

Tolkningslogg 167

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.

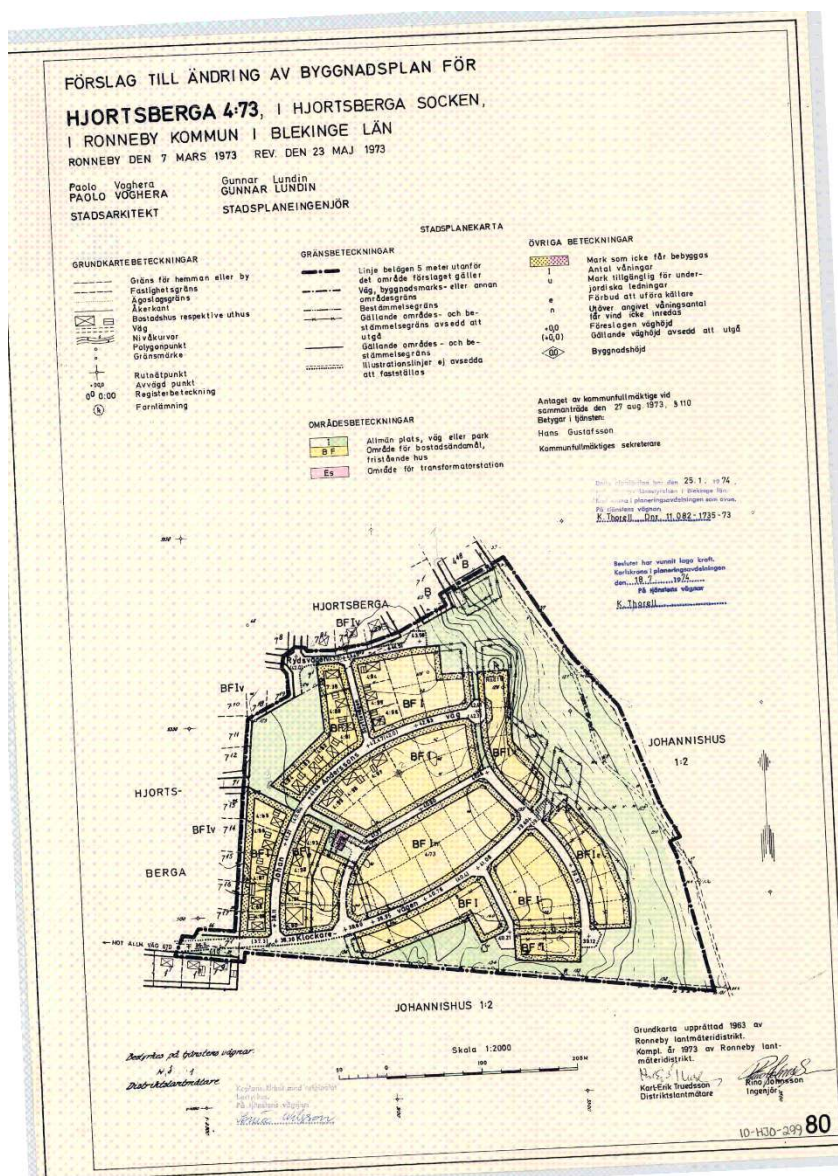
Förslag till ändring av byggnadsplan för Hjortsberga 4:73 i Hjortsberga socken

Lantmäteriets akt-beteckning:	10-HJO-299
Diarienummer:	BN 121.73, KF 1973.251
Upprättad:	1973-03-07
Reviderad:	1973-05-23
Antagen:	1973-08-27
Laga kraft:	1974-01-25

Planen är troligen påbörjad under 1972. Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1986.

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

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



Syfte

Planens syfte är att med mindre ändringar modernisera byggnadsplanens gatusystem i trafiksäkerhetsfrämjande syfte.

Ändring tolkas till att ersätta byggnadsplanen.

Planen är en ändring av en byggnadsplan som fastställdes 1958. Utifrån resonemangen som förs i beskrivningen för ändringen (se nedan) samt att de tomter som utbyggts när ändringen upprättades (se kartan ovan) antas det att ändringen har ersatt hela området för original-byggnadsplanen som därmed inte är gällande längre.

För området gäller byggnadsplan fastställd av länsstyrelsen den 2 juni 1965. Denna plan är utbyggd endast till en mindre del i väster, medan c:a 55 tomter ännu är oexploaterade.

Då det nu på grund av efterfrågan på tomter för enfamiljshus i Ronneby är aktuellt att ta området i anspråk har det befunnits befogat att genom smärre ändringar i byggnadsplanen modernisera dess gatusystem i trafiksäkerhetsfrämjande syfte. Således har i ändringsförslaget flera gator gjorts om till återvändsgator och områdets anknötning till omgivande gator har koncentrerats till Klockarevägens anslutning mot väg 670 i sydväst varför genomfartstrafik undviks. Som följd av ändringarna har antalet nya tomter minskats till 51, men minskningen av den totala gatulängden i förslaget torde medföra att exploateringskostnaderna per tomt blir något lägre än enligt gällande plan.

Alla bestämmelser som behövs för att kunna tolka byggnadsplanen har därmed i den här tolkningen ansetts finnas i planbeskrivningen till ändringen.

Gränser

Planområdesgräns

I sydvästra hörnet av planområdet, där planen angränsar till nyare detaljplan, har planområdesgränsen hämtats ifrån den. Detaljplanens avgränsning har övriga fall tolkats så att den sammanfaller med fastighetsgränser där sådana finns att följa, då syftet var att stycka i enlighet med plan (alternativt upprätta plan i enlighet med befintliga fastighetsgränser).

