

Granskningslogg TOLKNING 329

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.

Stadsplan för del av Västra industriområdet

Lantmäteriets akt-beteckning:	10-ROJ-2899
Diarienummer byggnadsnämnden:	211-71
Diarienummer kommunfullmäktige:	1971.284
Upprättad:	1970
Antagen:	1971-08-30
Laga kraft:	1972-03-14

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1970-1975

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

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



Stora delar av planen har blivit upphävt eller ersatt. Gällande planområde markeras inom blå gräns.

Syfte

Planförslaget har initierats av framförallt två faktorer. Dels har flera av industrierna anmält behov av ytterligare mark, vilket ej kunnat tillgodoses inom ramen för gällande plans kvarter, dels kommer den av Vägverket beslutade väg 651 Sörby – Häggatorp att byggas 1971-1973, varefter Djupaforsvägen i en del av sin sträckning avses utgå ur allmänt underhåll.

Förslaget syftar till att lösa dessa frågor genom att industriområdets gator anknytes direkt till den nya väg 651 och ges huvudsakligen ost-västlig sträckning i stället för nord-sydlig i tidigare plan. Därigenom erhålles enkla transportvägar av god trafikstandard samtidigt som kvarteren kan förstöras och medge de erforderliga utvidgningarna.

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.

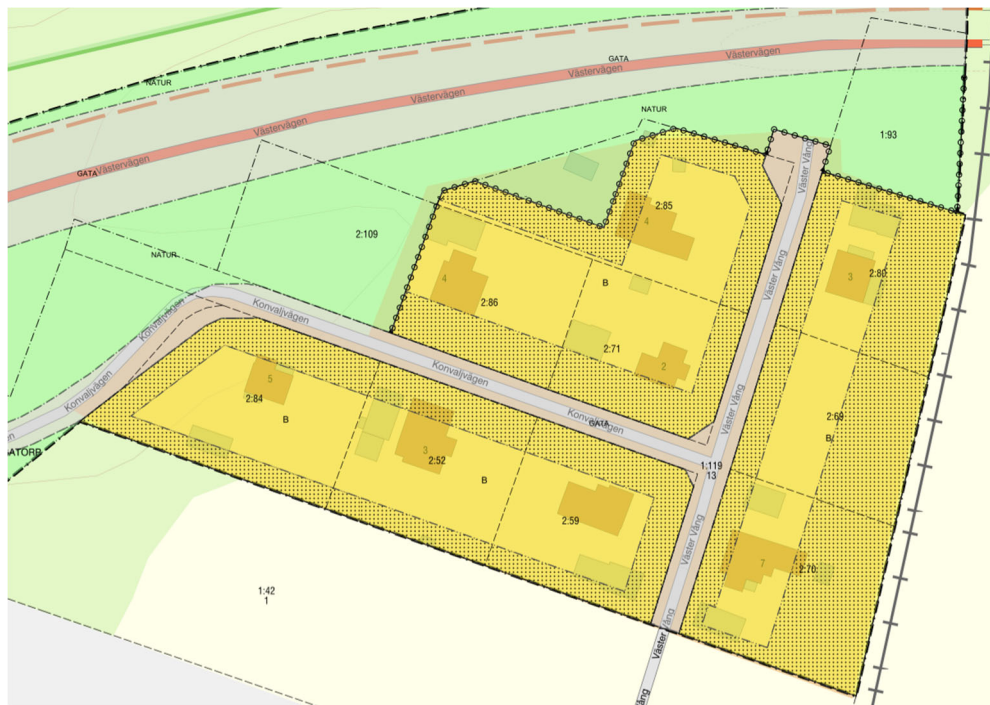
Planområdesgräns

Längs Västervägen och Flyttblocksvägen finns det osäkerheter kring planområdesgränsens placering. Det är dåligt underlag och finns få saker att förhålla sig till. Ingen närmre studie har gjorts här då planen har för avsikt att ersättas inom de närmsta åren.

Användningsgränser

Användningsgränser har i de flesta fall tolkats till fastighetsgräns där en sådan finns att följa. Detta gäller främst gränser mellan allmänna platser och kvartersmark.

