

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

Granskningslogg TOLKNING 439

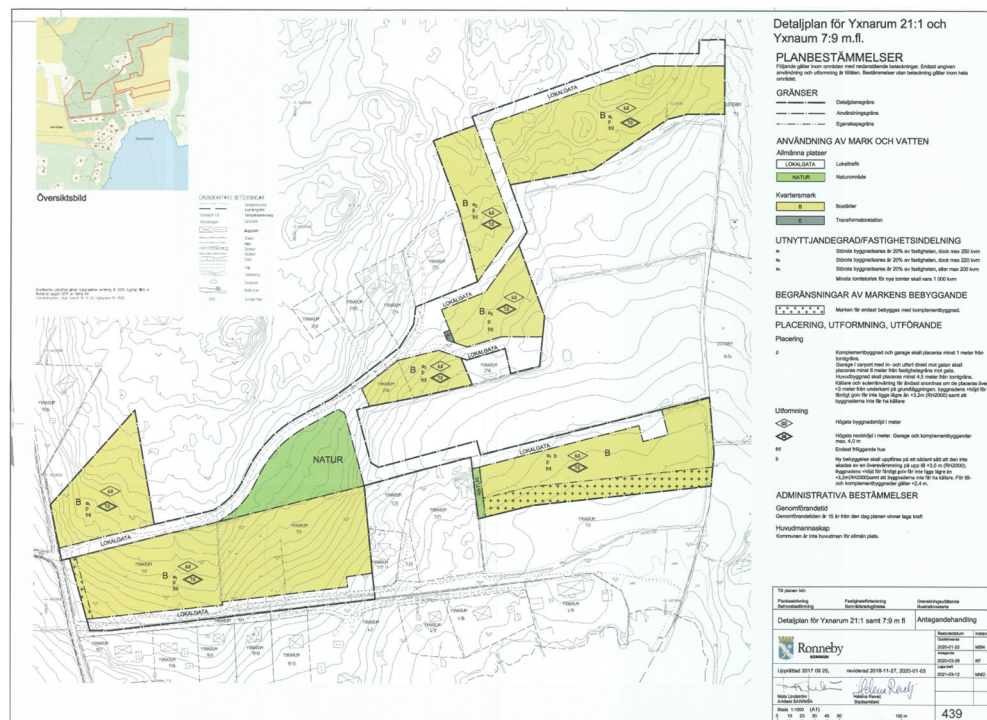
Den laga-kraft-vunna plankartan är fortfarande juridiskt bindande och den digitala tolkade planen används lämpligen till stöd vid tolkning av denna. De ställningstaganden som gjorts vid digitalisering och tolkning av planen framgår i denna granskningslogg.

Detaljplan för Yxnarum 21:1 samt 7:9 mfl

Lantmäteriets akt-beteckning: 1081-P2021/1
Diarienummer MBN: MBN 2012/333
Diarienummer KF: 2017/668
Antagen: 2020-03-26
Laga kraft: 2021-03-13

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2012-2015
Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2022-11-01 och framåt.

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



Syfte

Planens syfte är att i enlighet med Plan- och bygglagen möjliggöra skapandet av 28 stycken nya tomter för boende och rekreation.

När gjordes detaljplanen?

Detaljplaner ska tolkas efter de regler som gällde när planen togs fram. I detta fall är det inte självklart, då detaljplanearbetet har pågått under en lång period. Det finns några handlingar i ärendet kopplat till planbeskedet som gavs 2012, men planarbetet påbörjades 2013 efter planavtalet skrivits på. Planhandlingarna togs fram av en konsult som verkat vara med under hela planarbetet. I planbeskrivningen framgår det att detaljplanen påbörjades innan 2015 och då gällde andra regler för buller än de som gällde under samrådet (2017). Detaljplanen verka ha följt den lagstiftning och planbestämmelsekatalog som gällde mellan 2012-2015. Det mesta av arbetet verkar dock ha gjorts under 2016 och 2017 (samråd 2017, granskning 2019 och antagande 2020).

Konsulten ritade planen i Auto-CAD, men den ritades om noggrannare i Novapoint (en ritmodul kopplat till CAD) av kommunanställda inför antagande av detaljplanen.

Fornlämningar

Efter att detaljplanen fick laga kraft upptäcktes det fornlämningar inom planområdet. Att det finns mycket fornlämningar i området måste beaktas även framöver under genomförandet av detaljplanen.

