

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

Tolkningslogg 287

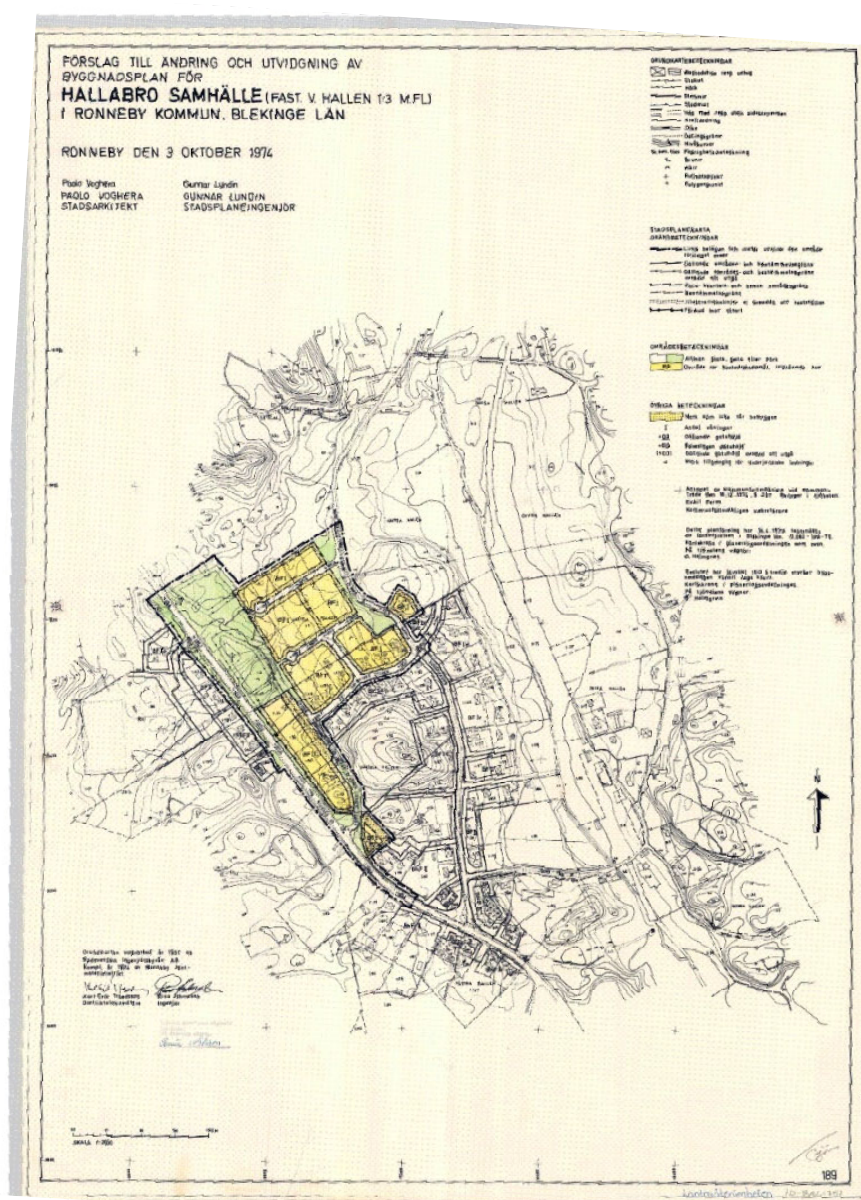
Den laga-kraft-vunna plankartan är fortfarande juridiskt bindande och den digitala tolkade planen används lämpligen till stöd vid tolkning av denna. De ställningstaganden som gjorts vid digitalisering och tolkning av planen framgår i denna granskningslogg.

Ändring och utvidgning av byggnadsplan för Hallabro samhälle (fast. V. Hallen 1:3 m.fl.)

Lantmäteriets akt-beteckning:	10-BAC-751
Diarienummer:	BN 554.74,
Diarienummer kommunfullmäktige:	KF 1974.310
Upprättad:	År 1974
Antagen:	1974-12-16 KF § 207
Laga kraft:	1975-04-16

Planen påbörjades troligen under 1974. Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1970–1975.

