

Datum
2023-10-18

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

Tolkningslogg 163

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.

Byggnadsplan för Yxnarum 19:1 m.fl

Lantmäteriets akt-beteckning:	1081-P83/4
Diarienummer BN:	847.82
Diarienummer KF:	1983.93
Upprättad:	1983-03-10
Antagen av kommunfullmäktige:	1983-06-27
Laga kraft:	1983-09-28

Planen påbörjades troligen under 1982. Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1976-1996.

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

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



Syfte

Planförslaget redovisar 11 nya tomtplatser på ca 2 000 kvadratmeter för fristående enbostadshus i en våning.

Gränser

Planområdesgräns

Planområdesgränsen har inte kunnat tolkas till fastighetsgräns, som i många andra tolkade planer, då dessa inte sammanfaller. Förutom norra gränsen och längs någon bostadsfastighet. Planen skannades och georefererades i början av 2000-talet, och den tolkningen av planområdesgränsen har använts.

Användningsgräns

Användningsgränser har tolkats till fastighetsgräns där det är lämpligt, vilket det bedömts vara på de flesta ställen mellan användningarna bostad och natur/lokalgata. Längs strandlinjen är gränserna väldigt flytande, då strandlinjens placering varierats/tolkats olika genom åren, så där sammanfaller de inte. På vissa ställen har användningsgränsen inte tolkats till fastighetsgräns, då det uppenbart att fastigheten inte är styckad enlighet med planen.

På plankartan framgår det att det finns gränslinjer ej avsedda att fastställas och att gränserna är gränslinjer där mindre avvikelser får göras. Dessa ligger inom allmän platsmark mellan parkmark och gatumark. Syftet med dessa var inte att styra exakt placering av gator i planen, därför har större marginal tillåtits vid tolkning. Dessa har ritats ut som användningsgränser, och har tolkats till vägområde med hjälp av skannad georefererad plankarta, befintligt vägområde och baskarta.

Egenskapsgränser

Egenskapsgräns som begränsar prickmark är parallell med fastighetsgränserna, och dessa har mätts med skalstock på plankarta. Det verkar finnas en princip för bredden för den; 5,0 meter generellt, 6,0 meter mot mindre gata, 10,0 meter mot korsning eller större gata och minst 12 meter mot havet.

I vissa fall har dessa gränser inte kunnat parallellkopieras och då har skannat georefererad plankarta använts som underlag. I dessa fall finns en större felmarginal och de kan behöva studeras närmre om det blir aktuellt.

Användningsbestämmelser

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 planhandlingarna redogörs det för att ”någon park i egentlig mening kommer ej att iordningställas”. Därför 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

”Mark som inte får bebyggas” när byggnadsplanen fick laga kraft år 1983 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 fastighet

I äldre detaljplaner och byggnadsplaner användes begreppet tomt som synonymt med fastighet vilket ofta kan hänga med idag. Även i talspråk används begreppen ofta som synonymer. Rättsligt och för detaljplaner är det dock stora skillnader.

Sammanfattningsvis är tomt mer fokuserad på den faktiska markytan medan fastighet är en bredare term som innefattar både marken och eventuella byggnader eller anläggningar som finns på marken. I vardagligt tal används dessa termer ibland omväxlande, men i en juridisk och fastighetsmässig kontext har de olika betydelser.

Tomt tolkas i denna plan till fastighet. Fastigheter har bildats i enlighet med hur planen beskriver ”tomter”.

Friliggande hus tolkas till huvudbyggnad

I planhandlingarna är det tydligt att det var syftet.

Byggnadshöjd

Från den tidsperiod då byggnadsplanen togs fram avsåg begräsning i höjd alltid byggnadshöjd.

För kvartersmark med bostäder framgår det i planbestämmelserna att maximal tillåten byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,5 meter och för komplementbyggnad 3,0 meter.

Antal våningar

Antal våningar regleras till en våning. Bestämmelsen går inte att tolka om till modern lagstiftning och har därför satts som en äldre bestämmelse som inte går att tolka.

Utnyttjandegrad och byggnadsarea

Bestämmelserna i 4 § är följande:

”1 mom. På tomt med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.”

