

DETALJPLANEGUIDEN

- En guide till hur du läser och förstår en detaljplan

En detaljplan innehåller bestämmelser om hur mark- och vattenområden får användas och hur bebyggelsen ska utformas inom ett område. En detaljplan består av en planbeskrivning och en plankarta. Planbeskrivningen beskriver planens bakgrund, förutsättningar och genomförande och är ett vägledande dokument. Den beskriver även plankartan och motivering till dess regleringar.

Plankartan består av en karta och planbestämmelser och är ett juridiskt bindande dokument. Plankartan innehåller bestämmelser som visar markens användning, exempelvis vart en byggnad ska stå, hur hög den får vara och vad den får användas till. Bestämmelserna finns under rubriken planbestämmelser.

Plankartans områden kan antingen vara **allmän plats**, exempelvis GATA eller PARK, **kvartersmark** såsom t.ex. bostäder (B) eller skola (S) eller **vattenområden**. I plankartan nedan kan vi exempelvis se ett gult område med bokstaven B vilket innebär att där får byggas privata bostäder. Bestämmelserna som finns i en gällande detaljplan ska sedan efterföljas när bygglov prövas.

Karta

Kartan består av två lager; **grundkartan** och **planen** med dess bestämmelser.

Grundkartan ligger underst i planen och visar hur området ser ut innan planen byggs. Den har grå tunna linjer som visar bland annat befintliga byggnader och höjdkurvor. Det finns en förklaring för grundkartans beteckningar under kartan.

Planen med dess bestämmelser ligger ovanpå grundkartan. Dess linjer är svarta och tjockare än grundkartan. Planen består även av färgade ytor, bokstäver, ord, symboler och mönster vilka bestämmer hur dessa ska användas och i viss mån även se ut. Det är plankartan som är den juridiskt bindande handlingen.

Under plankartan finns norrpil och skalstock för att underlätta orientering samt så att det går att se hur stora avstånden i planen är i verkligheten.

