

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

Granskningslogg Tolkning 322

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.

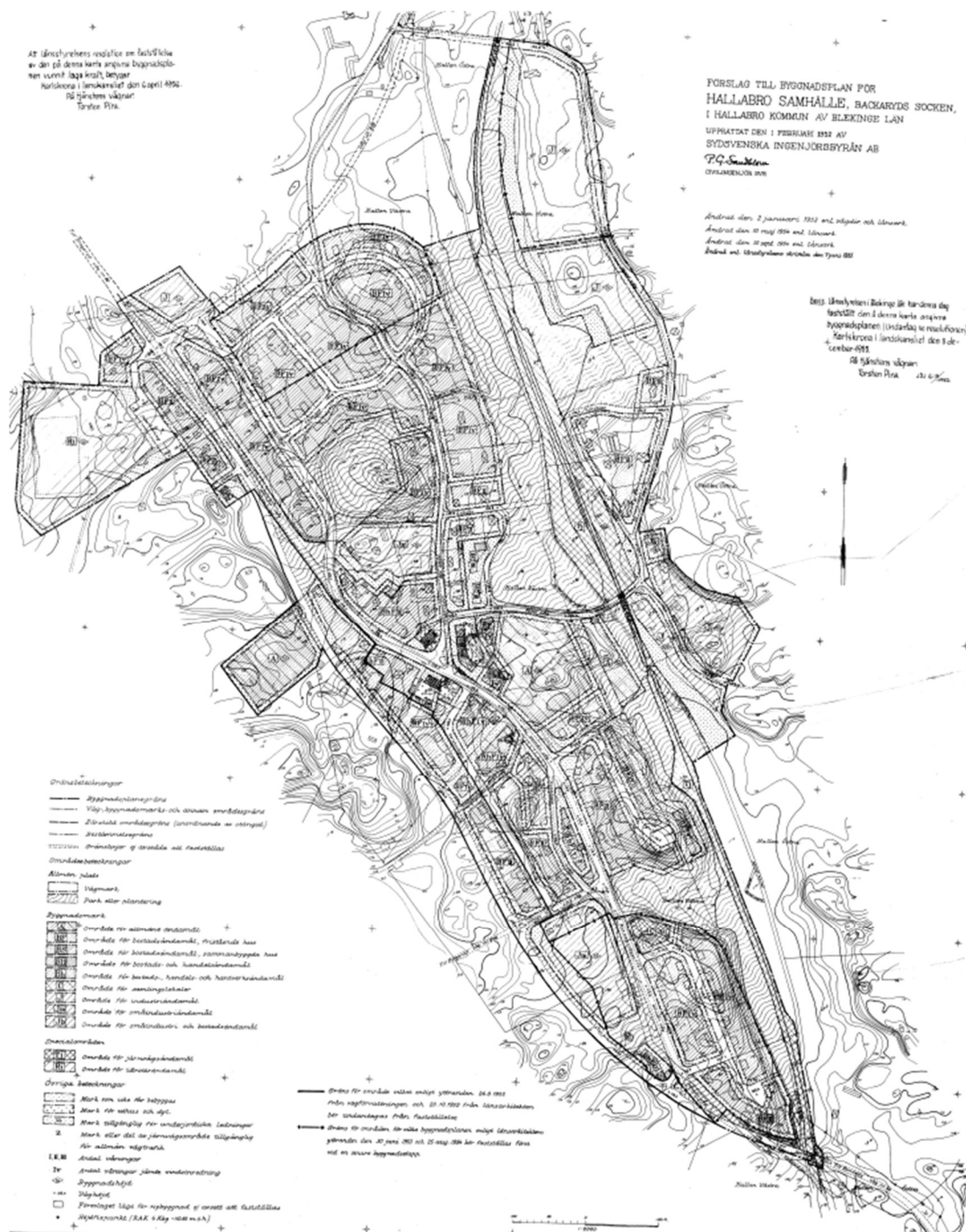
Byggnadsplan för Hallabro samhälle

Lantmäteriets akt-beteckning:	10-BAC-544
Diarienummer Länsstyrelsen:	JDJ 6:15/1952
Diarienummer hos kommunen:	saknas
Upprättad:	1952-02-01
Reviderad:	1955-07-07
Antagen (fastställd hos Länsstyrelsen i Blekinge):	1955-12-08
Laga kraft:	1956-04-06

Planen påbörjades troligen under 1951. Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949–1969.