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



Syfte

Förslaget syftar till att möjliggöra en begränsad utbyggnad av enfamiljsbostäder i Hallabro, vars planreserver under hand uttömts. Redan i den gällande byggnadsplanen anvisades här mark för b.la enfamiljshus, men vid fastställelsen gjordes avsevärda undantag i det ursprungliga förslaget. Området bedömdes även nu utgöra den naturligaste platsen för en ändamålsenlig och ekonomiskt fördelaktig utvidgning av samhället även om utformningen av gatunät m. m. är annorlunda än i tidigare förslag. Särskilda samråd med Vägförvaltningen har ägt rum och visat att platsen ej behöver beröras av den framtida omläggning av rv. 30 som på sikt planeras, vare sig den resulterar i en ny sträckning väster om Hallabro eller öster om samhället i den gamla järnvägsbankens läge.

Bestämmelser från underliggande plan

I planhandlingarna beskrivs följande:

Bostäder och gatusystem

I planförslaget föreslås sålunda 20 nya tomter grupperade kring två lokalgator utformade såsom återvändsgator. Den sydliga nås från en befintlig lokalgata medan den nordliga anslutes till gamla Konga-vägen, vilken förbättras och utretas något söderifrån fram till anslutningspunkten.

Förslaget upptar även vissa smärre regleringar av den befintliga bebyggelsen och gatunätet närmast söder om den nya. Vissa illustrerade förhållanden kring rv 30 i den gällande byggnadsplanen visas här på ett något annat sätt. Utfartsförbud mot den nuvarande riksvägen bibehålles dock - allt i samråd med Vägförvaltningen. Längst i öster har den bebyggda tomten Västra Hallen 1:116, som är belägen utom den gällande planens område, inordnats i planförslaget.

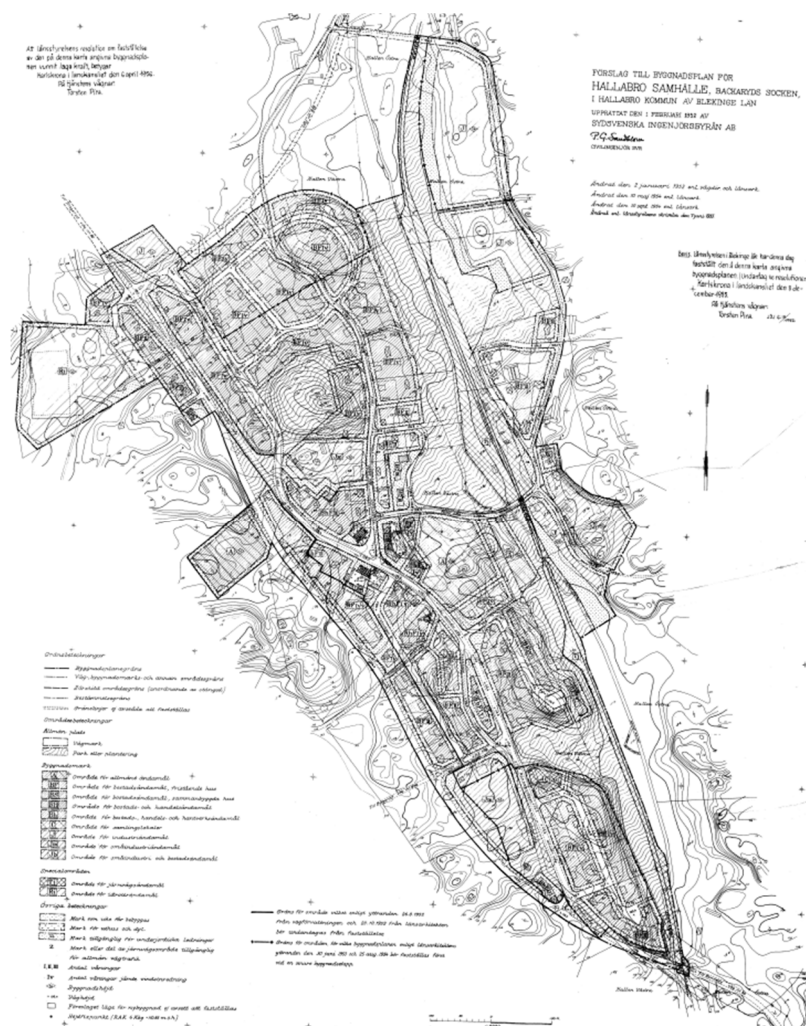
Det här tolkas som att de bestämmelser som fanns i den underliggande byggnadsplanen har förts in i planbeskrivningen och plankartan för planändringen, det vill säga plan 287. Därför ses ändringen (plan 287) som en fullständig handling, med både plankarta och planbeskrivning. Den underliggande byggnadsplanen har bara använts som stöd för tolkning, till exempel när det gäller gränsdragningar och för att få förstå motiven till bestämmelserna.

