

Kommunstyrelsen, 0457-61 82 00
kommunstyrelsen@ronneby.se

Tolkningslogg 376

Den laga-kraft-vunna plankartan är fortfarande juridiskt bindande och den digitala tolkade planen används lämpligen till stöd vid tolkning av denna. De ställningstaganden som gjorts vid digitalisering och tolkning av planen framgår i denna tolkningslogg.

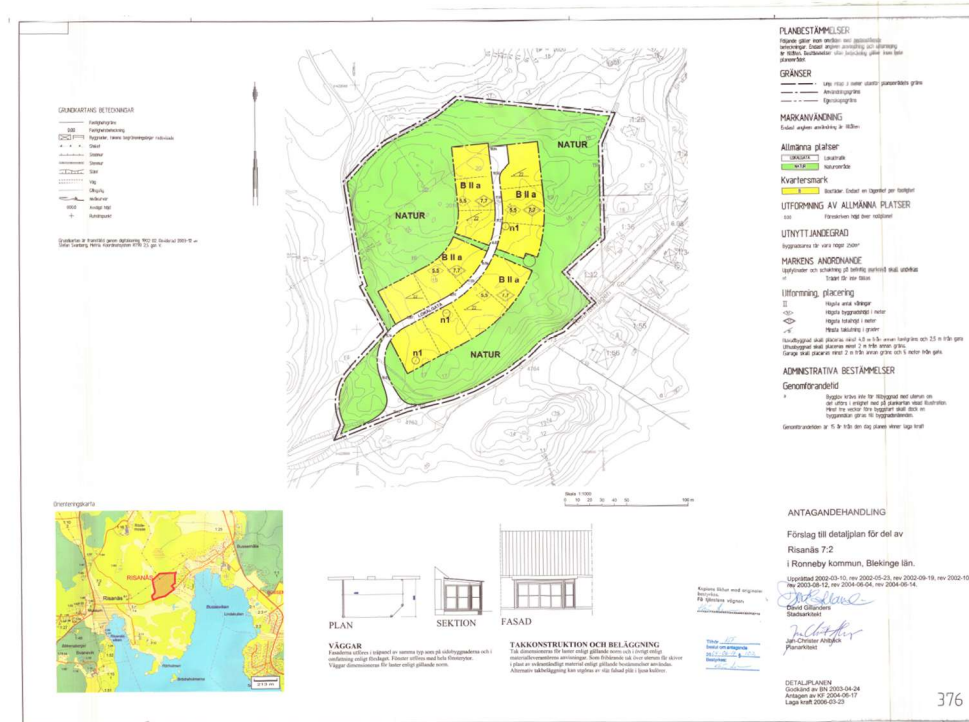
Detaljplan för Risanäs 7:2

Lantmäteriets akt-beteckning:	1081-P06/20
Diarienummer:	BN 2002/43
Upprättad:	2002-03-10
Antagen:	2004-06-17
Laga kraft:	2006-03-23

Planen påbörjades år 2002. Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2002–2012.

Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2021-10-14 och framåt.

Genomförandetiden är 15 år från det datum detaljplanen vann laga kraft.



Syfte

Att fullgöra kommunens i översiktsplanen antagna beslut att planlägga området för en attraktiv bebyggelse. Planläggningen skall ske i enlighet med gällande för ändamålet särskilt upprättade markanvisningsavtal mellan Ronneby kommun och LB Hus AB som exploatör. Enligt detta bör området bebyggas med friliggande villabebyggelse, grupphus, radhus mm av differentierad karaktär och utseende kopplat till en helhet som ansluter till den befintliga bebyggelsekaraktär och tradition som råder i omgivningarna till exploateringsområdet och enlighet med kommunens intentioner i översiktsplanen. Avsikten är att skapa ett varierat utbud av boende med stor flexibilitet anpassat till vid genomförande- och försäljningstidpunkt rådande marknadsförutsättningar och efterfrågan. Vid detaljplaneringen skall beaktas slutkonsumentens önskemål om individuella variationer.

Olika digitala versioner

Det finns många olika cad-filer från planens upprättande, men ingen som helt motsvarar den lagakraftvunna och underskrivna som finns i pappersformat i arkivet. En av filerna är koordinatsatt och innehåller plangränser, ytor, grundkarta och illustrationer. Detta är den som transfererats och använts som underlag. Den saknar dock bestämmelser och inmätta idegränar. Dessa har hämtats från andra filer. Värt att ha i åtanke är att denna plan upprättades av en konsult, som troligen inte hade planeringskompetens i grunden. Delarna av planen verkar upprättats var för sig och satts ihop till en fil av konsulten eller av en planarkitekt på kommunen, men planen saknar kommunens stämpel som den såg ut på övriga planer från denna tidsperiod. Bland sparade filer finns ingen, varken cad-fil eller pdf-fil, som layoutmässigt ser ut som den lagakraftvunna underskrivna kartan.

