

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

Tolkningslogg 045

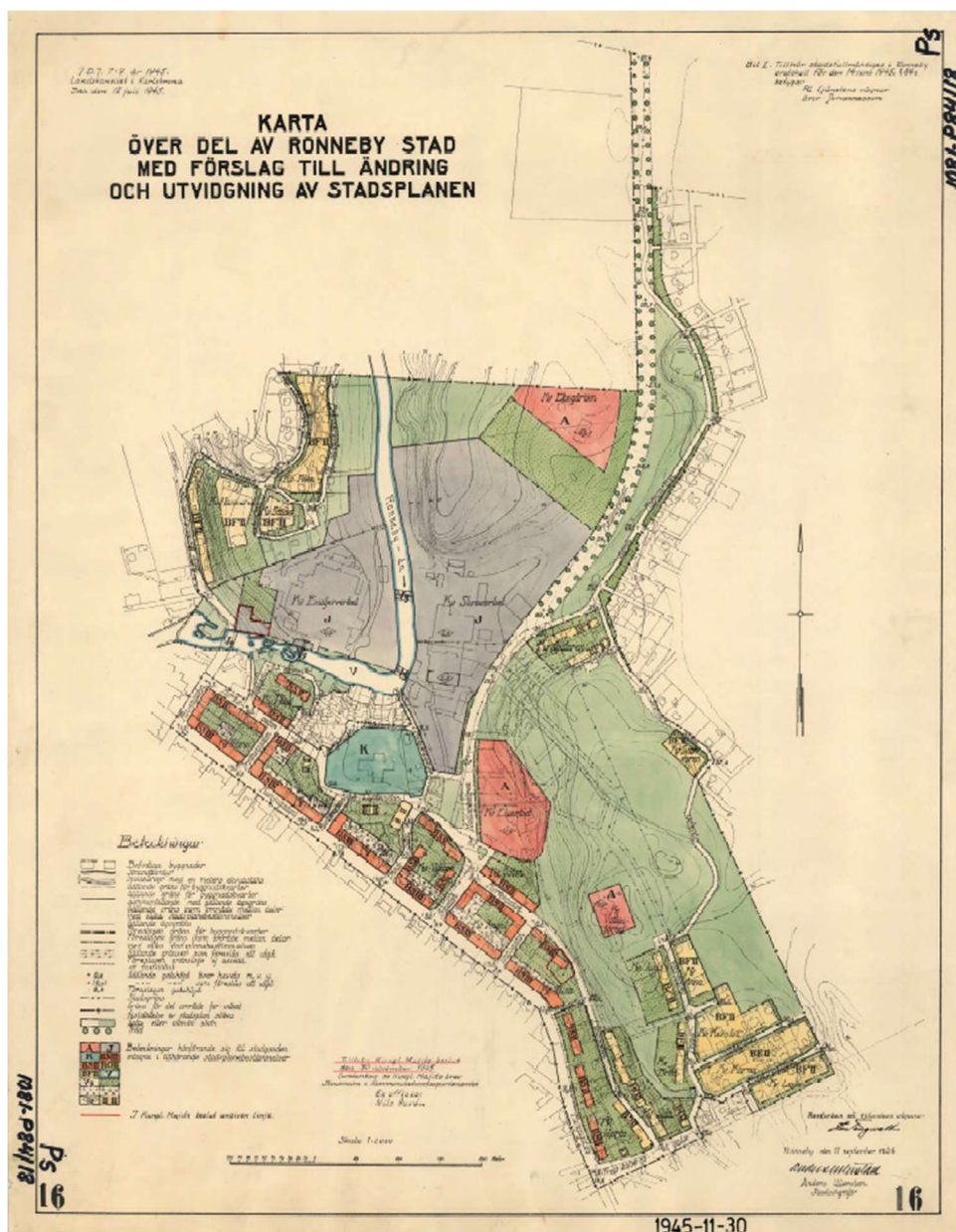
Den laga-kraft-vunna plankartan är fortfarande juridiskt bindande och den digitala tolkade planen används lämpligen till stöd vid tolkning av denna. De ställningstaganden som gjorts vid digitalisering och tolkning av planen framgår i denna tolkningslogg.

Stadsplan för del av Ronneby stad

Lantmäteriets akt-beteckning:	1081-P84/18
Diarienummer:	Byggnadsnämnden: 3/6 Stadsfullmäktige: 210/1945 Landskansliet BD A 5:56:58 /1945
Upprättad:	1944-09-11
Antagen:	1945-06-14
Laga kraft:	1945-11-30

Planen påbörjades år 1944. Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2021-10-14 och framåt.

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



Planhandlingar

Tillhörande den tolkade och digitaliserade planen finns det en transkriberad version; **"Planbeskrivning_045_läsbar"**. Det är en exakt avskrivning av planens beskrivning och tillhörande stadsplanebestämmelser. Denna version rekommenderas, då texten är sökbar.

Syfte

Syftet är inte kort och tydligt, utan beskrivs på många sidor i tillhörande handlingar. Huvudsyftet med i planen var att möjliggöra för Kallingevägens nya sträckning fram till norra stadsgränsen, med intilliggande parkbälte och förgårdsmark. I samband med detta skulle allmänna platser regleras och stadsplanebestämmelser för bebyggelsen införas.



Denna karta upprättades i samband med planen för att visa huvudsyftet med planen, att möjliggöra för Kallingsvägens nya sträckning.