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

Byggnadsplaner har ingen genomförandetid, den är därför satt till 0 år.



Det finns två arkiverade exemplar av denna byggnadsplan, den som är original finns i centralarkivet. Det är den som är skannad och georefererad i kommunens digitala arkiv och visas här ovan. Den i närarkivet (hos bygglov) är färglagd och därför mycket lättare att förstå. Så en titt på den rekommenderas vid oklarheter.

Syfte

Byggnadsplanens syfte framgår inte tydligt, men underförstått går det att läsa in att planen syftar till att planlägga Hallabro i enighet med då gällande generalplan över Hallabro samhälle.

Gränser

Planområdesgräns

Där nyare planer finns som ersatt delar av denna, har planområdesgränsen hämtats därifrån. Detaljplanens avgränsning har, övriga fall, i första hand tolkats så att den sammanfaller med fastighetsgränser där sådana finns att följa och detta bedömts vara avsikten. Stora delar av planområdet kunde tolkas till fastighetsgräns, framförallt där gränsen ligger i kvartersmark för bostäder eller idrottsändamål. Där planområdesgränsen ligger i eller intill vägområde har det i många delar varit svårare, då har gränserna tolkats med hjälp av skalstock, parallellkopierade gränser och georefererat inskannat underlag.

Användningsgränser

Användningsgränserna har tolkats så att den i första hand sammanfaller med fastighetsgränser där sådana finns att följa. De områden med kvartersmark för bostäder som avstyckades senare har i högre grad styckats i enlighet med planen och därför stämmer gränserna överens.

Det finns stora osäkerheter längs många vägar (Ronnebyvägen, Stationsvägen, Aborramålavägen, Österhallvägen, Biblioteksvägen, södra delen av Kongavägen) gällande användningsgränsens placering. Längs med de större/äldre vägarna i området tycks syftet ha varit att få till en rak och jämn vägdragning, och befintliga fastigheter skulle anpassa sig. Detta har inte genomförts och tolkningen här var därför väldigt svår att göra. Gränserna tolkats med hjälp av skalstock, parallellkopierade gränser och ett georefererat underlag.

Vägarna längs senare avgränsade fastigheter stämmer bättre överens mellan användningsgräns och fastighetsgräns. (Askvägen, Almstigen, Ekstigen, Sjövägen, Åstigen)

Egenskapsgränser (och prickmark)

Många egenskapsgränser som avgränsar prickmark har parallellkopierats efter användningsgräns. Dess felmarginal beror på användningsgränsen. Läs förgående stycke. Prickmarken mot gata är generellt 6 meter bred, mätt med skalstock på originalplanen, med få undantag. Där användningsgränsen har avskurna hörn mot korsning, har prickmarken inte skurits av och är därför närmre vägen i många korsningar.

I vissa delar av området ritades egenskapsgränsen för prickmark längs befintlig eller tänkt bebyggelse, men något helt annat är byggt idag och det stämmer inte alls överens. Mest tydligt är detta vid Biblioteksvägen och korsningen Ronnebyvägen/Gamla Kongavägen. Se nedan.



Bilden visar tolkad plan, med befintliga fastigheter och byggnader ovanpå. Man ser tydligt att många delar inte avstyckats och bebyggt i enlighet med planen.

Användningsbestämmelser

Vägmark

Enligt nu gällande praxis tolkas områden inom tätorter till LOKALGATA medan vägar mellan samhällen tolkas till VÄG. Därav tolkas riksvägen till VÄG och resterande till LOKALGATA. I planförslaget framgår det ett syfte har varit att lokalisera riksväg 30 (nuvarande rv27) utanför samhället, något som aldrig genomfördes.

Inom vägområdet längs de bredare vägarna är det ytor avsedda för vegetation. På vissa ställen där de är lite bredare har de tolkats till Natur, men i övrigt har de tolkats till att ligga inom väg eller lokalgata.

I en del av originalkartan som finns i kommunens närarkiv, är en del av det som idag är en del av Kvistvägen markerat i grönt. Området avgränsas av vägar och är en del av en samfällad väg. Eftersom det är en väg idag, och det är relativt vanligt förekommande att områden färglades annorlunda på olika originalhandlingar, tolkas det som ett rittekniskt fel att den illustrerats grönt (PARK) istället för vit (VÄG) och att vägen avses att vara just en väg. Både när planen upprättades och idag (2024-01-15) är idag en det en gata. Att gränsdragningen i höger om vägen, längst med den allmänna vägen är illustrerad med en prickad gräns (ej avsedd att fastställas) stärker resonemanget.



