

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

Tolkningslogg 215

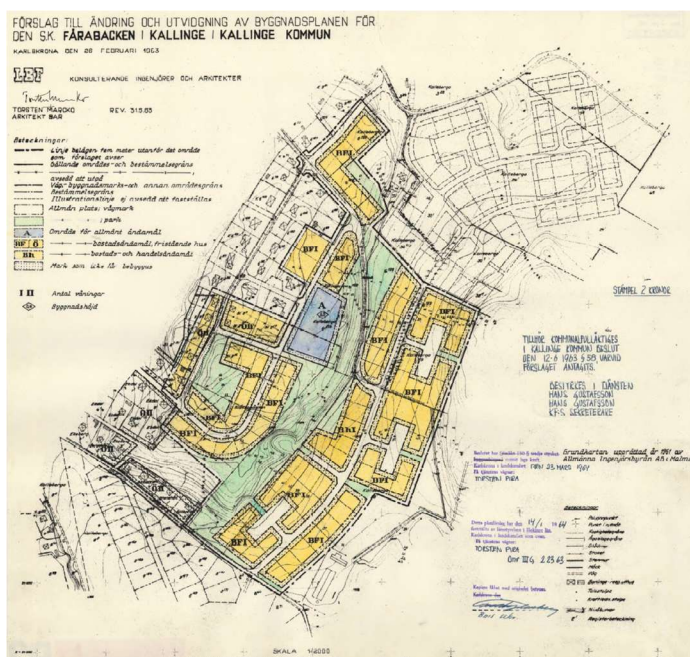
Den laga-kraft-vunna plankartan är fortfarande juridiskt bindande och den digitala tolkade planen används lämpligen till stöd vid tolkning av denna. De ställningstaganden som gjorts vid digitalisering och tolkning av planen framgår i denna tolkningslogg.

Byggnadsplan för Fårabacken i Kallinge

Lantmäteriets akt-beteckning: 10-ROJ-2522
Diarienummer: KF 175/63 Titel 30
Lst IIIG.23.63
Länsarkitektkontoret 703/63 och 412/63
Upprättad: 1963-02-26
Antagen: 1963-06-12
Laga kraft: 1964-01-14

Planen påbörjades (troligen) år 1969. Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949–1969. Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2021-10-14 och framåt.

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



Syfte

Planens syfte framgår inte tydligt i planhandlingarna, men sammanfattningsvis var planens syfte att möjliggöra för friliggande enbostadshus, ett större sammanhängande grönområde, småskola och ett mindre område för butiksändamål och bostäder i kombination.

Planändring

Planen benämns som en ändring och utvidgning av för tiden gällande planer. Aktuell stadsplanen är dock inte en ändring, eftersom det inte går att ändra flera planer samtidigt på detta sätt. Planen är de facto en ”ny” plan och ska inte ses som en ändring. Att kalla det en ändring är vanligt från den här tidsperioden, men ofta är det i själva verket nya planer.

Bestämmelser från plan 353

I planbeskrivningen framgår det att för de områden som på plankartan har beteckningen ”Ö” ska bestämmelserna från förgående plan gälla (plannummer 353, laga kraft 1937-02-06). De tolkade bestämmelserna från plan 353 har integrerats i tolkningen av den här planen och satts på ”Ö”. När ”planhandlingarna” benämns i tolkningsloggen för de områdena med ”Ö” innebär det planhandlingarna tillhörande plan 353.

De områden som har beteckningen ”Ö” ligger längs Brönjebacksvägen och Enebacksvägen.



På bilden visas skannad georefererad plankarta, med fokus på områden med beteckningen ”Ö”. Planområdesgräns visas med blå linjer, fastighetsgränser med röda. Under kan man ana en topografisk karta med gatunamn och byggnader.

Gränser

Planområdesgräns

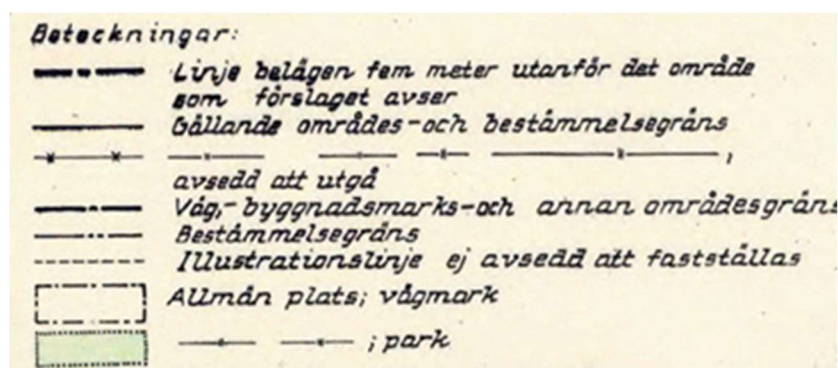
Där delar av planen ersatts med nyare planer har planområdesgränsen hämtats från dessa (plannummer 280, 326).

