

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

Tolkningslogg 183

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.

Förslag till byggnadsplan för Johannishus stationssamhälle i Hjortsberga socken

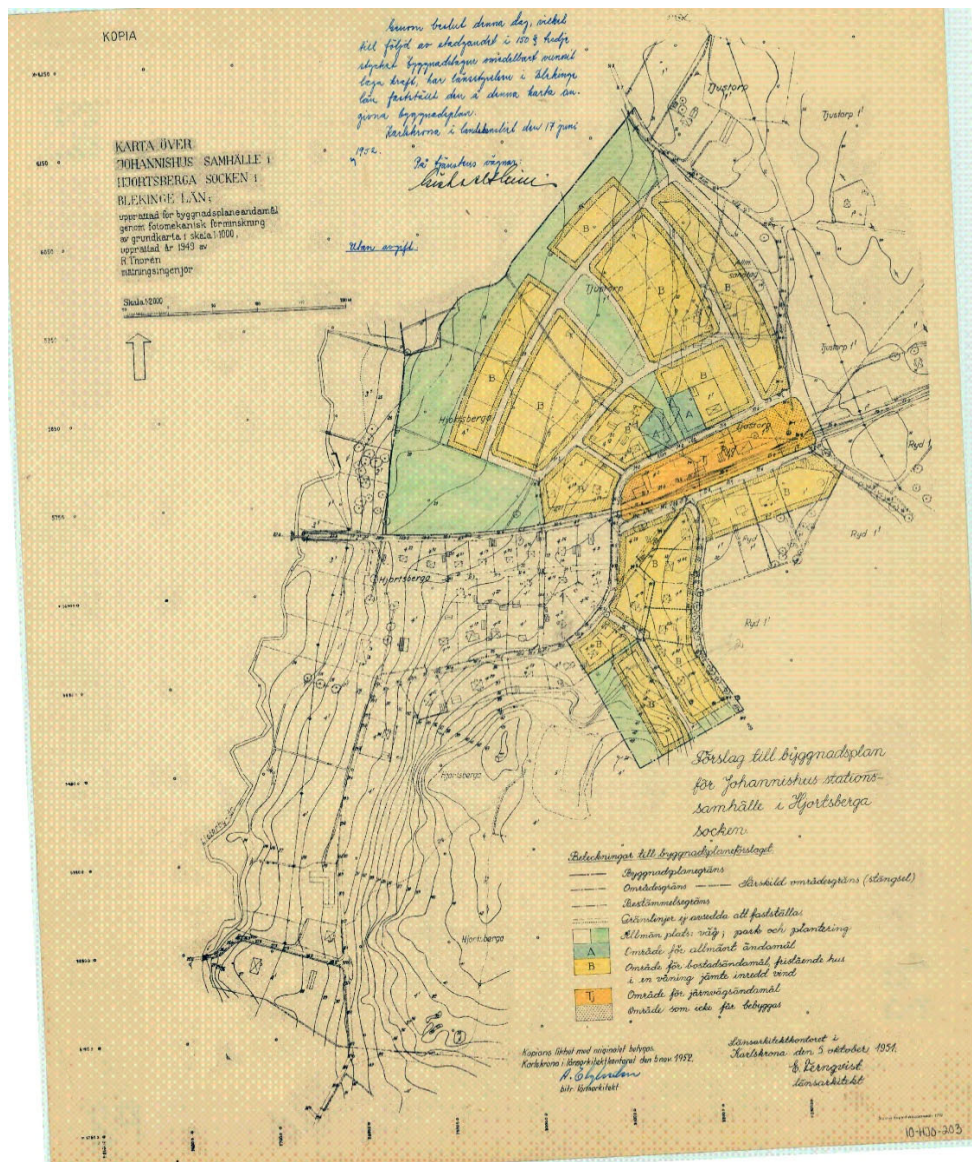
Lantmäteriets akt-beteckning:	10-HJO-203
Diarienummer:	J6:2/1952*
Upprättad:	1951-10-05
Antagen:	1952-06-17
Laga kraft:	1952-06-17

Planen påbörjades troligen under 1951. Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949–1986.

Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2021-10-14 och framåt.

* Diarienummer från antagandet går inte att finna, men Hjortsberga socken hade troligen ingen egen instans utan att beslutet togs hos länsstyrelsen. Därför har vi skrivit länsstyrelsens diarienummer.

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



Syfte

Planområdet är beläget vid Johannishus järnvägsstation och avser att i första hand ge plats för bostadsbebyggelse.

Gränser

Planområdesgränser

Detaljplanens avgränsning har tolkats så att planområdesgränsen sammanfaller med fastighetsgränser där sådana gränser finns att följa. Där någon fastighetsgräns inte funnits att följa har den tidigare tolkningen av planområdets avgränsning följts.

Användningsgränser

Detaljplanens avgränsning har tolkats så att planområdesgränsen sammanfaller med fastighetsgränser där det tolkats som att de är avstyckade i enlighet med byggnadsplanen. I annat fall har skannad georefererad plankarta använts som underlag.

I vissa delar av området finns dock osäkerheter kring hur gränserna ska tolkas, till exempel längs Iglasjövägen, när fastigheterna tycks vara nästan tolkade i enlighet med byggnadsplanen.

Egenskapsgränser

I denna plan används bara egenskapsgränser för att reglera prickmark. De har parallellkopierats från användningsgräns, och dess felmarginal beror på därför på användningsgränsens tolkning. Prickmarken är generellt 6 meter bred, mätt med skalstock på originalplanen, med några undantag. På några ställen är det 7 meter mot naturmark, och på några ställen är det mer av olika anledningar (t.ex. i korsningar och mot järnväg). Byggnadsplanen är ritad i skala 1:200 med ganska tjocka linjer, vilket försvårar tolkningen.

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.

Natur

Byggnadsplanen 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.

Det finns ett område i byggnadsplanen med oklar användning. Det ligger mellan Grevavägen och ett av bostadskvarteren. På ytan står det ”*Allmänt sandtag*” med ett typsnitt som indikerar att det är information tillhörande underlaget snarare än en planbestämmelse. Det finns två uppsättningar av originalplanen; på den ena är ytan målad grön som om den vore naturmark och på den andra är den omålad som om den vore vägmark. Gränsen mellan denna yta och vägen är prickad, dvs en ”gräns ej avsedd att fastställas”, vilket är vanligt förekommande mellan naturmark och vägmark. Troligen är den tänkt som en buffert mellan Grevavägen och bostadsbebyggelsen. Eventuellt har sand tidigare hämtats här för järnvägens ändamål. Idag är det naturmark på platsen (närmast bostadsbebyggelsen ser det på flygfoto ut som att en del av ytan har tagits i anspråk av närboende).

Järnvägsmark med bostad

Den tidigare stationsbyggnaden ligger inom användningen järnväg. Den används idag som bostad och ligger inom en avstyckad fastighet.

Allmänt ändamål

Områden med beteckningen A i äldre planer är avsedda för allmänna ändamål, med verksamheter som har 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 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.

I det här fallet framgår det inte i byggnadsplanen vad för allmänt ändamål som avsetts. Inga byggnader finns eller har funnits sedan planen upprättades. Ronneby kommun är markägare. Allmänt ändamål ritas ut som en ej tolkad äldre användning för allmänt ändamål.

Lokaler för samlingssalar, handel och hantverk

I planbeskrivning finns följande bestämmelse:

”Med B betecknat område får endast användas för bostadsändamål. Där så prövas lämpligt må även kunna medgivas inredning av samlingssalar samt lokaler för handel och hantverk”.

Det går inte att reglera på det här viset enligt nu gällande lagstiftning, därav sätts bestämmelsen som en äldre bestämmelse för byggnaders användning inom samtliga B-områden. Bestämmelsen formuleras om till modernare svenska till följande: *”Lokaler för samlingssalar, handel och hantverk får inredas, förutsatt att detta inte i sådan omfattning orsakar sanitär olägenhet för närboende eller på annat sätt stör trivseln.”*

Egenskapsbestämmelser

Mark som inte får bebyggas (prickmark)

Prickmark ”Mark som inte får bebyggas” när byggnadsplanen fick laga kraft år 1951 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, samt vind får inredas

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 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 denna plan att vind får inredas utöver angivet våningsantal.