Byggnadsplanen (där samfällad väg står i grundkartan), ortofoto från 1960 samt ortofoto från 2024.

Området tolkas till markanvändningen GATA.

Natur

Byggnadsplanen upprättades under en period då endast park fanns som användning för denna typ av områden. När de tolkas till dagens föreskrifter kan vi välja på parkmark och naturmark. I detta fall har parkmark har tolkats till naturmark då området är mer av naturkaraktär och har en tänkt skötselnivå som motsvara dagens NATUR. Kommunen äger enbart del av marken.

Allmänt ändamål (A)

Områden med beteckningen A- Allmänt ändamål i äldre planer är avsedda för allmänna ändamål och ska ha verksamheter med stat, kommun eller landsting som huvudman. Kommunen har alltså viss frihet att bygga anläggningar som betjänar allmänheten, vilket kan omfatta ett brett spektrum av funktioner. De typer av verksamheter som ofta faller inom ramen för "allmänt ändamål" kan exempelvis vara: offentliga byggnader och verksamheter, idrotts- och rekreationsanläggningar, socialt inriktade verksamheter, administrativa byggnader, infrastruktur och transportanläggningar.

Tidigare var det enbart offentliga organ som fick vara huvudman för en verksamhet inom A- Allmänt ändamål. Sedan 1 januari 2015 är det dock möjligt även för enskilda huvudmän att få bygglov inom dessa områden. Däremot får bygglov för enskild huvudman bara ges om åtgärden innebär att fastigheten eller byggnadsverket som åtgärden gäller används för samma allmänna ändamål som fastigheten eller byggnadsverket senast användes till enligt gällande bygglov.

Om en fastighet inom ett A-område som har använts till skola, förskola och besöksanläggning (idrottshall), säljs till en privat huvudman måste denne fortsätta att bedriva verksamheten skola eller förskola respektive besöksanläggning, annars får inte bygglov ges. Om den privata huvudmannen vill använda fastigheten eller byggnadsverket till något annat ändamål krävs det att planen ändras eller upphävs.

I aktuell tolkning har följande resonemang gjorts. Användningen A - Allmänt ändamål går inte att reglera enligt nu gällande lagstiftning och sätts därför som en äldre användningsbestämmelse (Y) för allmänt ändamål. På området där skola och förskola finns idag sätts även bestämmelsen S - Skola och för idrottshallen R - Besöksanläggning. Att komplettera med skola och besöksanläggning som användning görs för att förtydliga områdets funktion samt göra de sökbara och möjliga att använda i analyser.

**Område för bostads- och handelsändamål (BH) samt
Område för bostads-, handels- och hantverksändamål (Bh)**

Bostäder och handel tolkas om till de två användningarna B- Bostäder och H- Detaljhandel i enighet med gällande lagstiftning.

I gällande lagstiftning finns det inga användningar för ”hantverk”. Bestämmelsen sätts därav som äldre bestämmelse för handel som inte kunnat tolkas om till gällande lagstiftning i enighet med Boverkets planbestämmelsekatalog [Hämtat 2024-11-01].

**Område för industriändamål (J)
Område för småindustri (Jm) samt
Område för småindustri och bostadsändamål (Jb)**

Användningen småindustri är en äldre användning som inte kan tolkas om till gällande lagstiftning, enligt Planbestämmelsekatalogen [Hämtat 2024-11-01]. Den tolkas därför till Verksamheter, äldre användning som inte kan tolkas.

Inom de områden som fick benämningen Jb (småindustri och bostadsändamål) var även syftet att tillåta bostäder om så prövas lämpligt.

För övrig Industri och småindustri var syftet att möjliggöra för bostäder för övervakning och tillsyn av den industriella anläggningen.

Bostäder tillåts inte enligt dagens lagstiftning under användningen industriändamål, därför behöver användningen kompletteras. Bestämmelsen tolkas inte om till användningen bostäder, eftersom syftet inte var att möjliggöra endast bostäder utan det skulle vara ett komplement till industrin. Det tolkas därför som en underordnad användning och har därför tolkats till som en egenskapsbestämmelse under kategorin ”byggnadens användning”.

