

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

Tolkningslogg 314

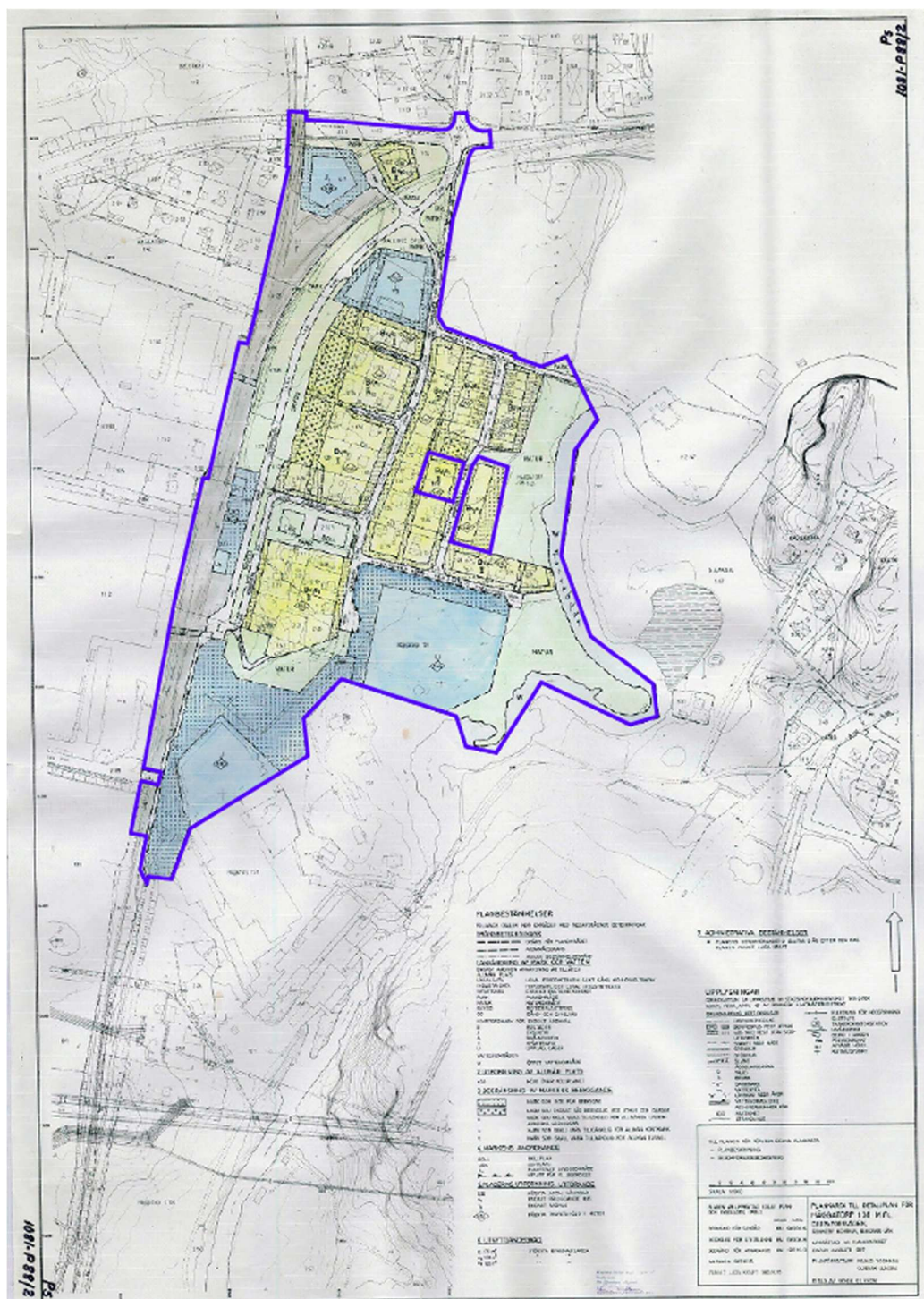
Den laga-kraft-vunna plankartan är fortfarande juridiskt bindande och den digitala tolkade planen används lämpligen till stöd vid tolkning av denna. De ställningstaganden som gjorts vid digitalisering och tolkning av planen framgår i denna tolkningslogg.

Detaljplan för Häggatorp 1:38 m.fl. Djupaforsvägen

Lantmäteriets akt-beteckning:	1081-P88/2
Diarienummer byggnadsnämnden:	BN 600.83
Diarienummer kommunfullmäktige:	KF 1987.212
Upprättad:	År 1987
Antagen:	1987-10-26 KF § 205
Laga kraft:	1988-03-08

Planen påbörjades 1986. Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1987–1992. Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2021-10-14 och framåt.