Det finns dock några undantag där användningsgränserna inte tolkats till fastighetsgräns, på grund av att det är det uppenbart att fastigheten inte är avstyckad enligt plan. Se nedan:



Fastigheten där Konvaljtvägen svänger är större än avsett. Dock bör det inte ha någon negativ inverkan på vägen, möjligen sämre sikt då kurvan blir skarpare. Hörnet Konvaljvägen och Väster Vång avsågs vara avskurna, troligtvis för bättre sikt. Även om fastigheterna inte har avskurna hörn, finns dock avskärningen i verkligheten. Samma sak med vändplanen. Det innebär att en del av vändplanen samt avskärningarna i hörnen ligger på privat fastighet. Fastighet 2:85 är mycket större än avsett.

Gränser ej avsedda att fastställas

På plankartan framgår det att det finns gränslinjer ej avsedda att fastställas. Dessa ligger inom allmän platsmark mellan parkmark och vägmark. Då dess placering inte avsetts att fastställas vi tolkat det som den tillåts följa befintlig gräns till stor del. Vi har tagit ställning till fastighetsgräns, befintlig gräns, föreslagen gräns när vi gjort en bedömning av gränsernas placering.

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER

Väg och lokalgata

Då VÄG enligt dagens regelverks reglerar större vägar, som i huvudsak går mellan områden, och GATA mer reglerar inom områden, så har här tolkningen gjorts att Västervägen tolkas till VÄG och övriga till GATA. Syftet med planen stärker även detta resonemang.

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, naturmark och skyddsområde. 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

Prickmark

Prickmark ”Mark som inte får bebyggas” när byggnadsplanen fick laga kraft år 1972 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.

Planen har till stora delar ersatts av yngre planer för industrikvarteren i det ursprungliga planområdet. Det är därför främst i bostadskvarteren i den norra delen av planområdet som tolkningar av egenskapsbestämmelser varit nödvändiga.

Placering av byggnader

I bostadskvarteren regleras i 5 § att husen ska vara friliggande samt hur stora huvudbyggnader och gårdsbyggnader får vara. Dessa bestämmelser har vid tolkningen varit nödvändiga att dela upp.

Bestämmelsen om antal hus per tomt har tolkats så att begreppet ”tomt” i detta sammanhang avser ”fastighet”. Detta då ytan för ”tomt” och ”fastighet” i kvartersbebyggelse sammanfaller. Vidare har begreppet ”hus” i detta sammanhang tolkats så att det avser ”huvudbyggnad” med hänsyn till bestämmelsen § 5 mom 1 ”endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader...”. Här framgår att regleringen främst avser huvudbyggnad och att ”erforderliga gårdsbyggnader” inte är preciserat utan att de ”gårdsbyggnader” som krävs skulle kunna få uppföras i förhållande till bestämmelsen. Enligt dagens bestämmelsekatalog och lagstiftning tolkas

dessa till att reglera; endast friliggande hus och en huvudbyggnad per fastighet, men att komplementbyggnader tillåts.

Största byggnadsarea

Stadsplanen reglerar exploateringsgraden i kvadratmeter för huvudbyggnad förutom uthus eller andra gårdsbyggnader. Denna del av bestämmelsen har delats upp och förenklats till att enbart avse en reglering för huvudbyggnad. Nästa del av bestämmelsen som gäller fristående ”uthus” eller andra ”gårdsbyggnader” har i detta sammanhang tolkats till att avse komplementbyggnader. Enligt dagens bestämmelsekatalog och lagstiftning tolkas dessa till att reglera; största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 140 m² per fastighet, och för komplementbyggnader maximalt 40 m² per fastighet.

Höjd på byggnader

I bostadskvarteren regleras våningsantal vilket har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men bestämmelsen har inte varit möjlig att omtolka till gällande lagstiftning. Istället har bestämmelsen om högsta tillåtna byggnadshöjd redovisats separat som en textbaserad bestämmelse i meter. Den föreskrivna byggnadshöjden hänvisar till antalet våningar och regleras vid två våningar till 6,6 meters byggnadshöjd. Denna del av bestämmelsen har varit möjlig att översätta till en separat textbaserad bestämmelse utan att förvanska regleringen av bebyggelsens höjd.