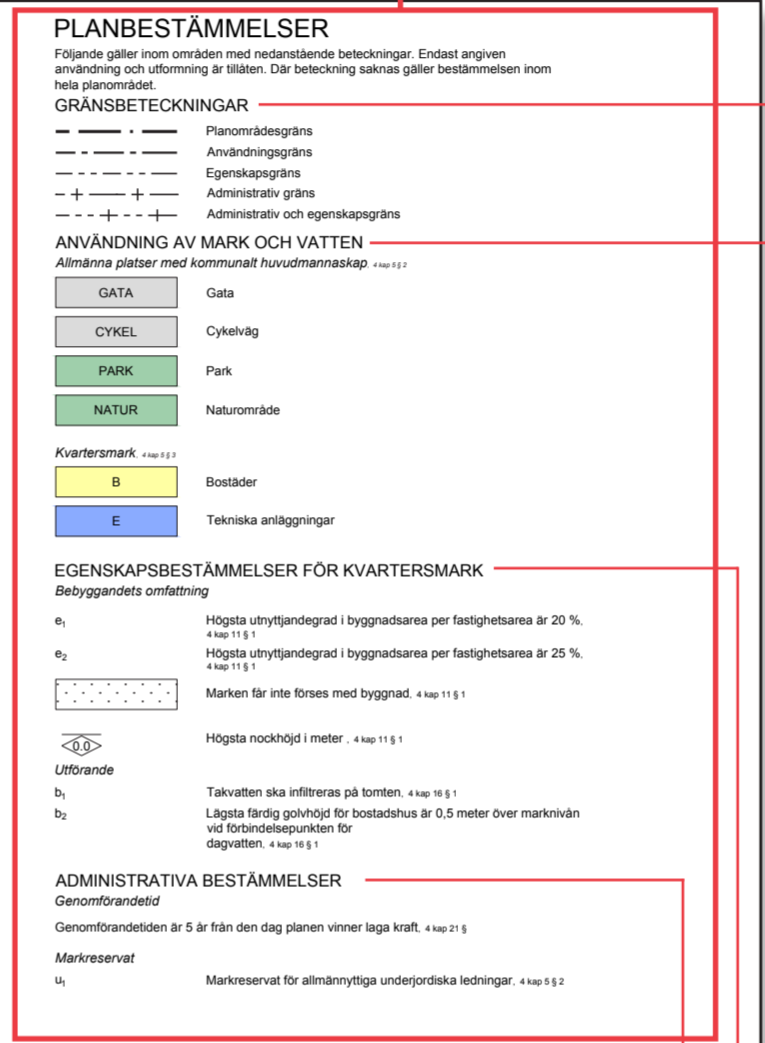
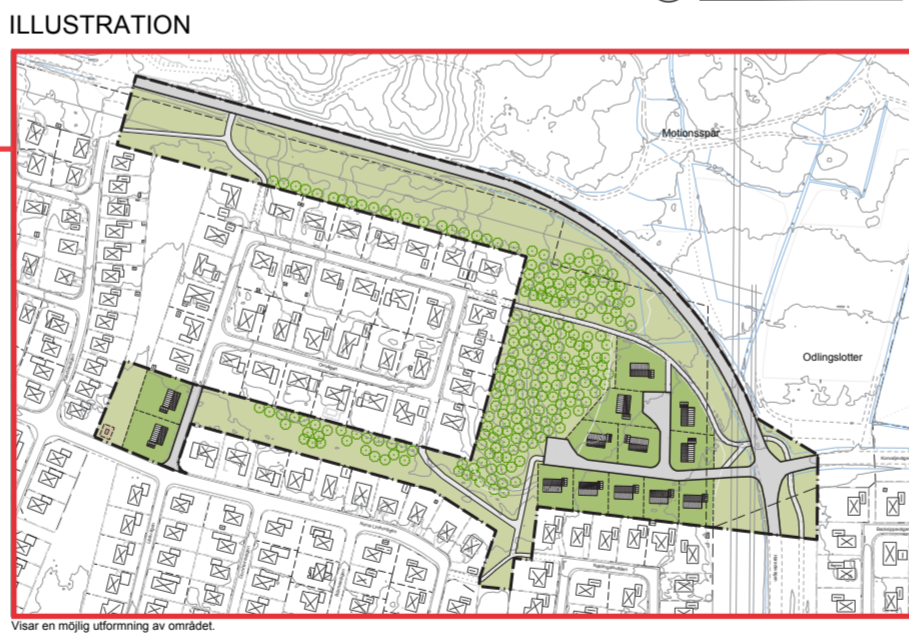
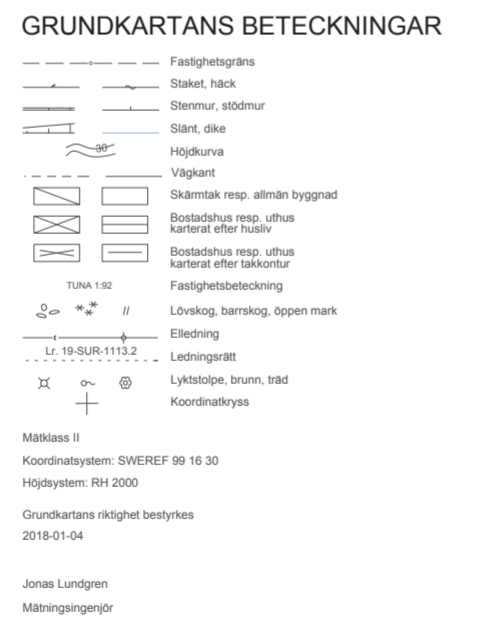
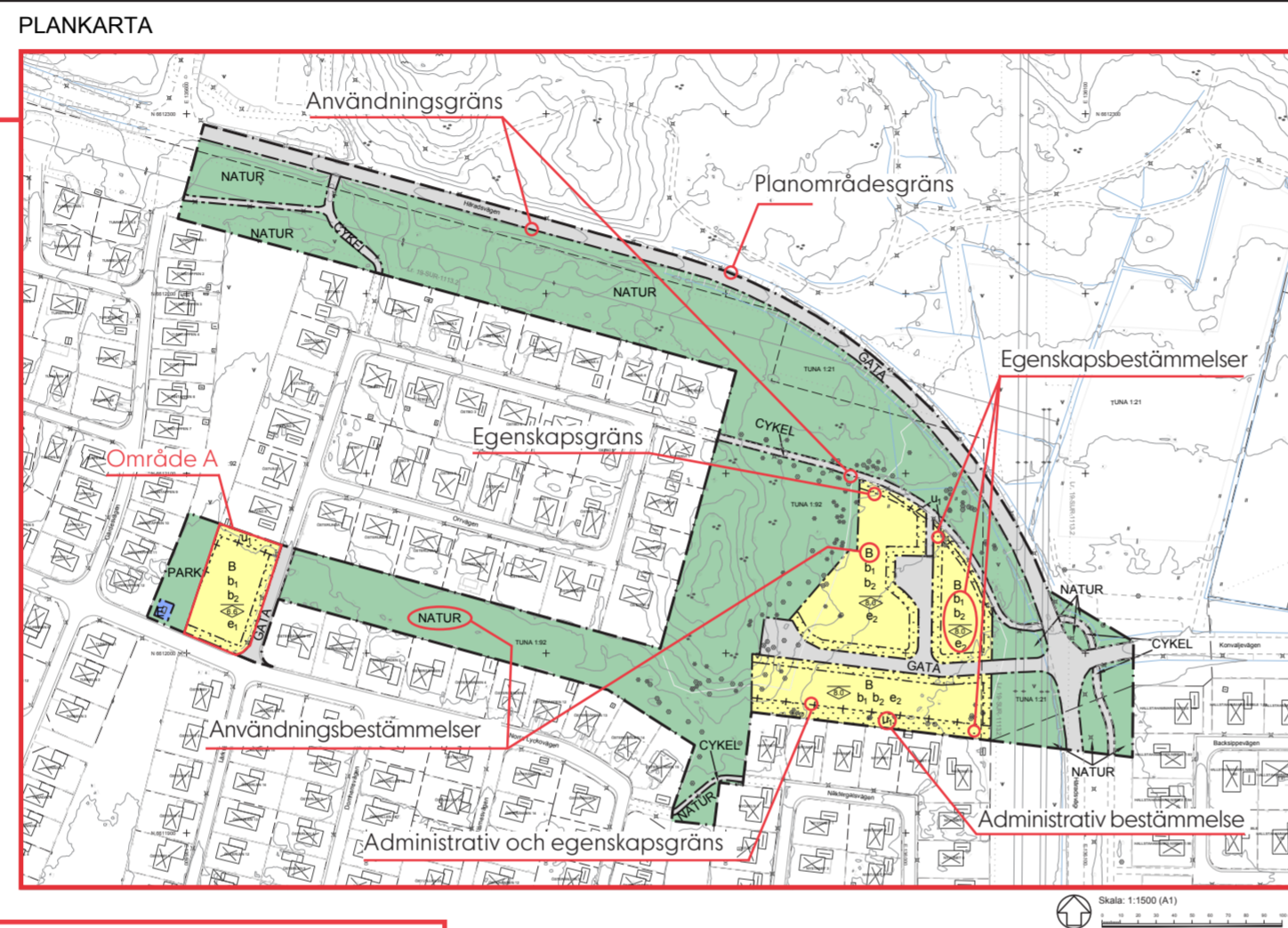
Illustration