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vann laga kraft.



Gällande planområde är markerat med blå linjedragning. I mitten av planen är det två områden som är upphävda.

Syfte

Planens syfte framgår inte kortfattat i planhandlingarna, men det sammanfattningsvis var planens syfte att lösa tillfartsproblem till fabriksområdet, skapa säker förbindelse för gående och cyklister, korrigera gällande äldre planer för bostadsområdet samt tillåta viss ny bostadsbebyggelse.

Planbeskrivningen beskriver planens syfte:

Planens huvudsyfte är att lösa nuvarande tillfartsproblem till Djupafors AB:s fabriksområde framförallt vad gäller långa och tunga fordon. Dessa trafikerar idag Djupaforsvägen rakt genom villaområdet "Kullaliden". Trafiksäkerhetssituationen där har bedömts vara så allvarlig att trafik med långa fordon förbjudits. Dispens härifrån har endast kortfristig lämnats för Djupafors' transporter.

Ett annat huvudsyfte är att tillförsäkra gående och cyklister mellan Ronneby och Kallinge en säker förbindelse förbi fabriksområdet. Gamla Djupaforsvägen har sedan länge utgjort ett naturligt sådant stråk som utnyttjats flitigt. Genom fabriken senaste utbyggnader har denna förbindelse skurits av med följd att gående och cyklister förrirrar sig in på fabriksområdets lastageutrymmen vid den smala passagen mellan lagerbyggnaden och järnvägen. Detta är självklart en helt otillfredsställande situation både för företaget och de gående eller cyklande.

Ett tredje syfte med planen är att korrigera gällande äldre planer för bostadsområdet vad gäller viss bebyggelse och gator som ej kommit till utförande. I princip avses den befintliga bebyggelsen behållas. Endast i områdets östligaste del föreslås en viss ny bostadsbebyggelse komma till stånd i likhet med gällande plan.

Tidigare planer:

Följande detaljplaner gällde för delar av planområdet innan denna antogs (fastställersedatum enligt planhandlingar):

1958-02-15

1962-09-17

1964-01-14 (plannummer 214; korningen Häggatorpsvägen / Västervägen)

1965-10-15 (plannummer 317; Västervägen)

1972-03-14 (plannummer 329; järnvägsområdet och södra industrikvarteret)

För de södra bostadskvarteren har en även en äldre avstyckningsplan från 1929 legat till grund (plannummer 020), vilket förklarar varför utformningen skiljer sig något från övriga bostadskvarter inom planen.



Plannummer 020 respektive 314. Relevanta delar är inringade (för orientering). Blå linjer på första kartan är nu gällande planområdesgränser.

Gränser

Planområdesgräns

Där delar av planen ersatts med nyare planer har planområdesgränsen hämtats från dessa.

Planområdesgräns har i annars tolkats till fastighetsgräns, där de sammanfaller och det tolkats som syftet. Där någon fastighetsgräns inte funnits att följa, eller den inte bedömts avsetts sammanfalla, har skannad georefererad plankarta använts som underlag.

Av planhandlingarna framgår det att planområdesgränsen avses ligga i mitten av Ronnebyån. I tolkningen ligger den dock kvar på samma ställe som i originalplanen, men undantag från en sträckning där den tolkats närmre mitten, vilket innebär att denna plan och angränsande plan (plannummer 020) ligger i samma linje och har varsin halva av ån, såsom syftet var.

Användningsgränser

Användningsgränser har i de flesta fall tolkats som sammanfallande med fastighetsgräns där en sådan finns att följa. På flera ställen är det dock uppenbart att de inte avstyckats i enlighet med planen, eller att planen inte upprättats i enlighet med befintliga gränser.

På flera ställen i plankartan syns befintliga fastighetsgränser, som fanns när planen upprättades. Användningsgränserna inte är placerade i befintliga fastighetsgränser av olika anledningar, troligen för att få en enhetlig kvartersstruktur eller möjliggöra för avskurna hörn vid korsningar. Vissa gränser kan komma från tidigare gällande planer som ersatts av denna.

I detaljplanen saknas användningsgränser mellan olika typer av vägar. Användningsgränser har ritats ut där vägens karaktär troligen var tänkt att skiljas åt.

Gränsen mellan naturmark och öppet vattenområde längs Ronnebyåns strand varit nödvändigt att tolka. I huvudsak följer användningen NATUR den strandlinje som finns i Ronneby kommuns baskarta över Kallinge tätort.

