

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

Tolkningslogg 271

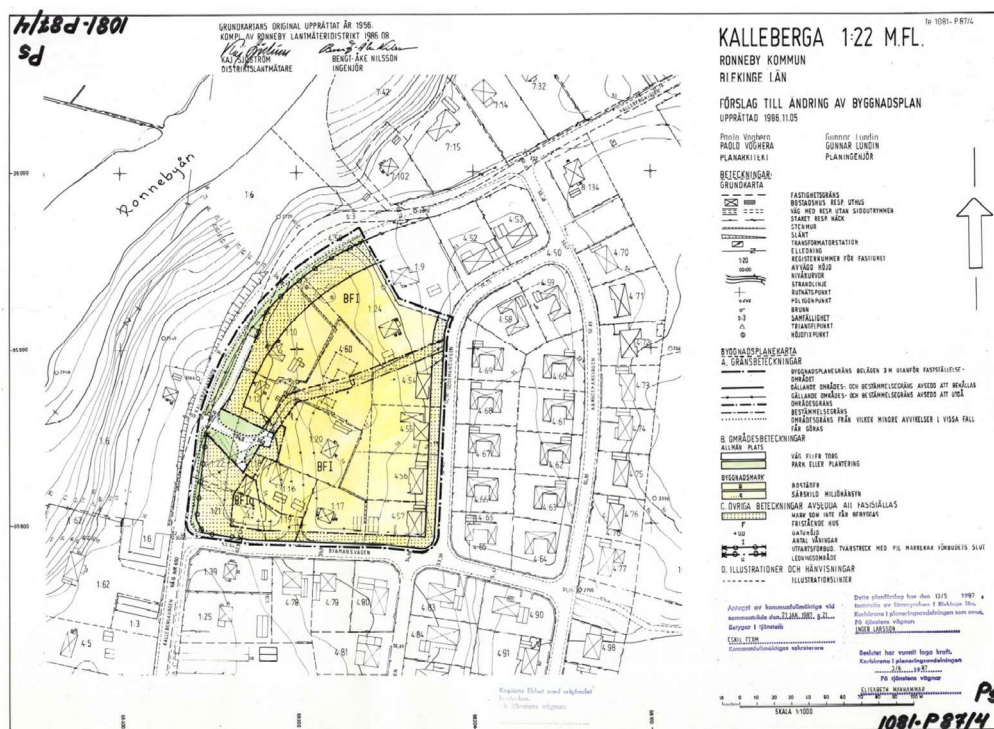
Den laga-kraft-vunna plankartan är fortfarande juridiskt bindande och den digitala tolkade planen används lämpligen till stöd vid tolkning av denna. De ställningstaganden som gjorts vid digitalisering och tolkning av planen framgår i denna tolkningslogg.

Ändring av byggnadsplan för Kalleberga 1:22 m.fl.

Lantmäteriets akt-beteckning: 1081-P87/4
Diarienummer: xx
Lst 11.082-442-87
Upprättad: 1986-11-05
Antagen: 1987-01-26
Laga kraft: 1987-05-13

Planen påbörjades (troligen) år 1986. Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1976–1986. Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2021-10-14 och framåt.

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



Syfte

Följande syfte beskrivs i planhandlingarna:

”Den gällande planen för området anvisar att en ny lokalgata skulle byggas norrut från Byamansvägen för att försörja tomterna vid Kallbergavägen och kvarterets inre. Mot Kallebergavägen anges utfartsförbud. Den nya gatan förutsatte avsevärda intrång och tomtregleringar, vilket varit avgörande för att den ej kommit till stånd. Därigenom har även viss mark i kvarteret förblivit outnyttjad.

Planförslaget syftar till att lösa tillfartsfrågorna på basis av att nuvarande förhållande i princip bibehålles. Utfart mot Kallebergavägen från 5 befintliga och en ny fastighet anvisas genom att här befintligt vägnät förbättras.

Ett annat syfte är att bevara den gamla ryggåsstugan på Kalleberga 1:22 och att säkerställa att vederbörlig hänsyn till miljön kring denna tages. ”

Planens syfte sammanfattas till:

” Planen syftar till att förbättra tillfarter mot Kallebergavägen och befintligt vägnät. Planen syftar även till att säkerställa att ryggåsstugan på Kalleberga 1:22 bevaras och säkerställa att vederbörlig hänsyn till miljön kring denna tages”.