När det varit otydligt vad som gäller så har vi utgått från den underskrivna lagakraftvunna plankartan i pappersformat i kommunens arkiv, vilken använts som underlag i beslutet och därför anses som juridiskt gällande.

Gränser

En cad-fil som användes vid planens upprättande har transfererats till dagenskoordinatsystem, från RT90 2,5 gon V till Sweref 99 1500. De tolkade gränserna är kopierade härifrån.

Planområdesgräns

Planområdets avgränsning har hämtats från den cad-fil som användes vid planens upprättande. I östra delen av planen sammanfaller planområdesgränsen med befintliga fastighetsgränser, i övrigt finns ingen fastighetsgräns i närheten av planområdesgränsen.

Användningsgränser

Planområdets avgränsning har hämtats från den cad-fil som användes vid planens upprättande.

Fastighetsgränserna och den användningsgräns som ligger i anslutning till kvartersmark för bostäder sammanfaller inte, utan skiljer sig upp till 2 meter.

En teori skulle kunna vara att något blev fel när cad-filen som använts som underlag transfererades till dagens koordinatsystem, men det är troligen inte fallet då den stämmer i andra delar av området. Mer troligt är att det vid projektering av gata och tomter visade sig vara fördelaktigt att justera placeringen av dessa något.

På ett ställe är det uppenbart att fastighet avstyckats på annat sätt än tänkt. Enligt detaljplanen skulle fastigheten få ett indraget kantigt hörn för att inte inkludera något i terrängen (troligen ett vattenhål eller liknande). Men istället har fastigheten avstyckats med ett sneddat hörn.

Egenskapsgränser

När planen upprättades fanns det träd som avsågs bevaras, med hjälp av bestämmelsen "*n₁ Trädet får inte fällas*". Bredvid *n₁* finns på plankartan en prick och en cirkel runt. Det ser ut som den symbol som ofta används i grundkartor för att visa träd. Men den ligger i ett lager som tillhör planbestämmelser och är svart liksom övriga planbestämmelser (medan grundkartan visas i grått). Det finns en fil från planenes upprättande som heter grundkarta med inmätta träd. De tolkade egenskapsgränserna är ritade runt trädens placering i denna fil. Läs mer om bestämmelsen "*Trädet får inte fällas*" längre ner.

Egenskapsbestämmelser

Tomt (tolkas till) och fastighet

I äldre detaljplaner och byggnadsplaner användes begreppet tomt som synonymt med fastighet. Även i nutida talspråk används begreppen ofta som synonymer. Tomt har tolkats om till fastighet enligt nutida gällande lagstiftning då det framgår att det var tydligt att det var fastighet som menades. Eftersom detaljplanen har styckats i enlighet med de illustrativa fastighetsgränser som redovisas på plankartan stärks argumentet för att tolka "tomt" till fastighet.

En bostad per fastighet

Enligt dagens lagstiftning ska reglering av antal lägenheter bara användas om det finns sociala skäl eller bostadsförsörjningsskäl. Det kan röra sig om

exempelvis studentlägenheter eller anpassade bostäder. Bestämmelsen sätts därför som en äldre bestämmelse som inte går att tolka om till modern lagstiftning eftersom det inte finns lagstadgad grund att kunna reglera antalet lägenheter i planen enligt nu gällande lagstiftning. Den förenklas dock till ”Enbart en bostad per fastighet”.

Eftersom det i planbeskrivningen framkommer att planen syftar till att vara flexibel och möjliggöra för bland annat friliggande bostadsbebyggelse, grupphus, radhus m.m. går det inte att tolka utformningen på något annat sätt än till en äldre bestämmelse för lägenhetsfördelning.

Mark som inte får bebyggas (prickmark)

Prickmark ”Mark som inte får bebyggas” när detaljplanen fick laga kraft innebar bestämmelsen att inga byggnader tilläts. Exempelvis mur och plank är inte heller tillåtet enligt den här formuleringen, däremot är det godkänt med exempelvis parkering. I dagens lagstiftning finns inget motsvarande begrepp att använda, eftersom både mur, plank och parkering inryms under byggnadsverk. Därför sätts bestämmelsen som en äldre bestämmelse som inte går att tolka till nuvarande lagstiftning.

Största byggnadsarea

Bestämmelsen ”*Byggnadsarea får vara högst 250 m²*” tolkas till att gälla per fastighet.