Område för idrottsändamål (Ri)

I planbeskrivningen framgår det att ”med Ri betecknat område får endast användas för idrottsändamål och därmed samhörigt ändamål”.

Enligt gällande lagstiftningen ingår ”idrottsanläggningar” i användningen Besöksanläggningar (R) och tolkas därför som en precisering av denna.

Egenskapsbestämmelser

Mark som inte får bebyggas (prickmark)

Prickmark "Mark som inte får bebyggas" när byggnadsplanen fick laga kraft år 1955 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. Planen har till stora delar ersatts av yngre planer för industrikvarteren i det ursprungliga planområdet. Det är därför främst i bostadskvarteren i den norra delen av planområdet som tolkningar av egenskapsbestämmelser varit nödvändig.

Se resonemang kring prickmarkens utredning under Egenskapsgränser.

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. I områden med bostäder kan "tomt" både menas som fastighet, men kan lika gärna användas för att beskriva hemfridszonen.

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

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 enighet med de illustrativa fastighetsgränser som redovisas på plankartan stärks argumentet för att tolka "tomt" till fastighet.

Minsta fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek regleras enligt följande:

"Å med F betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 1000 m², dock äger byggnadsnämnden medgiva mindre areal, därefter efter hälsovårdsnämndens hörande så prövas kunna ske utan sanitär olägenhet. I intet fall får tomtplats storlek understiga 800 m²."

Det går inte att reglera fastighetsstorlek på detta sätt i nutida lagstiftning och därav sätts bestämmelsen som en äldre bestämmelse som inte går att tolka.

Bestämmelseformuleringen skrivs om till modernare skriftspråk för att förtydliga regleringen till följande: *"Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvm, dock får byggnadsnämnden godkänna en mindre fastighetsstorlek om hälsovårdsnämnden har prövat och godkänt att det kan ske utan sanitär olägenhet. Fastighetsstorlek får dock inte understiga 800 kvm."*

Största byggnadsarea

Av plankartan framgår:

"Å tomplats som omfattar med F betecknat område får högst en sjättedel bebyggas"

Det tolkas till en största byggnadsarea på 17 % per fastighet inom användningsområdet. Det är en märklig siffra för begränsande av byggrätt, men vi har ändå valt att översätta till procent för att följa gällande föreskrifter och därmed göra bestämmelsen sökbar och tillgänglig för analys.

En sjättedel motsvarar ungefär 16,667%, vilket avrundats uppåt till 17%. Avrundningen innebär ungefär 3 kvm mer per 1000 kvm, vilken kan anses ligga inom felmarginalen för en äldre byggnadsplan.

Placeringsbestämmelser

För bostadsområden med sammanbyggda bostadshus (BS):

"Å med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomtplats där sådan gräns förekommer inom området. Byggnad får dock uppföras indragen från gräns mot granntomtplats, om detta prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt byggande av byggnadsmarken."

Placering av byggnader går inte att reglera på detta sätt enligt dagens lagstiftning och därav sätts bestämmelsen som en äldre bestämmelse som inte gått att tolka.

Tomt tolkas i detta fall som hemfridszon och inte fastighet. Se rubriken "Tomt tolkas till fastighet" för att läsa mer.

Byggnader placeras i enlighet med §39 i Byggnadsstadga

Många äldre planer som är antagna med stöd av lagstiftningen för äldre plan- och bygglagen, ÄPBL, det vill säga före 1 juli 1987, saknar helt eller delvis bestämmelser om byggnadens läge. Det beror på att det fanns generella bestämmelser om placering i byggnadsstadgan som gällde tillsammans med planen. Genom övergångsbestämmelser ska §39 i byggnadsstadgan (1959:612) tillämpas som planbestämmelse i planer upprättade före 1 juli 1987, om inte annat framgår av planhandlingarna.

Denna bestämmelse tolkas gälla på kvartersmark för bostäder (B), med undantag för de som har sammanbyggda bostäder (BS) då de har andra bestämmelser om placering.

Vind

Vind får inredas om inget annat anges, enligt lagstiftningen både då och nu.

Under tidsperioden då denna plan upprättades räknades dock vinden som en våning om den inreddes. Därför förtydligades ofta avsikten gällande vindar under denna tidsperiod.