Till vissa plankartor finns även en illustrationsplan. Denna är en bild av hur planens byggnader och platser skulle kunna utformas. Viktigt att notera är att illustrationen inte visar på hur slutresultatet behöver bli. Planen kan ge möjlighet till en annan utformning än vad illustrationen visar och illustrationen är inte juridiskt bindande.

Planinformation

Här finns övrig information om detaljplanen. Exempelvis finns namn på planen och dess detaljplanenummer. Här finns också information om i vilket skede planen befinner sig och vilka handlingar som hör till planen.

För mer information om processen för framtagande av en detaljplan besök Hallstahammar.se/samhallsplanering



Planbestämmelser

Planbestämmelserna bestämmer hur byggnader, mark och vatten får upplåtas och användas. Planbestämmelserna beskriver vad som gäller inom respektive yta på plankartan. Bestämmelserna är uppdelade i olika kategorier.

Plangränser

Gränser används för att visa inom vilka områden bestämmelser gäller. Ordningen som gränserna står i visar deras hierarki. Planområdesgränsen visar inom vilket område som detaljplanen gäller. Användningsgränser visar inom vilket område användningsbestämmelser gäller och egenskapsgränser visar vart egenskapsbestämmelser gäller och så vidare.

Användningsbestämmelser

Användningsbestämmelser anger vad som ska finnas i de olika delarna av planen. Användningen är markerad med färg och stora bokstäver i kartan. Ytan i kartan har en färg men kan ha flera beteckningar vilket innebär att området får användas till flera saker. På allmänna platser står användningen utskrivet i hela ord såsom, PARK.

Egenskapsbestämmelser

Egenskapsbestämmelser reglerar hur områden ska byggas eller användas och visas i kartan med små bokstäver, symboler och mönster. Egenskapsbestämmelser kan exempelvis reglera en byggnads höjd eller hur stor byggnadsarea som tillåts.

Administrativa bestämmelser

Administrativa bestämmelser kan gälla för hela planen eller för delar av planen. Om bestämmelsen saknar en beteckning i kartan gäller den för hela planområdet, såsom exempelvis genomförandetid för planen. Administrativa bestämmelser kan bland annat reglera markreservat, ägandeförhållanden och villkor för planens genomförande.

Observera att denna plankarta är ett exempel. Alla plankartor är unika och ser olika ut.
Denna detaljplaneguide går att tillämpa på planer som påbörjats innan 2022-01-01.

Testa din förståelse för planen

1. Till vad får 'Område A' användas?
2. Hur mycket får bebyggas i 'Område A'?
3. Vad finns det för allmänna platser i plankartan?

Bild nr. 18 i detaljplaneguide, 2018, är fotograferad från bebyggelsen i en höjddata och har en höjddata på 6,66 meter. 3) Gata, cykelväg, park och naturområde.

Plankartans olika lager

