

Tolkningslogg 210

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.

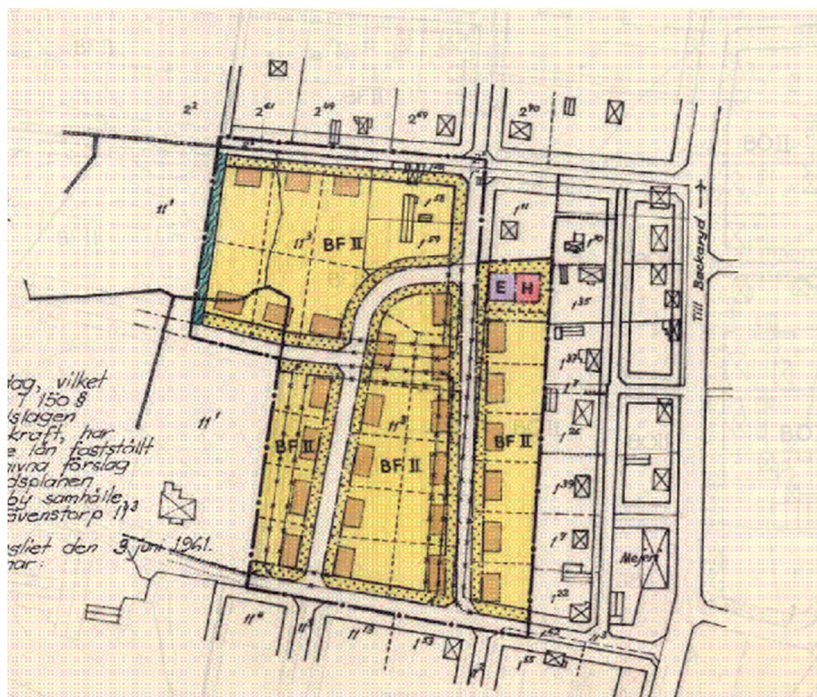
Ändring av byggnadsplan för Bräkne-Hoby samhälle, Svenstorp 11:3 m.fl., Ronneby kommun

Lantmäteriet akt-beteckning:	10-BRÄ-1382
Länsstyrelsens diarienummer:	III G2 10 61
Diarienummer:	93/61 (länsarkitektkontoret i Karlskrona)
Upprättad:	1960-10-12
Antagen av Kommunfullmäktige:	1961-02-17 § 13
Laga kraft:	1961-06-03

Planen påbörjades troligen under 1960. Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949–1969.

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

Genomförandetiden på 10 år har gått ut.



Syfte

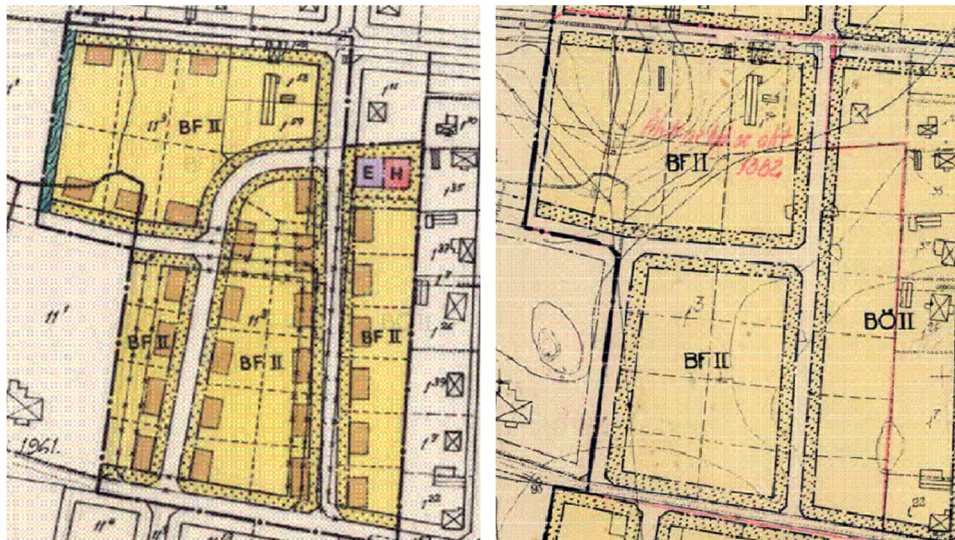
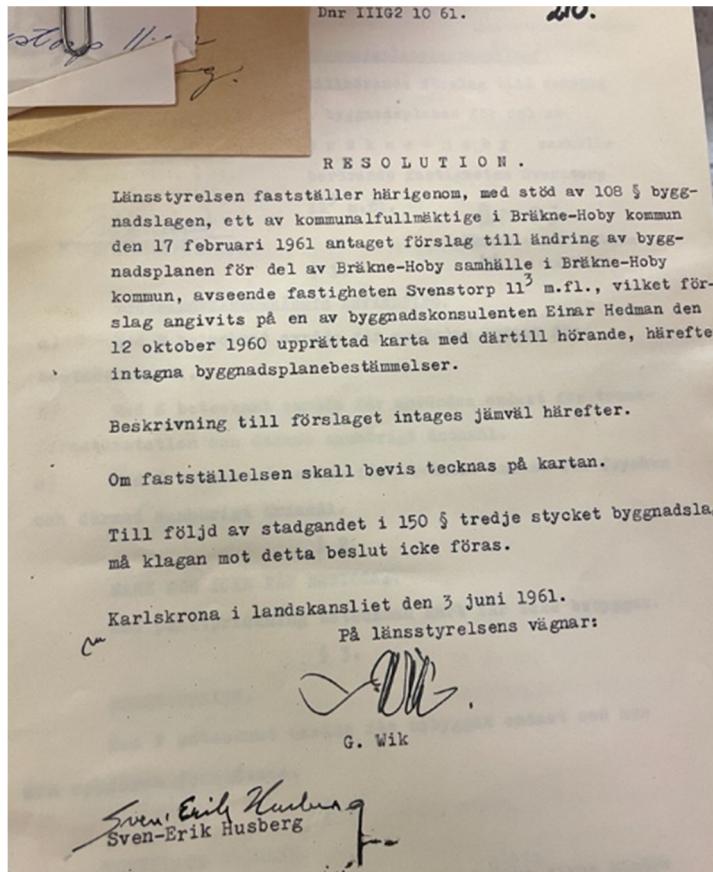
Gällande byggnadsplan fastställdes av länsstyrelsen den 4 augusti 1950.