Planändring

Planen benämns som en ändring av för tiden gällande planer. Aktuell plan är dock inte en ändring, eftersom det inte går att ändra markanvändning 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.

Gränser

Planområdesgräns

Planområdesgränsen har tolkats så att planområdesgränsen sammanfaller med fastighetsgränsen där sådana gränser finns att följa, och det tolkats som syftet (vilket är fallet i stor del av planområdesgränsen). Där någon fastighetsgräns inte funnits att följa, eller den inte bedömts avsetts sammanfalla, har skannad georefererad plankarta använts som underlag (västra delen).

Användningsgränser

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

Linjer ej avsedda att fastställas

Det finns prickade linjer inom allmän plats, med benämningen ”områdesgräns från vilken mindre avvikelser i vassa fall får göras”. 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.

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) och mark med ledningsrätt. 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, vilket i detta fall borde vara 6 meter. Prickmarken är ungefär 6 meter bred på många ställen. Mark med ledningsrätt är 6 meter bred.

Användningsbestämmelser

Vägmark

Enligt nu gällande praxis tolkas områden inom tätorter till LOKALGATA medan vägar mellan samhällen tolkas till VÄG. Inom området har vägarna tolkats som lokalgata. Gator mellan områden tolkas till GATA.

Den delen av Kallebergavägen som finns inom planområdet är en lokalgata och tolkas därför också till det.

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

Bestämmelser kopplade till kulturmiljö

Det är inte alltid självklart om en planbestämmelse innebär ett särskilt skydd av kulturvärden eller om den bara anger hur förändringar ska göras på ett varsamt sätt. I många äldre planer är formuleringarna otydliga, vilket gör det svårt att avgöra om bestämmelsen är en skyddsbestämmelse eller en varsamhetsbestämmelse. Det går därför sällan att dra generella slutsatser på

detaljplanenivå – bedömningen behöver ofta göras för varje enskild byggnad av en sakkunnig.

I samband med att kommunen nu arbetar med att tillämpa de nyare reglerna i PBL 8 kap. 13 § tas ett nytt, kommunövergripande underlag fram för kulturmiljöer. När detta arbete är klart kan tolkningen av bestämmelserna komma att uppdateras.

I planhandlingarna finns bestämmelser om kulturmiljö.

q - Särskild miljöhänsyn (med miljö i detta avseende åsyftas kulturmiljö och inte naturmiljö)

” Inom med q betecknat område får ej sådan ändring av bef byggnad vidtas som förvanskar dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.”

Dessa bestämmelser har inte kunnat brytas upp utan läggs in i sin helhet som äldre bestämmelser som inte kunnat tolkas. Bestämmelsen sätts som en bestämmelse för skydd av kulturmiljö och har skrivits om för att passa det digitala formatet till följande:

”Annat skydd av kulturvärden är angivet som Särskild miljöhänsyn. Ändring av befintlig byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med hänsyn till omgivningens egenart. Bestämmelsen har inte tolkats.”

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.

Uthus och gårdsbyggnader tolkas till komplementbyggnad

Uthus och gårdsbyggnader tolkas till komplementbyggnad

En bostad per fastighet och komplementbyggnad får inte förädlas med bostad

Byggnadsplanen reglerar följande:

"På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum 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 för att passa det digitala formatet och gällande praxis till följande:

"Lägenhetsfördelningen är angiven som Endast en bostad per fastighet. Bestämmelsen har inte tolkats."

Samt

"Komplementbyggnad får inte föras med bostad"

Friliggande enbostadshus

"Fristående hus" tolkas till att endast friliggande enbostadshus får uppföras.

Byggnadsarea

I planhandlingarna finns följande bestämmelse:

"På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus och andra gårdsbyggnader icke uppta större sammanlagd area än 170 m². Uthus och andra gårdsbyggnader får ej uppta större sammanlagd area än 40 m²."

Bestämmelsen tolkas om till modern svenska och delas upp i två för att passa det digitala formatet och gällande praxis. Bestämmelsen skrivs om till följande:

"Största byggnadsarea är 170" m² per fastighet."

Samt

"Största sammanlagd byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 m²."

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.

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.

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.