Egenskapsgränser

De flesta egenskapsgränser är parallellkopierade från en användningsgräns (eller en fastighetsgräns), måttet än mätt med skalstock på originalplanen. Normalt sätt finns det en standard för prickmark i bostadskvarter kopplat till tiden den upprättades, vilket brukar vara en vägledning. Här skiljer det sig dock åt, vilket troligen beror på att den ersätter flera äldre planer och syftet har inte varit att ändra dess bredd.

När ingen parallellkopiering av gränser varit lämplig att göra så har de ritats efter skannad georefererad plankarta. Exempelvis majoriteten av gränserna för ledningsrätt (u-område). Dessa gränser har därför en större felmarginal.

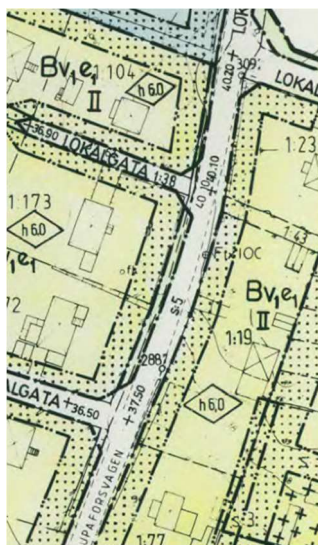
Gatutyper och gränser

Detaljplanen innehåller allmänna platser för både lokalgator och en industrigata men saknar användningsgräns mellan de olika gatutyperna. I den nyare bestämmelsekatalogen är det nödvändigt att definiera användningar med gränser och därför har en tolkning av gränsen mellan vägtyperna varit nödvändig. Då industrigatan i sin helhet sammanfaller med Häggatorpsvägen har de nya gränserna tolkats så att de sammanfaller med korsningarna till Djupaforsvägen respektive Stationsvägen som tydligt är avsedda som lokalgator.

VÄG enligt dagens regelverk reglerar större vägar, som i huvudsak går mellan områden, och GATA mer reglerar inom områden, så har här tolkningen gjorts att Västervägen tolkas till VÄG och övriga till LOKALGATA. Syftet med planen stärker även detta resonemang.

Den sydligaste delen av Stationsvägen regleras i detaljplanen som ”INFARTSVÄG”, och i planhandlingarna framgår det att den avses vara enskild. Därför har en planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap satts ut på den delen i den tolkade detaljplaneinformationen.

Gatuplanteringar, diken, slänter



Längs Djupaforsvägen finns det i plankartan färglagda smala grönytor. Det framgår i planhandlingarna att dessa områden tillhör gatuområdet och är tänkta att användas för diken, gatuplanteringar m.m. Vi har därför försökt att tolka dessa ytor till LOKALGATA. På vissa ställen fanns det redan avstyckade fastigheter som gick längre ut i gatan när planen upprättades. Här sattes då användningen bostäder, vilket tolkningen har följt. Den västra gränsen mellan Djupaforsvägen och bostadskvarteren skulle behöva utredas vid förrättning eller nytt planuppdrag.

Användningsbestämmelser

Område för järnväg

Kvartersmarken i den gällande detaljplanen för spårtrafik har tolkats enligt nyare bestämmelsekatalog så att den avser markanvändningen järnväg.

Upplag och lager

Användningen om upplag och lager har varit nödvändig att dela upp i två separata bestämmelser för industri. Uppdelningen har dock inte medfört någon förändring av innebörden för markanvändningen.

Egenskapsbestämmelser

Mark som inte får bebyggas (prickmark)

Prickmark "Mark som inte får bebyggas" när byggnadsplanen fick laga kraft år 1988 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.

Mark som endast får förses med komplementbyggnader (korsmark)

Detaljplanen reglerar vissa delar av bostadskvarteren så att dessa endast får bebyggas med uthus och garage. Detta har tolkats så att bestämmelsen avser att marken endast får förses med komplementbyggnader då detta inkluderar den avsedda typen av byggnader.

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.