I övrigt har planens avgränsning tolkats så att planområdesgränsen sammanfaller med fastighetsgränsen där sådana gränser finns att följa, 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.

Användningsgränser

Användningsgränserna har i första hand tolkats till fastighetsgräns, där det tolkats som att de är avstyckade i enlighet med planen. I annat fall har skannad georefererad plankarta använts som underlag.

Linjer ej avsedda att fastställas



Det finns prickade linjer inom allmän plats, med benämningen ”illustrationslinje ej avsedd att fastställas”. Det är en gränstyp som var vanligt förekommande inom allmän plats (gata, park, torg) under den tidsperiod när planen upprättades. Dessa har tolkats som användningsgräns mellan naturmark och gatumark.

Värt att ha i åtanke att syftet var att visa en funktion skulle finnas, men dess exakta placering var inte avgörande för att syftet skulle uppfyllas.

Egenskapsgränser

I denna plan används egenskapsgränser för att reglera prickmark (mark som inte får bebyggas). De har parallellkopierats från användningsgräns där det bedömts som avsikten, efter mätt med skalstock på plankarta. Vid tolkning av planer generellt håller dessa ofta mått som är i enlighet med praxis för aktuell tidsperiod. I denna plan är prickmarken 6 meter, i enlighet med praxis nästan överallt. På några ställen (mot gata) är den 7 meter bred.

Användningsbestämmelser

Vägmark

Enligt nu gällande praxis tolkas områden inom tätorter till LOKALGATA medan vägar mellan samhällen tolkas till VÄG. Gator mellan områden tolkas till GATA.

Följande har tolkats som GATA: Slätttagårdsvägen, Åldermansvägen, Brönjebäcksvägen, Ellebäcksvägen. Övriga som LOKALGATA.

Natur

Planen 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.

Allmänt ändamål, inget gällande bygglov och domstolsprövning

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 säljs till en privat huvudman måste denne fortsätta att bedriva verksamheten skola, 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 som inte går att tolka till modern lagstiftning. Området är idag oobebyggt och det finns inga gällande bygglov som möjliggör för en privat aktör att exempelvis anlägga en skola, vilket var syftet med A-området

i planen vilket framgår i planhandlingarna. Bestämmelsen kan därmed inte kompletteras med en annan användning. Stöd för denna tolkning nedan, exempel:

En privat aktör fick inte bygglov för en förskola på fastigheten tomten i en dom enligt MÖD.

Sammanfattning av målet från Mark- och miljööverdomstolen, 2020-P 3558:

”Bygglov för nybyggnad av förskola på en A-tomt avsedd för allmänt ändamål upphävdes. Sökanden var ett privatägt aktiebolag. Trots att området föreslogs för småskola i planbeskrivningen ansågs det allmänna ändamålet för A-tomten inte vara närmare angivet i planen, dvs. varken på plankartan eller i planbestämmelserna. Vid sådana förhållanden kunde en sökande som inte var ett offentligt organ få bygglov för en åtgärd som innebar att fastigheten användes för det allmänna ändamål som fastigheten senast hade använts för. I detta fall var marken där förskolan skulle uppföras obebyggd och det fanns därför inte förutsättningar att ge lov.

I planbeskrivningen föreslogs området för småskola. Det var alltså endast i planbeskrivningen som avsikten med en kommande byggnation av marken angavs. Det innebar emellertid inte att det allmänna ändamålet kunde anses vara närmare angivet i planen, dvs. varken på plankartan eller i planbestämmelserna. Den mark som avsågs med ansökan om bygglov var således en A-tomt för allmänt ändamål där ändamålet inte var närmare angivet. I detta fall var marken där förskolan skulle uppföras obebyggd och det fanns därför inte förutsättningar att ge lov enligt 9 kap. 32 a § andra stycket PBL.”

Egenskapsbestämmelser

Mark som inte får bebyggas (prickmark)

Prickmark ”Mark som inte får bebyggas” när planen 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.

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 med fastighetsgränser som stärks argumentet för att tolka ”tomt” till fastighet.

Friliggande enbostadshus

”Fristående hus” tolkas till att endast friliggande en- och tvåbostadshus.