Begreppen tomt och fastighet

I äldre detaljplaner och byggnadsplaner användes begreppet tomt som synonymt med fastighet vilket ofta kan hänga med idag. Även i talspråk används begreppen ofta som synonymer. Rättsligt och för detaljplaner är det dock stora skillnader.

Tomt: En tomt hänvisar till den faktiska markytan, det område av mark som ägs eller används för olika ändamål. Det kan vara ett stycke mark som är tomt och obebyggt, eller det kan innehålla byggnader, trädgårdar, parker, eller andra anläggningar. En tomt är alltså den fysiska ytan av marken.

Fastighet: En fastighet, å andra sidan, är en rättslig konstruktion som omfattar både marken och alla strukturer och byggnader som är uppförda på marken. Det är en mer omfattande term som inkluderar både den fysiska marken och eventuella förbättringar eller byggnader som finns på marken. En fastighet kan bestå av en eller flera tomter och de byggnader som är uppförda på dem.

Sammanfattningsvis är tomt mer fokuserad på den faktiska markytan medan fastighet är en bredare term som innefattar både marken och eventuella byggnader eller anläggningar som finns på marken. I vardagligt tal används

dessas termer ibland omväxlande, men i en juridisk och fastighetsmässig kontext har de olika betydelser.

Begreppen tomt och fastighet blandas i plankartan och planbeskrivningen. Samma gräns kan beskrivas som "tomtgräns" på ett ställe och "fastighetsgräns" på ett annat. Enligt de kommunala planarkitekter som bidragit i arbetet med framtagandet av planen har syftet varit att det ska vara fastigheter. Syftet med detaljplanen ska vid tolkning av detaljplaner vara vägledande. Tomt har i denna detaljplan tolkats till fastighet.

Egenskapsbestämmelser; felaktigheter och förtydliganden

Grammatiska fel i bestämmelseformuleringarna har reviderats.

I plankartan har symbolen som brukar användas för totalhöjd använts. Men i planbestämmelsen och i planbeskrivningen står det nockhöjd. Bestämmelsen har tolkats till att gälla nockhöjd.

Planbestämmelsen om minsta tomtstorlek ser på den laga kraft-vunna detaljplanen ut som att den skulle kunna höra till bestämmelsen ovanför, men har omtolkats till en generell bestämmelse som gäller hela planområdet. Det är delvis grundat på att det är en sådan typ av bestämmelse som ofta sattes på hela området. I granskningsversionen av plankartan låg bestämmelsen placerad annorlunda, vilket betyder att bestämmelsen då gällde för hela planområdet, vilket kan förklaras att detta var något som missades när konsultens plankarta ritades om av kommunanställda i ritprogrammet Novapoint. I Novapoint är det inte helt enkelt att hitta hur man ändrar så en planbestämmelse sträcks över båda kolumner (alltså västerjusteras och därmed betyder att det gäller för hela planområdet och inte hör ihop med bestämmelsen ovanför). Det är en revidering som också är lätt att glömma då den måste göras efter att planbestämmelserna ritats ut automatiskt. Placeringen av bestämmelsen tolkas som ett rittekniskt fel och bestämmelsen om minsta tomtstorlek har därför tolkats till att gälla hela planområdet.

Egenskapsbestämmelser gäller hela användningsområdet

Generellt har egenskapsbestämmelserna tolkats till att gälla hela användningsområdet. Under den tidsperiod då samrådshandlingarna togs fram var det så man rekommenderades att rita detaljplaner.

Till exempel har bestämmelsen "ex- Största byggnadsarea är 20 % av fastigheten, dock max x kvm" har tolkats till att gälla för inom hela användningsområdet och inte brytas vid egenskapsgränserna vid korsmark.

Detsamma gäller även för övriga bestämmelser som ritats ut; de har tolkats att gälla över samtliga användningsytor de är utritade på.

Det finns en fastighet på cirka 850 kvm, som fanns redan när planen antogs. Den påverkas inte av bestämmelsen om ”minsta tomtstorlek”. Minsta fastighetsstorlek på 1000 kvm gäller endast nya fastigheter.

Stenmurar

Troligen är det tänkt att fastighetsgränser och plangränser ska ligga i stenmurarna, men det gör de endast i vissa delar av området. Det beror troligen på att stenmurarna inte är raka. Vi har dock studerat stenmurarna i det underlagsmaterial som användes vid planens framtagande och inte heller där följer gränserna murarna. Därför har vi gjort bedömningen att vi i den här tolkningen av detaljplanen gör bäst i att följa fastighetsgränserna utan vidare hänsyn till stenmurarna.

