

Tolkningslogg 343

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.

Ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Espedalen i Ronneby stad

Lantmäteriets akt-beteckning:	1081-P84/64
Diarienummer:	Lst IIIG1.30.65 BN 1965/267
Upprättad:	1965-06-30
Antagen:	1965-10-29
Laga kraft:	1966-06-27

Planen påbörjades år 1965. Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949–1969. Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2021-10-14 och framåt.

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



Syfte

Anledningen till ändringen är huvudsakligen övergång från friliggande hus till radhus. Exploateringen blir härigenom något utökad. Det har bedömts ekonomiskt att i denna terräng förlägga enfamiljshus.

Planändring

Planen är en planändring. I planhandlingarna framgår det att planen främst syftar till att ändra ett område från friliggande bostäder till radhus. I detta område finns nya planbestämmelser.

Det framgår också att utfartsförbud och stängselkrav (**se rubriken Stängsel och utfartsförbud**) tillkommer vid kvartersmark för friliggande bostäder.

I ändringen finns i övrigt inga bestämmelser för kvartersmark för friliggande bostadshus.

Det tolkats som att bestämmelserna från byggnadsplanen från 1963 (plannummer 013) fortsätter gälla inom området med beteckningen "BF II". Dessa har därför lyfts in i den tolkade, ändrade planen.

Prickmarken runt om området finns inte heller med i ändringen, men däremot i originalplanen. Gränserna har dock följt med i ändringen. Det tolkas som en miss i ritningen av planen att själva prickarna inte satts ut, men de har tolkats fortsätta gälla och har därför ritats ut i tolkningen.

Gränser

Planområdesgräns

Där delar av planen gränsar till nyare plan har planområdesgränsen hämtats från denna (plannummer 361).

Planens avgränsning har tolkats så att planområdesgränsen sammanfaller med fastighetsgränsen där sådana gränser finns att följa. Vilket är främst i norra delen av planområdet, där gränsen angränsar till bostadsbebyggelse.

Där någon fastighetsgräns inte funnits att följa, eller den inte bedömts avsetts sammanfalla, har skannad georefererad plankarta använts som underlag.

Användningsgränser

Användningsgränserna har tolkats så att de sammanfaller med fastighetsgränsen där sådana gränser finns att följa. Vilket är främst i norra delen av planområdet, där gränsen angränsar till bostadsbebyggelse.

Där någon fastighetsgräns inte funnits att följa, eller den inte bedömts avsetts sammanfalla, har skannad georefererad plankarta använts som underlag.

Linjer ej avsedda att fastställas

Det finns prickade linjer inom allmän plats, med benämningen ”gränslinjer 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, och de har tolkats med hjälp av skannad georefererad plankarta.

Linjerna syftade till att visa att funktionen skulle finnas, men inte exakt placering. Syftet var att vägens placering skulle kunna anpassas något vid projektering och genomförande kan placeringen justeras för att få en lämplig utformning. Vid tolkning och digitalisering måste dock ytorna avgränsas för att passa det digitala formatet.

Egenskapsgränser

I denna plan används främst egenskapsgränser för att reglera prickmark (mark som inte får bebyggas) och kryssmark (mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader).

Inom kvartersmark för friliggande bostäder har de 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. Denna period är ofta 6 meter vanligt, vilket även verkar använts här. På några ställen är den dock något bredare eller smalare.

I det kvarteret som denna plan avsågs ändra, och tillåta sammanbyggda hus istället för friliggande, där har prickmarken använts för att styra exakt placering av ny bebyggelse. I detta kvarter har skannad georefererad plankarta använts som underlag vid ritande av egenskapsgränser.

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. Vierydsvägen har tolkats till GATA och övriga till 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.

Egenskapsbestämmelser

Mark som inte får bebyggas (prickmark)

Prickmark "Mark som icke 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.

I planändringarna finns gränslinjerna som syftar till att avgränsa prickmarken med, men inte prickarna, inom det område som möjliggör för friliggande bostadsbebyggelse. Då detta var en planändring, och endast det andra kvarteret avsågs ändras, tolkas det som att denna yta fortfarande inte får bebyggas. **Se även rubriken Planändring ovan.**

Tomt och fastighet

I stadsplaner användes begreppet tomt ofta som synonymt med fastighet, vilket i flera planer fortsatt på liknande sätt. 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.

För området betecknat med BF i plankartan har tomt tolkats till fastighet. Detta eftersom området är styckat med fastighetsgränser vilka överensstämmer med dessa intentioner. För området betecknat med BS har det tolkats till tomt. Se motivering nedan.

Placeringsbestämmelser (sammanbyggda hus)

För bostadsområden med sammanbyggda bostadshus (BS) gäller följande planbestämmelse:

”Å med S betecknat område skall huvudbyggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området. Huvudbyggnad får dock uppföras indragen från gräns mot granntomt eller allmän plats, om detta prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt byggande av kvarteret.”

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 och fastighet”** för att läsa mer.

Placeringsbestämmelser (friliggande hus)

”Fristående hus” tolkas till friliggande hus.

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.

Vind

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 inte får inredas utöver angivet våningsantal där denna bestämmelse finns i plankartan.

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.

Gårdshus tolkas till komplementbyggnad

Gårdshus, uthus och dylikt tolkas till komplementbyggnad

En bostad per huvudbyggnad

Byggnadsplanen reglerar följande:

”På med S betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får bostad icke inredas”

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. Bestämmelsen delas upp i två bestämmelser för att passa till det digitala formatet och förenklas till

”Enbart en bostad per tomt”

och

”Komplementbyggnad får inte inredas till bostad”

Byggnader placeras i enlighet med §39 i Byggnadsstadga

Byggnader ska placeras i enlighet med övergångsbestämmelser från § 39 i byggnadsstadgan (SFS 1959:612)

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.

Bilparkering

I stadsplanen finns områden för bp -Bilparkering. Dessa är avgränsade med en tunn streckad linje. De tolkas som en illustrationslinje som visar var parkeringsplatser skulle kunna anläggas, och har inte ritats ut i tolkningen.

Stängsel och utfartsförbud

I planen finns följande bestämmelse:

”I kvartersgräns, som betecknas med punktstreckad linje med små fyllda trianglar och begränsad av tvärstreck, skall med hänsyn till trafiksäkerheten fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas körbar utfart mot gata. Befrielse från här angiven skyldighet att anordna stängsel må dock medgivas beträffande fastighet från vilken med hänsyn till dess höjdläge, eller av annat godtagbart skäl, utfart icke kan på annat sätt behörigen tillgodoses. ”

Planen delas upp i tre delar för att passa det digitala formatet.

”Stängsel får ej finnas” och *”Utfartsförbud”* sätts ut som linjer. Delen av bestämmelse om möjligheten till eventuell befrielse från stängselkravet är en äldre bestämmelse som inte kan tolkas och sätts ut som en sådan.

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.