Takfotshöjd

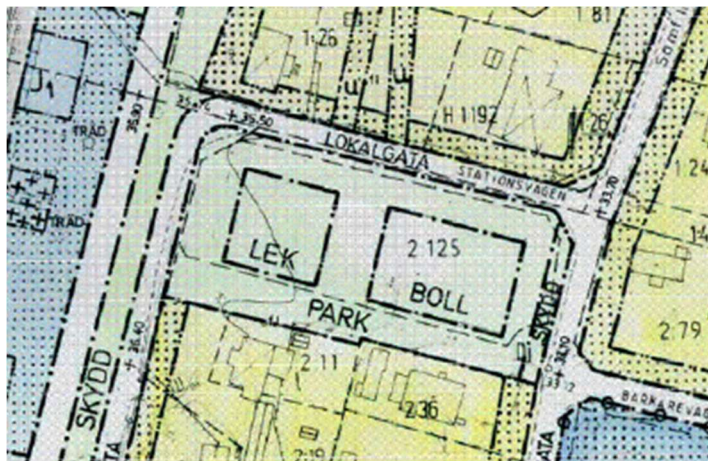
Utöver regleringen med tillåtet antal våningar regleras bebyggelsens höjd med ett relativt ovanligt begrepp som i detaljplanen kallas ”högsta takfotshöjd i meter”. Detta är ett liknande begrepp som ”byggnadshöjd” men ”takfotshöjd” kan inte alltid fullt ut översättas till byggnadshöjd då takfoten inte beräknas på samma sätt som en byggnadshöjd. Bestämmelsen sätts därför fortsatt som en reglering om högsta tillåtna takfotshöjd.

Mark som skall vara tillgänglig för allmän tunnel

I samband med området för spårtrafik finns en reglering av järnvägsbron över Västervägen som ”t - Mark som skall vara tillgänglig för allmän tunnel”.

I tolkningen har detta reglerats som en egenskap inom kvartersmarken för spårtrafik. Motsvarande reglering har vid digitaliseringen översatts till en gemenskapsbestämmelse för tunnel. Bestämmelsen ”Mark som skall vara tillgänglig för allmän tunnel” var alltså ursprungligen tänkt utifrån framkomligheten för Västervägen. I praktiken innebar detta att en järnvägsbro byggdes, snarare än en tunnel men med motsvarande funktion för Västervägens framkomlighet.

BOLL och LEK



Runt bestämmelserna ”BOLL och LEK” är det ritat användningsgränser i originalkartan. BOLL och LEK är även skrivet i versaler, vilket i nutida detaljplaner indikerar på att det är användningsbestämmelser.

I planbestämmelserna redovisas dock bestämmelserna som om de vore egenskapsbestämmelser (inte tillsammans med användningarna). De ligger även inom ett grönfärgat område med bestämmelsen PARK.

BOLL och LEK har därför tolkats till egenskapsbestämmelser och gränserna har tolkats till egenskapsgränser. Detta utefter nuvarande praxis samt i enlighet med tolkat syftet för bestämmelserna.

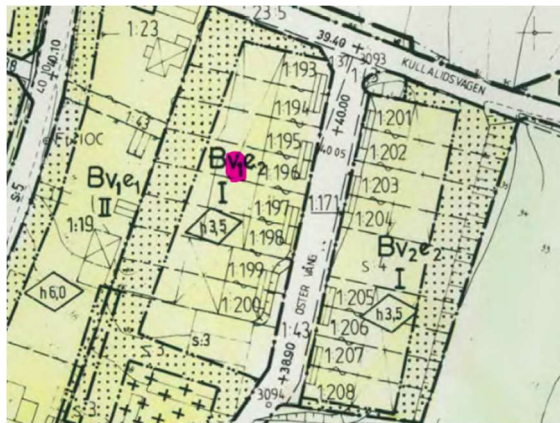
Byggnadsarea tolkas att gälla per fastighet

Högsta byggnadsarea regleras till 170 kvadratmeter för friliggande småhus och 100 kvm för radhus. Enligt planbeskrivningen var ett av huvudsyftena att reglera bostadsbebyggelse så att den bibehålls. Endast i områdets östligaste del föreslås en viss ny bostadsbebyggelse komma till stånd i likhet med gällande plan. Bestämmelserna tolkas därmed som att reglera per fastighet.

Planterat skyddsområde

I ett av industriområdena (för upplag och lager) finns en reglering ”n₁ – Planterat skyddsområde. Denna bestämmelse tolkas som en äldre bestämmelse för skydd mot störningar. Av planhandlingarna framgår det att ytan är avsedd att ha tät vegetation.

Rittekniskt fel – friliggande radhus?



Bestämmelsen v₁ står för friliggande hus och har placerats i nästan alla områden med kvartersmark för bostäder. I de två kvarteren i bild var syftet att det ska vara radhus (alltså bestämmelsen v₂). Det västra är befintligt, och det framgår tydligt i planhandlingarna att syftet inte är att ändra befintlig bebyggelse. Därför är det uppenbart att det är ett rittekniskt fel. Felet är dock så pass stort att vi inte kunnat motivera att tolka om det.

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.