Bestämmelsen går inte att tolka om till modern lagstiftning och sätts därför som en äldre bestämmelse.

”2 mom. På tomt med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus eller annan gårdsbyggnad icke uppta större sammanlagd byggnadsarea uppta större sammanlagd byggnadsarea än 90 kvm, varav max 80 kvm i huvudbyggnaden”

Bestämmelserna har tolkats till:

- Största byggnadsarea är 90 kvadratmeter per fastighet
- Största byggnadsarea är 80 kvadratmeter per huvudbyggnad

Byggnader placeras i enlighet med §39 i Byggnadsstadga

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 1959-1987, om inte annat framgår av planhandlingarna.

Strandskydd

I de arkiverade handlingar står det att länsstyrelsen har upphävt strandskyddet i enlighet med planen. Därför ritas en strandskyddsbestämmelse om att strandskyddet är upphävt ut i den tolkade planen.

Övergångsbestämmelse

En övergångsbestämmelse i en byggnadsplan är en juridisk regel eller klausul som kunde används för att hantera situationer när en ny byggnadsplan skulle påverka befintliga byggnader. För att förhindra dessa skulle bli olagliga, dvs planstridiga, när den nya planen antogs. Syftet med denna typ av bestämmelser var att skapa en smidig övergång från den tidigare planen till den nya planen.

Övergångsbestämmelsen innebär i princip att byggnaderna inom detta område skulle tillåtas under en övergångsperiod, och då inte antas vara planstridiga. De kan till exempel ha haft större byggnadsarea.

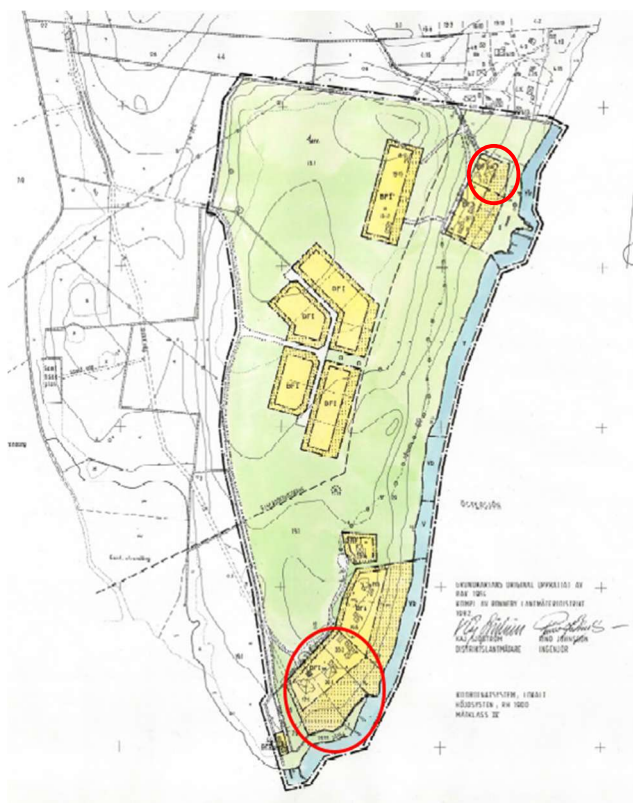
I byggnadsplanen finns två områden som med följande övergångsbestämmelse:

”Inom med w betecknat område får utan hinder av 4§ föreskrivits till nybyggnad hänförlig volym av befintlig byggnad företas, om icke byggnadens volym eller våningsantal därigenom ökas”.

Övergångsbestämmelsen går inte att omtolka till modern lagstiftning och sätts därför ut som en äldre bestämmelse som ej har tolkats. Den har dock skrivits om till ett modernare språkbruk:

”Inom området får en befintlig byggnad byggas om, trots andra bestämmelser om exploatering, så länge byggnadens volym eller antal våningar inte ökar.”

Inom dessa områden finns fortfarande större byggnader än vad byggnadsplanen syftade till att tillåta. Hur inkomna ärenden gällande dessa ska hanteras får studeras från fall till fall.



Aktuella områden är inringade med röd cirkel.