Ändring och utvidgning

- tolkning av äldre byggnadsplan

Vilka delar av underliggande byggnadsplan (plannummer 322) som fick laga kraft vid fastställelsen 1955 har undersökts. Det framgår att de områden som i byggnadsplanen är markerat med tjock linje samt kryssad tjock linje inte fick laga kraft.

Dessa delar har alltså i denna tolkning av Ändring och utvidgning av byggnadsplan (plannummer 287) tolkats som en utvidgning och inte en ändring.



Byggnadsplan för Hallabro samhälle från 1955, plannummer 322

Gränser

Gränserna har tolkats till fastighetsgräns där det är lämpligt. På vissa ställen har det inte gjorts, exempelvis där är det uppenbart att fastigheten inte är styckad enligt byggnadsplanens syfte.

Planområdesgräns och användningsgränser

Dessa gränser har i första hand tolkats så att de sammanfaller med fastighetsgränser där sådana finns att följa. Områden i anslutning till ny kvartersmark för bostäder (norra delen av planen) har både planområdesgräns och användningsgräns kunnat tolkas till fastighetsgräns, då dessa har styckats i enlighet med planen.

Längs Häradsvägen har det inte gått att tolka till fastighetsgräns, utan här har en georefererad plankarta använts som underlag. Detta beror troligen på att fastigheterna redan var styckade när planen upprättades, och planförslaget visar på en annan avgränsning som aldrig realiserats (t.ex. föreslår planen en lämplig och konsekvent vägbredd). Längs Ronnebyvägen stämmer det delvis.

Egenskapsgränser (och prickmark)

Majoriteten av egenskapsgränser som avgränsar prickmark har parallellkopierats från användningsgräns. Dess felmarginal beror därför på användningsgränsens tolkning. Läs förgående stycke. I det nyare området, i norra delen av planen, är prickmarken mot gata generellt 6 meter bred och 4,5 meter mot naturmark. Med få undantag.

För södra området finns det fler osäkerheter då tolkning av användningsgränsen var svårare. Mot Ronnebyvägen är prickmarken 6 meter bred, mot Ronnebyvägen och längs Häradsvägen varierar den från att vara 8 meter bred till att ritats helt efter georefererad plankarta. I detta område finns alltså stora osäker och det behöver studeras närmre om bebyggelse ska uppföras i närheten.

Egenskapsbestämmelser

Mark som inte får bebyggas (prickmark)

”Mark som inte får bebyggas” när byggnadsplanen fick laga kraft år 1975 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

Antal våningar

Detaljplanen innehåller en reglering av högsta tillåtna antal våningar. Denna bestämmelse saknar motsvarande reglering i nyare bestämmelsekataloger men har digitaliserats för att möjliggöra analyser.

Tomt tolkas till 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 i enighet med de illustrativa fastighetsgränser som redovisas på plankartan stärks argumentet för att tolka ”tomt” till fastighet.

Antal bostäder samt bestämmelser för komplementbyggnader

På plankartan står det:

”På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderlig gårdsbyggnad uppföras.”

”På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet”.

”I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.”

I planhandlingarna står det:

”Enbart en bostad per fastighet”

Tolkning av ovanstående:

- Begreppet gårdsbyggnad tolkas till komplementbyggnad.
- Komplementbyggnader får inte förses med bostad.
- Endast en bostad per fastighet. (Detta sätts som en äldre bestämmelse, då man endast vi särskilda skäl i dagens lagstiftning får reglera antal lägenheter/bostäder.)

Stängsel ska finnas och utfartsförbud

I planhandlingarna framgår följande:

”I områdesgräns som jämväl betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart eller annan utgång mot gata. Befrielse från den här angiven skyldighet kan medges beträffande fastighet från vilken med hänsyn till dess höjdläge, vidtagna åtgärder eller andra omständigheter utfart ej kan väntas äga rum, samt 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.

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.