Stora delar av planområdet kunde tolkas till fastighetsgräns, framförallt där gränsen ligger i kvartersmark för bostäder. I östra och södra delen av planområdet där planområdesgränsen ligger i naturmark finns inga gränser att följa och då har georefererat underlag använts för tolkning av gräns.

Användningsgränser

Användningsgränserna har tolkats så att den i första hand sammanfaller med fastighetsgränser där sådana finns att följa, där de är styckade i enlighet med planen.

I vissa delar av området finns dock stora osäkerheter kring hur gränserna ska tolkas. Där det är en liten skillnad på avstyckning och planens gränser har användningsgränserna kunnat tolkas till fastighetsgräns.

Vissa kvarter verkar dock vara något vridna eller förskjutna och kan på vissa delar vara en större skillnad. Det skulle till exempel kunna bero på att anpassats efter vägarnas och korsningarnas behov vid projektering av dessa. Oavsett så fastigheterna avstyckade i enlighet med planens syfte, även om vissa justeringar har behövt göras vid avstyckning.

Egenskapsgränser (och prickmark)

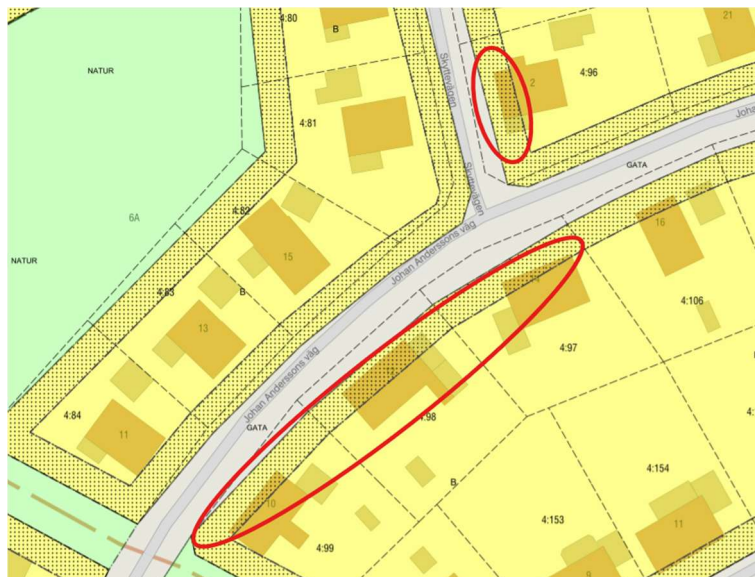
Många egenskapsgränser som avgränsar prickmark har parallellkopierats efter användningsgräns. Prickmarken är generellt 6 meter bred, mätt med skalstock på originalplanen. Under då gällande tidsperiod var det vanligt med 6 meters prickmark mot gata, vilket verkar väl stämma här i nästan hela planen. Där användningsgränsen har avskurna hörn mot korsning, har inte prickmarken det, och är därför närmre vägen.

Det finns dock några undantag från 6 meters prickmark, det tycks vara i de delar som har ändrats jämfört med tidigare byggnadsplan. Där är prickmarken är smalare. Den har mätts med skalstock och uppfattats vara 4,5 meter. Vilket stämmer väl överens med principen som gällde när planen upprättades.

Längs några fastigheter väster om Johan Anderssons väg är det 8 meter prickmark i "bakkant" mot planområdesgränsen i väster. Längs ett naturstråk är det 10 meter prickmark.

Prickmarkens felmarginal beror på användningsgränsen eftersom den parallellkopierats därifrån. Läs förgående rubrik. Det finns flera byggnader som i den tolkade planen ligger på prickmark, vilket beror på att fastighetsgränsen inte ligger i planens gräns. Dock kan man utgå från att de har uppförts i enlighet med planens syfte, som tycks ha varit 6 meter från fastighetsgräns.

Exempelvis här:



Bilden visar ett av de ställen där byggnader ligger inom prickmark (där marken inte får bebyggas). Det beror på att fastigheterna inte avstyckats i enlighet med planens gränser. Byggnaderna är dock uppförda 6 meter från fastighetsgräns, i enlighet med planens syfte.

Användningsbestämmelser

Vägmärk

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.

Egenskapsbestämmelser

Prickmärk

”Mark som inte får bebyggas” när byggnadsplanen fick laga kraft år 1974 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

Detaljplanen innehåller en reglering av högsta tillåtna antal våningar. Denna bestämmelse saknar motsvarande reglering i nyare bestämmelsekataloger men har digitaliserats för att möjliggöra analyser.

Tomt tolkas till fastighet

I äldre detaljplaner och byggnadsplaner 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 enighet med de illustrativa fastighetsgränser som redovisas på plankartan stärks argumentet för att tolka ”tomt” till fastighet.

Gårdshus tolkas till komplementbyggnad

Byggnadsplanen reglerar följande:

”På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderlig gårdsbyggnad uppföras.”

Gårdsbyggnad har tolkats till komplementbyggnad, och tomt till fastighet.

En bostad per fastighet

Byggnadsplanen reglerar följande:

”På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet.”

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”.

Komplementbyggnad får inte förSES med bostad

Byggnadsplanen reglerar ”I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.” vilket har tolkats så att bestämmelsen avser att komplementbyggnader inte får förSES med bostad. ”I gårdsbyggnad får bostad icke inrymmas” förenklas något i bestämmelsebeskrivningen till ”Komplementbyggnad får inte förSES med bostad” och sätts som en egenskapsbestämmelse för byggnaders användning.

Vind

Vind får inredas om inget annat anges. I ett kvarter finns det en bestämmelse om att vind inte får inredas, i övriga delar av planen är det tillåtet.

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.

Plushöjder i gata

Är inte utplacerade i tolkningen då alla bestämmelser ligger på en yta istället för på en särskild punkt. Se originalhandling.