I denna plan får vind inredas utöver angivet våningsantal inom de områden med kvartersmark för bostäder som tillåter en våning (BF Iv på originalplanen).

Vind får inte inredas utöver högsta tillåtna byggnadshöjd inom de områdena med kvartersmark för annat än bostäder (A, J, Jm, Jb, Tj, Ri på originalplanen).

Undantag från bestämmelse om högsta byggnadshöjd

Av planhandlingarn framgår följande:

”Å med siffra i romb betecknat får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran angiver. Inom A, J, Jm, Jb, Tj, Ri betecknade områden må dock för särskilt fall kunna medgivas den större höjd som påvisas vara erforderlig och som med hänsyn till sundhet och brandsäkerhet samt i övrigt ur allmän synpunkt prövas lämplig”

Detta har tolkats till *”Högre byggnadshöjd kan i särskilda fall tillåtas om hänsyn till sundhet och brandsäkerhet samt i övrig allmän synpunkt prövas lämplig”*.

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

Antal bostäder samt bestämmelser för komplementbyggnader

På plankartan framgår det att majoriteten av kvartersmark för bostäder avses bebyggas med fristående hus (BF).

Det finns även en reglering för att det får vara maximalt två lägenheter (i modernt språk innebär detta bostäder) per fastighet och att gårdsbyggnad inte får inrymma bostäder.

Tolkning av ovanstående:

- Begreppet gårdsbyggnad tolkas till komplementbyggnad.
- Komplementbyggnader får inte föras med bostad.
- Endast friliggande en- och tvåbostadshus.

Brandsäkra ytterväggar

Bestämmelserna har skrivits om till ett modernare skriftspråk:

”Å med S betecknat område skola byggnads ytterväggar utföras brandsäkert” översätts till *”Byggnaders ytterväggar ska utföras brandsäkert”*.

”Å med F betecknat område skola byggnads ytterväggar utvändigt beklädas därest de icke utföras brandsäkert” översätts till *”Byggnaders ytterväggar ska kläs med brandsäkert material om de inte redan är brandsäkert byggda”*.

Brandsäkerhet är en stor del i byggnadsplaner från den här tidsperioden. Några år efter att detaljplanen fått laga kraft (1955) infördes 1959 års byggnadsstadga där ett stort fokus låg på brandsäkerhet. I dagens plan- och bygglag regleras inte brandsäkerhet på ett liknande och därför sätts bestämmelserna som äldre bestämmelser som inte kan tolkas.

Stängsel ska finnas och utfartsförbud

I plankartan framgår följande:

- Byggnadsplanegräns
- .-.-.- Väg-, byggnadsmarks- och annan områdesgräns
- Särskild områdesgräns (anordnande av stängsel)
- Bestämmelsegräns

”Särskild områdesgräns” finns i plankartans teckenförklaring, se ovan. Det är inte uppenbart att det även är ett utfartsförbud. Det är väldigt svårt att på kartan se vad gränsen är, i och med att gränserna är så lika och skalan är liten. Om man kollar noga, kan man se att den skiljer sig från användningsgräns genom att den är något tjockare och inte har prickar mellan strecken.

Det finns på delar av sträckan längs riksväg 27, framförallt på den kvartersmark som kan angöras från annat håll samt i korsningar (cirka 20 meter in från vissa korsningar).

I planhandlingarna förtydligas syftet. Där står det följande:

”Över med streckad linje betecknad gräns får för fordonstrafik användbar förbindelseled icke anordnas. I sålunda betecknad byggnadsmarks- eller annan områdesgräns skall med hänsyn till trafiksäkerheten fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medgiver fordonstrafik. Befrielse från här angiven skyldighet att anordna stängsel må dock medgivas beträffande fastighet från vilken med hänsyn till dess höjdläge eller andra omständigheter utfart ej kan väntas äga rum ävensom fastighet vars behov av utfart icke kan på annat sätt behörigen tillgodoses.”

Vilket innebär krav på stängsel och förbud för utfart. Undantag får göras för om ingen annan möjligt finns. Undantag för stängsel får även göras om terrängen gör det väldigt svårt att anordna utfart.

En förenklad version har lagts in som en äldre bestämmelse som inte tolkats.

Plushöjder i gata

Är inte utplacerade i tolkningen då alla bestämmelser ligger på en yta istället för på en särskild punkt. Se originalhandling.