Gårdsbyggnad och uthus tolkas till komplementbyggnad

Gårdsbyggnad och uthus tolkas till komplementbyggnad

En huvudbyggnad per fastighet

I planhandlingarna finns följande bestämmelse:

”Å med tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader uppföras”

Bestämmelsen skrivs om till modern svenska och för att passa det digitala formatet och sätts på de områden som i originalplanen haft beteckningen F till följande:

”Endast en huvudbyggnad får uppföras per fastighet”

Största byggnadsarea

I planhandlingarna (plan 215) finns följande bestämmelse:

” Å tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke upptaga större areal än 130 m² samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 40 m². ”

Bestämmelsen delas upp i två och skrivs om till modern svenska och för att passa det digitala formatet och sätts på de områden som i originalplanen haft beteckningen F till följande:

- *”Största byggnadsarea är 130 m² per fastighet.”*
- *”Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 40 m² per fastighet”*

I planhandlingarna (plan 353, se **Rubriken ”Bestämmelser från plan 353”**) finns följande bestämmelse:

”Å med Ö betecknat område skall av tomts areal minst 4/5 lämnas obebyggda”

Bestämmelsen skrivs om till modern svenska och för att passa det digitala formatet och sätts på de områden som i originalplanen haft beteckningen Ö till följande:

”Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet.”

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.

Byggnadshöjd

Höjden regleras även genom en högsta tillåtna höjd i meter vilket vid denna tid avser begreppet byggnadshöjd. Bestämmelsen har därför tolkats som en fritextbestämmelse där antal meter framgår tillsammans med ett förtydligande att måttet avser byggnadshöjd.

Vind

Följande bestämmelse finns i planhandlingarna (plan 353, se **Rubriken "Bestämmelser från plan 353"**):

"Å med II betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar varjämte vinden får inredas i byggnad i av trä med rum hörande till underliggande våning med 1/3 av vindsbottens ytan samt i byggnad av sten till högst halva vindsbottens yta."

Vind får inredas om inget annat anges (enligt både dåtida och nutida lagar). Under tidsperioden då denna plan upprättades räknades dock vinden som en våning om den inreddes, varför ett förtydligande gjorts i tolkningen av denna plan med en planbestämmelse om att vind får inredas utöver angivet våningsantal.

Bestämmelsen går inte tolkas om till modern lagstiftning och tolkas till en äldre bestämmelse som inte kan tolkas på områden som i originalplanen har haft beteckningen "Ö". Bestämmelsen skrivs om till modern svenska och skrivs om för att passa det digitala formatet till följande.

"Byggnaders användning är angiven som Vind får inredas utöver högsta våningsantal. Högst en tredjedel av vindsbottens ytan får inredas i byggnad av trä. Högst hälften av vindsbottens yta får inredas i byggnad av sten"
Bestämmelsen har inte tolkats."

Byggnaders användning

Följande bestämmelse finns i planhandlingarna (plan 353, se **Rubriken "Bestämmelser från plan 353"**):

"Med Ö eller S angivet område får bebyggas endast för bostadsändamål. Byggnadsnämnden må dock medgiva inredning av samlingssalar och garage samt lokaler för handel och hantverk."

Bestämmelsen går inte att tolka om till modern lagstiftning och sätts som en äldre bestämmelse som inte kan tolkas. Bestämmelsen skrivs om till modern svenska och för att passa det digitala formatet och sätts på de områden som i originalplanen haft beteckningen Ö till följande:

"Byggnaders användning är angiven som Lokaler får inredas för samlings-salar, garage, handel och hantverk. Bestämmelsen har inte tolkats."

Byggnadsarea

Följande bestämmelse finns i planhandlingarna (plan 353, se **Rubriken "Bestämmelser från plan 353"**):

"Å med Ö betecknat område skall av tomts areal minst 4/5 lämnas obebyggda"

Bestämmelsen skrivs om till modern svenska och för att passa det digitala formatet och sätts på de områden som i originalplanen haft beteckningen Ö till följande:

"Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet."

Placeringsbestämmelse (mot fastighetsgräns)

Följande bestämmelse finns i planhandlingarna (plan 353, se **Rubriken "Bestämmelser från plan 353"**):

"Byggnad, som ej uppföres i gräns mot granntomt, får ej läggas närmare sådan gräns än 6 m".

Bestämmelsen skrivs om till modern svenska (se **Rubriken "Tomt (tolkas till) och fastighet"**) och för att passa det digitala formatet och sätts på de områden som i originalplanen haft beteckningen Ö till följande:

"Byggnad som inte uppförs i fastighetsgräns ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns"

Placeringsbestämmelse (komplementbyggnad mot fastighetsgräns)

Följande bestämmelse finns i planhandlingarna (plan 353, se **Rubriken "Bestämmelser från plan 353"**):

"Uthus eller annan dylik gårdsbyggnad må icke uppföras på mindre avstånd än 4,5 meter från gräns mot granntomt. Där så med hänsyn till byggnadens ringa storlek och andra inverkan omständigheter utan olägenhet kan ske må byggnadsnämnden medgiva att dylik byggnad efter grannes hörande må uppföras i gräns mot granntomt eller på mindre avstånd från tomtgränsen än 4,5 m."