Antal våningar

Bestämmelsen om våningshöjd går inte att tolka om till modern lagstiftning och har därför satts som en äldre bestämmelse som inte går att tolka, i enlighet med Boverkets rekommendationer.

Placeringsbestämmelser

Planbestämmelserna gällande placering lyder:

”Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 m från annan tomtgräns och 2,5 m från gata”

”Uthusbyggnad skall placeras minst 2 m från annan gräns.”

”Garage skall placeras minst 2 m från annan gräns och 5 meter från gata.”

Uthusbyggnad har tolkats till komplementbyggnad. Tomtgräns har tolkats till fastighetsgräns.

Formuleringen ”minst 5 meter från gata” har tolkats till ”minst 5 meter från fastighetsgräns mot gata”. Den tolkade formuleringen finns med liknande formulering i många av kommunens detaljplaner. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra parkering framför byggnader samt undvika att skymd sikt vid gata.

För att underlätta sökbarheten har placeringsbestämmelserna delats upp i tre olika bestämmelser; huvudbyggnad, komplementbyggnad och garage. De har tolkats till följande:

”Huvudbyggnad ska placeras minst 2,5 meter från fastighetsgräns mot gata och minst 4,0 meter mot annan fastighetsgräns. ”

” Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. ”

”Garage ska placeras minst 5 meter från fastighetsgräns mot gata”

Värdefulla träd som inte får fällas

I planbeskrivningen framgår det att det finns tre värdefulla idegranar inom framtida tomtmark som ska skyddas med en särskild planbestämmelse. På plankartan finns följande bestämmelse:

”n₁ – Trädet får inte fällas”

Detta har tolkats till motsvarande bestämmelse i dagens bestämmelsekatalog:

”Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.”

Om man tittar på flygfoton så det ut som om att endast det nedersta kanske finns kvar och att de andra två fälldes redan då husen byggdes (2007-2011).

Läs mer om planbestämmelsens avgränsning under rubriken

”Egenskapsgränser” längre upp i detta dokument.

Det finns en fil från planenes upprättande som heter grundkarta med inmätta träd. De tolkade egenskapsgränserna är ritade runt trädens placering i denna fil.

Uppfyllnader och schaktning

På plankartan finns följande bestämmelse:

”Uppfyllnader och schaktning på befintlig marknivå skall undvikas”

Planbestämmelsen står som en generell bestämmelse på plankartan, eftersom den inte har någon symbol och det framgår inte tydligt av rubriken vilket område den avser. Flera av de andra bestämmelserna på plankartan står som generella bestämmelser, och det är uppenbart att de endast gäller kvartersmark.

Det skulle kunna vara så att även denna bestämmelse är tänkt att endast gälla för kvartersmark för bostäder. Vi har kollat i äldre versioner av plankartan, men det finns inget stöd där.

I planbeskrivningen står följande:

”Utgångspunkten för planläggningen är att så långt som möjligt följa topografin för att undvika nämnvärda uppfyllnader eller schaktningar vid byggandet av gator och ledningar. Bebyggelsen skall anpassas till befintlig marknivå.”

Texten i planbeskrivningen stödjer teorin om att bestämmelsen gäller kvartersmark; att inom kvartersmarken får marken inte ändras (bestämmelse), och för allmän plats bör den inte ändras. Det finns dock inte motiv nog att frånga det som står i plankartan, därför har vi tolkat bestämmelsen som att den gäller för såväl kvartersmark som allmän platsmark.

Bestämmelsen har tolkats till motsvarande bestämmelse i dagens bestämmelsekatalog, och sätts ut på allmän platsmark samt på kvartersmark; *"Markens höjd får inte ändras"*

Ändrad lovplikt

Det finns en bestämmelse om ändrad lovplikt som ligger på kvartersmark för bostäder:

"Bygglov krävs inte för tillbyggnad med uterum om det utförs i enlighet med på plankartan visad illustration. Minst tre veckor före byggstart skall dock en byggnadsplan göras till byggnadsnämnden."

Bestämmelsen går inte att tolka om och sätts som en äldre bestämmelse som inte går att tolka.

Enligt ändringarna i PBL som började gälla 1 december 2025 slutar bestämmelser om minskad lovplikt i detaljplaner att gälla 1 december 2027. Bestämmelsen kommer alltså att sluta gälla från och med 1 december 2027.

Plushöjder i gata

Är inte utplacerade i tolkningen då alla bestämmelser i en digitaliserad plan måste ligga på en yta istället för på en särskild punkt. Se originalhandling för att se punkter för plushöjder.