Med förevarande ändring i byggnadsplanen avses att bereda plats för ett större antal egnahemstomter än som tidigare medgivits. Detta möjliggöres på så sätt att gatusystemet inom ändringsdelen något förändras. En tomtplats har reserverats för bebyggelse med transformator och ett s.k. frysfackshus. Vatten- och avloppsledningar för området anknytas till inom grannskapet redan färdigställda kommunala ledningar.

Ändringar jämfört med tidigare byggnadsplan:

Gällande byggnadsplan fastställdes av länsstyrelsen den 4 augusti 1950. Det gäller fortfarande i stora delar av Bräkne-Hoby, och har plannummer 194. Jämfört med denna plan så har vissa gränser fått en annan dragning. Vissa egenskapsbestämmelser har ändrats (till exempel minsta fastighetsstorlek och högsta byggnadshöjd).

I arkivet finns en resolution, i denna framgår det att alla planbestämmelser från byggnadsplanen som avses gälla i ändringen har inkluderats. Alltså ska övriga bestämmelser från 194 inte tas med.



Byggnadsplanen från 1950 till vänster och aktuell planändring till höger.

Gränser

Planområdesgräns

Planområdesgränsen har tolkats till fastighetsgräns utan tveksamheter. Fastigheterna tycks vara styckade enligt plan, eller planen upprättad i befintliga gränser. På några ställen finns ingen fastighetsgräns, men där har gränsen utgått från en förlängning av befintlig gräns.

Det finns dock ett undantag, och det är den sydvästra delen av planområdet. Planområdesgränsen mot Stenåsa, fastigheterna väster om Länsmansvägen. Här finns en differens på cirka 3 meter, men planområdesgränsen har ändå tolkats till fastighetsgräns. Fastighetsgränsen är mot en gård som funnits på platsen länge och förgående byggnadsplan (194) ligger i fastighetsgräns. Syftet med planändringen har högst troligen varit att gå i samma gräns och inte ”inkräkta” på befintlig gårdsfastighet.

Användningsgränser

Användningsgränser har tolkats till fastighetsgräns utan tveksamheter. Fastigheterna tycks vara styckade enligt plan, eller planen upprättad i befintliga gränser. Några få undantag finns dock.

På några ställen finns ingen fastighetsgräns, där har gränsen kunnat förlängas på lämpligt sätt.

Runt användningarna E och H (teknisk anläggning och fryshus) är det inte lika tydligt var användningsgränsen går, där har georefererad plankarta använts som underlag.

I korsningen Stenåsavägen och Nyhemsvägen, samt längs Nyhemsvägen är befintliga fastigheter något mindre än i plankartan. Gissningsvis på grund av ett behov av bredare väg och bättre sikt i korsningen. Skillnaden är dock liten och syftet motverkas inte, därför har användningsgränsen ändå tolkats till fastighetsgräns.

Egenskapsgränser

Egenskapsgräns används i denna plan för att begränsa prickmark. Den har ritats ut genom att parallellkopiera från användningsgränser.

Det är generellt 6,0 meter och Stenåsavägen, Backavägens förlängning och norra delen av Nyhemsvägen. Det är generellt 4,5 meter mot övriga gator. I de fall där fastighetsgränsen har avskurna hörn mot korsning har inte prickmarken avskurna hörn, vilket stämmer överens med andra planer som tolkats från denna tidperiod.

Användningsbestämmelser

Allmän plats - Parkgata



Område med användning ”parkgata” markerat med röd oval.

Användningen ”parkgata” finns inte i nu gällande Plan-och Bygglag och behöver därmed tolkas om till gällande lagstiftning.