Bestämmelsen sätts som en äldre placeringsbestämmelse som inte kan tolkas på de område som haft beteckningen Ö. Se rubriken **"Tomt (tolkas till) och fastighet"**. Bestämmelsen skrivs om till modernare svenska och för att passa det digitala formatet till följande:

"Annan placering är angiven som Komplementbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad får placeras närmare"

fastighetsgräns än 4,5 meter om byggnaden har ringa storlek och inte medför inverkan olägenhet samt efter grannes hörande. Bestämmelsen har inte tolkats.

Placeringsbestämmelse (placering mot annan byggnad på fastighet)

Följande bestämmelse finns i planhandlingarna (plan 353, se **Rubriken ”Bestämmelser från plan 353”**):

”Avståndet mellan skilda byggnader å samma tomt får ej göras mindre än 12 m. Byggnadsnämnden äger dock om hinder ej möter ur brandfaresynpunkt medgiva mindre avstånd dock ej under 9 m. Därest ett ändamålsenligt bebyggande främjas äger byggnadsnämnden att för mindre gårdsbyggnad och uthus medgiva mindre avstånd till huvudbyggnad dock ej under 3 m.”

Bestämmelsen sätts som en äldre placeringsbestämmelse som inte kan tolkas på de område som haft beteckningen Ö. Bestämmelsen skrivs om till modernare svenska och för att passa det digitala formatet till följande:

”Placering av byggnadsverk är angiven som Byggnader får ska placeras minst 12 meter från annan byggnad. Mindre avstånd mellan byggnader kan medgivas om det anses ofarligt ur brandsynpunkt, dock ej mindre än 9 meter från annan byggnad. Mindre komplementbyggnader kan placeras närmare huvudbyggnad där det anses ändamålsenligt, dock minst 3 meter från huvudbyggnad. Bestämmelsen har inte tolkats.”

Placering (bebyggelsefritt område framför fönster till bonings- eller arbetsrum)

Följande bestämmelse finns i planhandlingarna (plan 353, se **Rubriken ”Bestämmelser från plan 353”**):

”Framför fönster till bonings- eller arbetsrum skall lämnas obebyggt ett område av minst 9 m:s bredd, dock må fönster jämväl anbringas mot gårdsdel av mindre bredd, där rummet behov är nöjaktigt tillgodosett med dager genom annat fönster eller genom byggnadsplanen inlagd byggnadsfri zon i samband med områden för slutet byggnadssätt betecknad med S II.”

De delar som beskrivs som ”betecknat SII” är gällande för dessa områden i plan 353, inte i plan 215. Den sista delen av satsen i meningen tolkas där med som en onödig del av bestämmelsen och ritas inte ut.

Bestämmelsen sätts som en äldre placeringsbestämmelse som inte kan tolkas på de område som haft beteckningen Ö. Bestämmelsen skrivs om till modernare svenska och för att passa det digitala formatet till följande:

”Placering av byggnadsverk är angiven som Ett bebyggelsefritt område på 9 meter måste finnas framför fönster till boningsrum och arbetsrum. Dock får

avståndet minskas om rummets behov av dagsljus kan tillgodoses genom annat fönster. Bestämmelsen har inte tolkats.”

Undantagsbestämmelse (ekonomibyggnader till jordbruksfastighet)

Följande bestämmelse finns i planhandlingarna (plan 353, se **Rubriken ”Bestämmelser från plan 353”**):

”Ovanstående bestämmelser äga ej tillämpning med avseende å ekonomibyggnader till jordbruksfastighet.”

Bestämmelsen går inte att tolka om till modern lagstiftning och sätts som en äldre bestämmelse som inte kan tolkas på de område som haft beteckningen Ö. Det finns inga lämpliga bestämmelser för undantagsbestämmelser i planbestämmelsekatalogen (2026-06-22). Bestämmelsen sätts därför som en äldre bestämmelse för krav för bygglov i brist på lämpligare bestämmelse. Bestämmelsen skrivs om till modernare svenska och för att passa det digitala formatet till följande:

”Omfattning av kraven på bygglov är angivet som Bestämmelserna gäller ej för ekonomibyggnader till jordbruksfastighet. Bestämmelsen har inte tolkats”

Vissa byggnader placeras i enlighet med §39 i Byggnadsstadga

Byggnader ska placeras i enlighet med övergångsbestämmelser från § 39 i byggnadsstadgan (SFS 1959:612). Gäller ej för de områden som betecknats med ”Ö”.

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.

Gäller ej på kvartersmark med beteckningen Ö

För områden betecknade med ”Ö”, läs **Rubriken ”Bestämmelser från plan 353”**). Placering är reglerad i planhandlingarna (plan 353) och tolkningen görs att § 39 i byggnadsstadgan (SFS 1959:612) inte gäller för de områden som haft beteckningen ”Ö”. För övrig kvartersmark tolkas 39 § i byggnadsstadgan (SFS 1959:612) gälla.

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.