	Instans									
Godkännande 2022-10-25	Saby									
Antagande 2022-11-11	BoM									
Laga kraft 2022-12-10	BoM									
Upprättad: 2022-10-07		305								

Läs mer

[Vad är en detaljplan - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

Kontakta oss

Det är kommunen som tolkar bestämmelserna i en detaljplan. Hör av dig till oss på plan-och trafikavdelningen