

## Tolkningslogg 008

*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 stadsplan för Espedalsområdet i Ronneby stad

Lantmäteriets akt-beteckning: 1081-P84/55

Diarienummer: Lst IIIG1.9.63

BN 1954/55

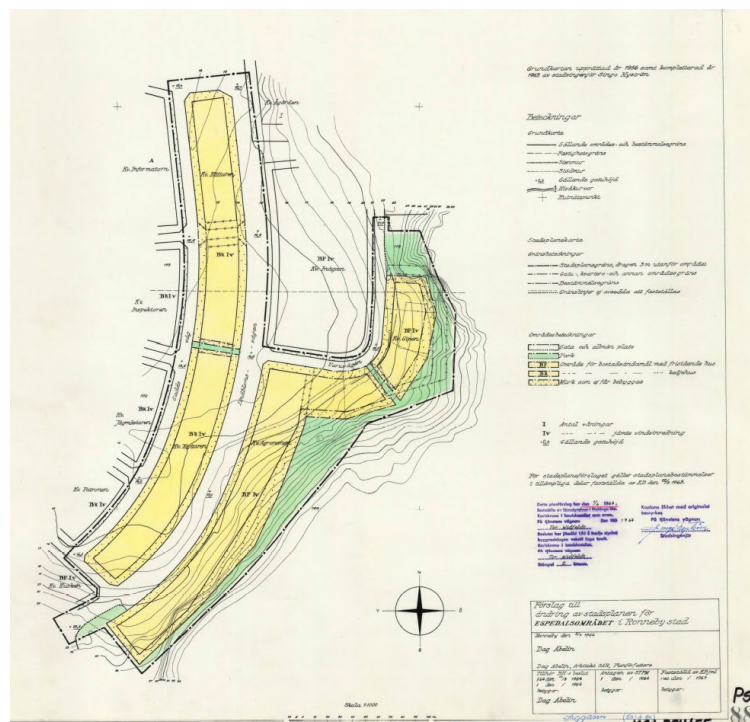
Upprättad: 1964-03-03

Antagen: 1964-03-10

Laga kraft: 1964-06-01

Planen påbörjades år 1963. 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

Ändringen är föranledd av dels en genombrytning av kv. Rytteren för ledningsändamål, dels mindre utvidgning av kv. Agronomen samt dels mindre ändring av kv. Gipen.

## Planändring

Planen är en planändring av stadsplanen för Espedalen (plan 013). Planbestämmelser från på 013 tillhör ändringen, vilket framgår i planhandlingarna.

## Gränser

### Planområdesgräns

Där delar av planen ersatts med nyare planer har planområdesgränsen hämtats från dessa (plannummer 065, 338, 391).

I övrigt har planens avgränsning tolkats så att planområdesgränsen sammanfaller med fastighetsgränsen där sådana gränser finns att följa, och det tolkats som syftet. Där någon fastighetsgräns inte funnits att följa, eller den inte bedömts avsetts sammanfalla, har skannad georefererad plankarta använts som underlag.

### Användningsgränser

Användningsgränserna har i första hand tolkats till fastighetsgräns, där det tolkats som att de är avstyckade i enlighet med planen. De sammanfaller nästan överallt. Gränsen mellan kvarteretsmark för bostäder och naturmark sammanfaller inte helt inom kvarteret Agronomen. Här 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.

### Egenskapsgränser

I denna plan används främst egenskapsgränser för att reglera prickmark (mark som inte får bebyggas). 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. Ett vanligt mått då planen upprättades var 6 bred prickmark. Vilket även återfinns i planen som gällde i området före aktuell plan. En bredd på 6 meter verkar använts som

utgångspunkt, och sen finns vissa delar av planen där prickmarken är bredare eller smalare, av olika anledningar. Där den inte är parallell har skannad georefererad plankarta använts som underlag.

### **Vägmark**

Enligt nu gällande praxis tolkas områden inom tätorter till LOKALGATA medan vägar mellan samhällen tolkas till VÄG. Gator mellan områden tolkas till GATA.

Lindblomsvägen tolkas till GATA och övriga till 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.

## **Egenskapsbestämmelser**

### **Mark som ej får bebyggas (prickmark)**

Prickmark "Mark som ej 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 och fastighet**

I byggnadsplaner användes begreppet tomt 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

### **Områden med "BF" i originalplanen**

Tomt har tolkats om till fastighet där det i originalplanen finns ett "F" i plankartan, då det framgår att det var tydligt att det var fastighet som menades. Detta argument styrks bland annat av bestämmelserna i planbeskrivningen som indikerar på att med "tomt" så menas fastighet.

*"Å med F betecknat område får tomt icke givas mindre areal än 600 m<sup>2</sup>."*

*"Å med F M betecknat område skall tomtareal minst tre fjärdedelar lämnas obebyggda"*

"F M" finns inte i plankartan, och tolkas som att det av misstag har råkats skriva ett M med och att bestämmelsen bara menar "F".

Eftersom planen har styckats i enlighet med de illustrativa fastighetsgränser som redovisas på plankartan där "F" finns stärks argumentet för att tolka "tomt" till fastighet.

### **Områden med "Bk" i originalplanen**

Troligen innebär "tomt" även fastighet i detta fall, men då det inte går att motivera att tolka "tomt" till fastighet så bibehålls formuleringen "tomt". Bestämmelsen får testas i varje specifikt fall i efterföljande processer.

### **Definition av kedjehus**

Bestämmelsen Bk – *Område för bostadsändamål med kedjehus* tolkas till användningen B- Bostäder med egenskapsbestämmelsen f – Endast kedjehus.

Följande beskrivs även i bestämmelserna i planhandlingarna:

*"Med Bk betecknat område får bebyggas endast med kedjehus, varmed avses källarlösa enfamiljshus med förvaringsutrymmen i markplanet och som till större antal än två äro sammanbyggda med varandra."*

Definitionen av kedjehus skrivs inte ut i tolkningen. En egenskapsbestämmelse för "Ej källare" sätts ut samt en att förvaringsutrymmen ska förläggas i markplan.

### **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 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.

### **Uppställningsplats för bilar**

*” Å med F, Br och Bk betecknat område skall tomt bebyggas så att två av varandra oberoende uppställningsplatser för personbilar kan anordnas. ”*

Bestämmelsen går inte att tolka om till modern lagstiftning och sätts som en äldre bestämmelse som inte kan tolkas. Bestämmelsen skrivs om för att passa det digitala formatet till följande:

*”Parkering och lastning är angivet som Tomt ska bebyggas så att två av varandra oberoende uppställningsplatser för personbilar kan anordnas. Bestämmelsen har inte tolkats.”*

### **Gårdshus och uthus tolkas till komplementbyggnad**

Gårdshus och uthus tolkas till komplementbyggnad.

### **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.