

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

Tolkningslogg 289

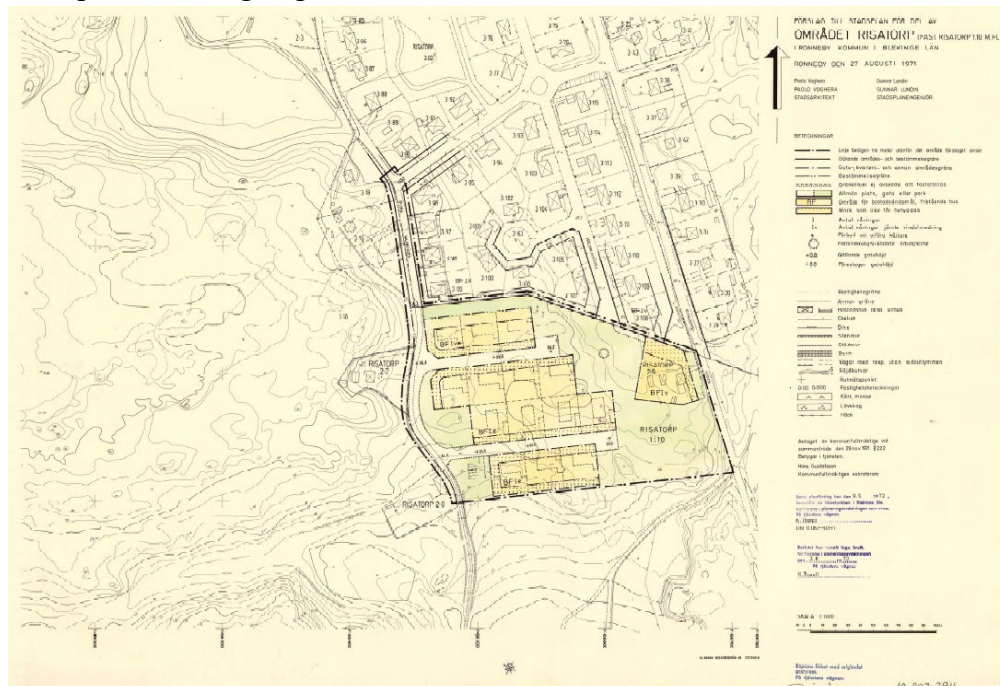
Den laga-kraft-vunna plankartan är fortfarande juridiskt bindande och den digitala tolkade planen används lämpligen till stöd vid tolkning av denna. De ställningstaganden som gjorts vid digitalisering och tolkning av planen framgår i denna tolkningslogg.

Stadsplan för del av Risatorp (Fast Risatorp 1:10 m.fl)

Lantmäteriets akt-beteckning: 10-ROJ-2911
Diarienummer: KF 29.11.1971 §222
Lst II- 082-973-71
Upprättad: 1971-08-27
Antagen: 1971-11-29
Laga kraft: 1972-06-02

Planen påbörjades troligen år 1971. Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1970–1975. Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2021-10-14 och framåt.

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



Syfte

Planförslaget syftar till att möjliggöra en utbyggnad av Risatorp med 14 st enfamiljshus. Efterfrågan på tomter i kommunens centralort är f n mycket stor, varför även mindre områden där en exploatering kan ske till rimliga kostnader måste tas i anspråk.

Gränser

Planområdesgräns

Planområdesgränsen har tolkats till fastighetsgränser, där sådan finns att följa och det tolkats som att syftet var att de skulle sammanfalla. I anslutning till kvartersmark för bostäder sammanfaller planområdesgränsen med fastighetsgränser i nästan alla lägen. I anslutning till Östra Varevägen ritades inte planområdesgränsen i befintlig fastighetsgräns, och de sammanfaller alltså inte.

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 byggnadsplanen. I anslutning till kvartersmark för bostäder sammanfaller användningsgränsen med fastighetsgränser i nästan alla lägen.

Det finns två undantag; Längs Risatorpsvägen och i kvarteret Logen har fastigheterna inte avstyckats i enlighet med planen.

Där någon fastighetsgräns inte funnits att följa, eller den inte bedömts avsetts sammanfalla, 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 mellan park/natur och gata 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.

Generellt är det 6 meter prickmark längs användningsgräns mot gata, vilket är enligt praxis under den tidsperiod som var när planen upprättades.

Det finns några undantag. T.ex. fastigheten Risatorp 2:9 som var befintlig när planen upprättades, den har 5,5 meter respektive 12 meter bred prickmark längs användningsgräns/planområdesgräns.

På något ställe är prickmarken bredare mot naturmark, vilket också är enligt dåvarande praxis.

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

Stadsplanen 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 inte får bebyggas (prickmark)

Prickmark "Mark som inte får bebyggas" när stadsplanen 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.

Angående bebyggelsefritt avstånd till gata och park/natur, se även rubriken Egenskapsgränser.

Tomt (tolkas till) och fastighet

I äldre planer 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 enlighet med de illustrativa som redovisas på plankartan stärks argumentet för att tolka "tomt" till fastighet.

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 får inredas i delar av planen

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 förtydliganden har gjorts i tolkningen av denna plan med planbestämmelser. Inom vissa delar av planområdet är vind reglerat som ej tillåtet, vilket sätts ut även i tolkningen.

Byggnadshöjd

Höjden regleras 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 enbostadshus får uppföras.

Gårdshus och uthus tolkas till komplementbyggnad

”Gårdshus och uthus” tolkas till komplementbyggnad.

Detta har tolkats till att komplementbyggnader inte får förses med bostad, vilket sätts som en egenskapsbestämmelse för byggnaders användning.

En huvudbyggnad per fastighet och komplementbyggnad får inte förses med bostad

Byggnadsplanen reglerar följande:

”Å med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får bostad 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. Den förenklas dock till *”Enbart en bostad per fastighet”*.

Bestämmelsen *”Komplementbyggnad får inte förses med bostad”* sätts också ut i tolkningen.

Fornlämningsliknande odlingsrösen

På plankartan finns en symbol med förklaringen ”fornlämningsliknande odlingsrösen”. Detta tolkas som en del av grundkartan och inte som en planbestämmelse. I planbestämmelserna i planhandlingarna finns inte odlingsröset med under planbestämmelserna vilket stärker resonemanget.

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.