Ytan är illustrerad med grön färg. Park tolkas ofta till NATUR, då det saknades i då gällande lagstiftning och det är den typ av användning och grad av skötsel som avsetts. Det är natur på platsen idag.

Någon beskrivning av vad ”parkgata” innebär finns inte varken i plankartan eller planhandlingarna.

Men i den underliggande byggnadsplanen (plan 194, laga kraft 1950) beskrivs parkgata som ”allmän plats; gata, torg m.m.”. I den ursprungliga byggnadsplanen illustreras parkgata med vit färg (på samma sätt som allmän plats för gata, torg m.m.). I planhandlingarna står det följande ”*Så kallade parkgator, avsedda endast för gående, hava givits en bred av ned till 3 meter*”.

I den ursprungliga byggnadsplanen går det att se att en väg ritats ut i de västra delarna av området.

Vår tolkning är därför att ytan avses användas utformas som ”gångväg med plantering”, och skulle kunna få användningen GÅNG eller NATUR med egenskapen ”gång”. Den har illustrerats med grön färg och det verkar varit viktigt att ytan har en naturlig karaktär och inte är tillgänglig för biltrafik. Idag är det vegetation på platsen. Användningsbestämmelsen har därför tolkats som NATUR och kompletteras med en egenskapsbestämmelse för gång.

Mark för transformator (E) och mark för fryshus (H)



H, mark för fryshus. Fryshus var vanligt förr, då folk saknade frysar hemma eller endast hade mindre frysack. Man hyrde eller köpte istället in sig i ett frysack i ett fryshus. Planen upprättades under en tid då dessa blev mindre vanliga på grund av att frysarna hemma blev vanligare (och större). Något fryshus byggdes aldrig.

Fastigheten är avstyckad, kommunen äger fastigheten. Idag är det en lek- och grönyta. En teknisk byggnad, troligtvis transformatorstation, ligger inom fastigheten (dock inte inom E-området).

Med stor bokstav och avvikande färg på plankarta tolkas de som användningar, trots att de avgränsas med egenskapsgräns. De är omringade av gult vilket står för användningen bostäder samt prickmark. Det innebär att användningarna inte har egen angöring från vägen saknas. Troligtvis beror egenskapsgränsen samt det bostadsanvändningen på att såväl transformator som fryshus ansågs vara komplement till bostadsområdet.



Bild på fastigheten från Nyhemsvägen (Källa: google maps, street view)

Bestämmelsen E tolkas till Tekniska anläggning – Transformatorstation.

Bestämmelsen H tolkas till Teknisk anläggning – Ej tolkad äldre användning ”Fryshys”.

Fryshus finns inte varken i nutida eller tidigare planbestämmelsekataloger, och det är svårt att hitta lämplig tolkning av denna.

Diskussioner har förts om fryshus hade kunnat tolkats som användning handel, verksamheter eller lager i planbestämmelsekatalogen. Syftet var troligtvis inte att tillåta en användning som innebar besökare, produktion eller störning. Kanske hade man kunnat sätta bostäder och komplettera med en egenskap för användning som beskriver att det är ett bostadskomplement. Oavsett behöver göras en bedömning vid eventuell lovprövning om den är

förenlig med bestämmelsen ”*H-Fryshus*”, vilket är den reglering som är juridiskt gällande.

Egenskapsbestämmelser

Mark som inte får bebyggas (prickmark)

”Mark som inte får bebyggas” när byggnadsplanen fick laga kraft år 1961 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.

Minsta fastighetsstorlek

Bestämmelsen ”*Å med F betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 600 m²*” tolkas till ”Minsta fastighetsstorlek är 600 kvm”.

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.

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 fastighetsgränser som redovisas på plankartan stärks argumentet för att tolka ”tomt” till fastighet.

Friliggande en- eller tvåbostadshus

Planen reglerar maximalt två lägenheter (i modernt språk innebär detta bostäder) inom användningen bostäder. Det är tolkat som att det gäller per fastighet. Det är uppenbart att syftet inte har varit att det enbart får vara två bostäder inom hela kvarteret. Stöd för detta resonemang finns i bestämmelserna om tomtstorlek (som tolkas till fastighetstorlek, se ovan) samt. Det stöds också av de illustrerade byggnaderna och fastighetsgränserna som finns ut på plankartan.

Enligt gällande definition räknas en- och tvåbostadshus som friliggande bostäder. (Tre lägenheter eller fler räknas som flerbostadshus.)

En byggnad per fastighet

En planbestämmelse lyder ”*Å med F betecknat område får endast en byggnad uppföras*”. Under tolkandet av planen undersöktes huruvida detta skulle kunna tolkas som en huvudbyggnad per fastighet. Vi kom fram till att

så inte är fallet. Tomterna är relativt små och planen tillåter 175 kvadratmeter, vilket är relativt mycket för att vara under den tidsperiod som planen upprättades. Det innebär att vi anta att syftet har varit att bostadsbyggnad skulle sammanbyggas med eventuella förråds- och garageutrymmen. Bestämmelsen har därför tolkats till "Endast en byggnad får uppföras per fastighet".

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 före 1 juli 1987, om inte annat framgår av planhandlingarna.