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.

Placeringsbestämmelser

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

Generella bestämmelser enligt 1947 års byggnadsstadga

Vid den tiden då byggnadsplanen förekom ibland att man hänvisade till att byggnadsstadgans generella bestämmelser skulle råda inom planområdet. Planhandlingarna anger att 97 § 1–7 ska gälla där byggnadsplanen inte har reglerat något annat än de generella bestämmelserna.

1947 års Byggnadsstadga (SFS 1947:390) 97 § 1–7:

1. Tomtplats, som avses för bebyggande med boningshus, må icke givas mindre areal än 1 000 kvadratmeter.
2. Av tomtplats må högst en femtedel bebyggas.
3. Byggnad må ej läggas närmare gräns mot väg än 4,5 meter och ej närmare vägs mittlinje än 9 meter. Byggnadsnämnden må dock vid mindre väg av ringa trafikbetydelse kunna medgiva mindre avstånd till vägs mittlinje, dock ej under 6 meter.

4. Byggnad skall, därest den ej sammanbygges med liknande byggnad å angränsande tomtplats eller fastighet, uppföras på minst 6 meters avstånd från tomtplatsens gräns. Uthus eller annan gårdsbyggnad må, i allmänhet icke förläggas närmare gräns mot annan tomtplats eller grannfastighet än 4,5 meter, dock må byggnadsnämnden medgiva mindre avstånd, där nämnden efter grannens hörande finner detta med hänsyn till byggnadens ringa storlek eller andra omständigheter kunna ske utan olägenhet.

5. Avståndet mellan skilda byggnader å samma tomtplats må ej vara mindre än 12 meter. Byggnadsnämnden äger likväl, om hinder ej möter ur brandfaresynpunkt, medgiva mindre avstånd, dock ej under 9 meter. Därest ett ändamålsenligt bebyggande därigenom främjas, äger byggnadsnämnden att för mindre gårdsbyggnad eller flygelbyggnad till endast en våningshöjd medgiva mindre avstånd till huvudbyggnad, dock ej under 3 meter.

6. Boningshus må icke uppföras med flera än två våningar och ej till större höjd än 7,5 meter. I boningshus må ej inredas mer än två bostadslägenheter. Uthus eller annan gårdsbyggnad må icke uppföras till större höjd än 3 meter.

7. Vad ovan är stadgat skall ej tillämpas med avseende å ekonomibyggnader till jordbruksfastighet.

Angående uppförande av byggnad utmed allmän väg är för vissa fall stadgat i lagen om allmänna vägar.

De tolkade bestämmelserna placeras på kvartersmark för bostäder:

”Minsta fastighetsstorlek är 1000 m²”.

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

”Byggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns om den uppförs fristående”.

”Komplementbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns”.

”Byggnad ska placeras minst 12 meter från annan byggnad inom samma fastighet. Alternativt minst 9 om ändamålsenligt brandskydd uppnås.”

”Placering av byggnadsverk är angiven som [Komplementbyggnad med högst en våning får placeras minst 3 meter från huvudbyggnad]. Bestämmelsen har inte tolkats”.

”Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 meter.”

När ovanstående har tolkats har vissa ställningstaganden gjorts. Det som benämns som tomt i byggnadsstadgan motsvarar det som idag benämns fastighet (när det gäller småhusbebyggelse). Bestämmelsen om avstånd till väg har inte tolkats, då avståndet till väg regleras med prickmark i byggnadsplanen. Uthus och gårdshus tolkas till komplementbyggnad. Med

byggnaders höjd avses byggnadshöjd. Med begreppet "lägenheter" avses bostäder.

Avvikelser prövas vid bygglov

Enligt 1947 års byggnadsstadga fick byggnadsnämnden i vissa fall godkänna avvikelser. Den typen av frågor regleras idag inom handläggningen av bygglov enligt plan- och bygglagen.