Fastighetsgränser

Plangränserna har tolkats till fastighetsgränserna. I samband med avstyckning av nya fastigheter har det tillkommit nya fastighetsgränser och några befintliga har mätts in och justerats. Då syftet varit att lägga plangränserna i fastighetsgräns har vi tolkat dem dit. Inom stora delar av planen saknas fortfarande fastighetsgränser och där har plangränserna i den cad-fil som finns från antagandet följts, för att sedan ansluta till de nya fastighetsgränserna.

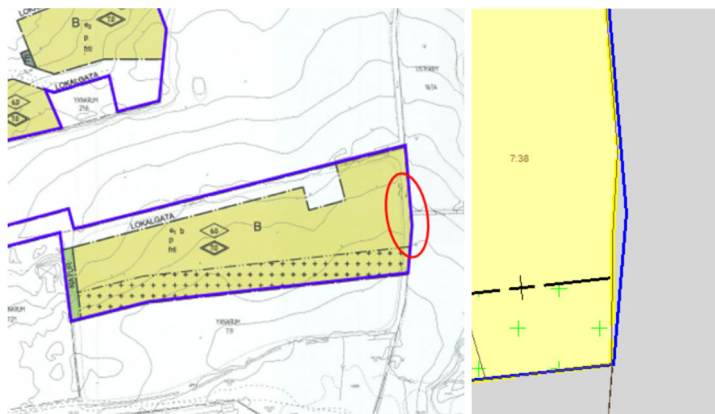
Detta innebär att plangränsen har flyttats på flera ställen. Majoriteten bara någon eller ett fåtal centimeter. Men på några ställen skiljer det sig mer än ett fåtal centimeter. De presenteras här nedan.

Här skiljer det sig 1,3 meter som mest mellan planområdesgräns och fastighetsgräns. Vi har valt att ändå flytta planområdesgräns till fastighetsgräns:



På bilderna visas den aktuella gällande planområdesgränsen med blå linje. Första bilden visar vilket område det gäller. Andra bilden är inzoomad och visar gällande fastighetsgränser (2023-04-14) med bruna linjer och tolkade plangränser visas med gula, lila och svarta linjer. Hänsyn kan i detta område behöva tas till stenmurarna som ligger längs vägen.

Här skiljer det sig 2 meter som mest mellan planområdesgräns och fastighetsgräns. Vi har valt att flytta planområdesgräns till fastighetsgräns:



På bilderna visas den aktuella gällande planområdesgränsen med blå linje. Första bilden visar vilket område det gäller. Andra bilden är inzoomad och visar gällande fastighetsfastighetsgränser (2023-04-14) med bruna linjer och tolkade plangränser visas med gula och svarta linjer. Planområdesgränsen följde den dåvarande fastighetsgränsen när den gjordes, den nuvarande fastighetsgränsen verkar ha rätats upp i samband med avstyckning av tomter.

Källare, suterräng och färdig golvhöjd

Det finns två planbestämmelser i originalplankartan som reglerar flera olika egenskaper och delvis samma sak

p - Komplementbyggnad och garage skall placeras minst 1 meter från tomtgräns. Garage/carport med in- och utfart direkt mot gatan skall placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata. Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Källare och suterrängvåning får endast anordnas om de placeras över +3 meter från underkant på underläggningen. Byggnadens +höjd för färdigt golv får inte ligga lägre än +3,2m (RH2000) samt att byggnaderna inte får ha källare.p

b - Ny bebyggelse skall uppföras på ett sådant sätt att den inte skadas av en översvämning på upp till +3,0 m (RH2000). Byggnadens +höjd för färdigt golv får inte ligga längre än +3,2 m (RH2000) samt att byggnaderna inte får ha källare. För till- och komplementbyggnader gäller +2,4 m.

Denna delas upp i olika bestämmelser för respektive del;

- Placering av komplementbyggnader (placering)
- Placering av garage/carport mot gata (placering)
- Placering av huvudbyggnad (placering)
- Källare får inte finnas (utförande)
- Färdig golvhöjd och klara av översvämning (utförande - inte tolkad)

Följande del av bestämmelsen "Källare och suterrängvåning får endast anordnas om de placeras över +3 meter från underkant på underläggningen." har utelämnats på grund av att en våning över 3 meter ovan grundläggning inte borde räknas som källare. Det finns inte heller något som hindrar byggande av suterrängvåning (så länge färdig golvhöjd klaras).