Planändring

Planen är en ändring samt utvidgning av den tidigare stadsplanen från 1909 (plannummer 052). Samtliga gällande bestämmelser från den ursprungliga planen finns i denna ändring, som gäller som en självständig plan. I några delar av planen har det funnits en tidigare ändring, som ersatts (t.ex. i kvarteren Ida, Kerstin, Kana, Lena).

Gränser

OBS! Gränserna inom Ronneby centrum (kv. Knut) har tolkats med god kvalitet, då detta gjordes i ett sammanhang när alla planer i centrum tolkades.

Övriga gränser har varierad kvalitet, då det saknas ett sammanhang och ett bra underlag. Planen är ritad i skala 1:2000, vilket försvårar tolkningen. Den fysiska plankartan i vårt närarkiv är i dåligt skick. Den fysiska plankartan i centralarkivet (vilket är samma som är inskannad och georefererad) är i bättre skick, men skalan och skanningen gör den ändå svårtolkad. Den i närarkivet är inte samma version som den skannade. Den i närarkivet har anteckningar på som är av relevans vid tolkning av planområdesgräns. Den inskannade har betydligt bättre färger, vilket förtydligar planens syfte. Den fysiska kartan är lättare att mäta noggrant i än den inskannade.

Planområdesgräns

Delar av planområdesgränsen har hämtats av planer som upprättats senare och vars gränser redan tolkats och digitaliserats (096, 024, 034, 041, 139, 010, 113, 129).

Övriga delar av planområdesgränserna har varierad kvalitet på tolkningen. Då planen är väldigt stor och ligger inom delar av Ronneby som inte ännu är tolkade och digitaliserade och, har övriga plangränser inte studerats i ett sammanhang med angränsande planer. Vilket skulle behöva göras för att dessa ska kunna anses vara tolkade med god kvalitet.

Planens avgränsning har tolkats så att planområdesgränsen sammanfaller med fastighetsgränser där sådana gränser finns att följa, och det bedömts varit syftet. Gränserna sammanfaller framförallt i de delar av planen som innehåller bostadsbebyggelse, där har de därför kunnat tolkas med relativt god kvalitet.

Där någon fastighetsgräns inte funnits att följa har den tidigare tolkningen av planområdets avgränsning och georefererad inskannad plankarta använts som underlag. Dessa delar av planen kan ha en stor felmarginal och behöver studeras närmre om den är relevant för bygglov eller liknande.

Användningsgränser

Den del av planen som gäller i centrum har en tolkad användningsgräns av god kvalitet. Övriga delar av planområdesgränserna har varierad kvalitet på tolkningen.

Gränserna har tolkats sammanfalla med fastighetsgränser där sådana gränser finns att följa, och det bedömts som att dessa har avstyckats i enlighet med planen. Eller att planen har upprättats med syftet att följa befintliga gränser.

Där någon fastighetsgräns inte funnits att följa har georefererad inskannad plankarta använts som underlag. Dessa delar av planen kan ha en stor

felmarginal och behöver studeras närmre om den är relevant för bygglov eller liknande.

Linjer ej avsedda att fastställas

Det finns en prickad linje, men benämningen ”föreslagen gränslinje ej avsedd att fastställas. Det är en gränstyp som var vanligt förekommande inom allmän plats (gata, park, torg) under den tidsperiod när planen upprättades. Den har tolkats till egenskapen gångväg, inom naturmark. Den är tolkad med georefererad inskannad plankarta som underlag.

Egenskapsgränser

Den del av planen som gäller i centrum har en tolkad egenskapsgräns av god kvalitet. Övriga delar av planområdesgränserna har varierad kvalitet på tolkningen.

I denna plan används egenskapsgränser för att reglera prickmark (bebyggelsefritt område). Dessa har en varierad felmarginal, och dessa behöver studeras närmre vid bygglov! I planbeskrivningen finns vissa mått angivna, en rekommendation är att söka i den avskrivna versionen som finns tillhörande den digitala tolkade planen.

Egenskapsgränsens placering och kvalitet på tolkning beror på flera olika saker som bör tas i beaktning:

- Användningsgränsens kvalitet – där dess tolkning är av god kvalitet (ofta där den sammanfaller med fastighetsgräns) är även egenskapsgränsen tolkad med bättre kvalitet då det finns något att utgå ifrån.
- På vissa ställen har gränsen kunnat parallellkopierats från användningsgräns, efter mått med skalstock på plankarta. Men då planen är upprättad i skala 1:2000 med ganska tjocka linjer, finns det en felmarginal på någon meter.
- Olika mått och principer har använts i olika bostadsområden, vilket troligen beror på när respektive område bebyggdes och vilken plan som tidigare gällde. I olika tidsperioder har det funnits olika lagar och praxis kring vilket bebyggelsefritt avstånd som är lagstadgat eller rekommenderat till allmän plats respektive till annan bebyggelse. Det beror också på att vid planens upprättande har ”så stort avstånd som möjligt” försökt tillskapats med syftet att skapa skyddsområde mellan verksamheter och bostadsbebyggelse. Läs mer om detta i planbeskrivningen, en rekommendation är att söka i den avskrivna versionen som finns tillhörande den digitala tolkade planen.
- På några ställen har egenskapsgränsen följt fasader på bebyggelse som fanns när planen upprättades. Eller har förgående plan följt fasader på bebyggelse som fanns då den upprättades, och denna plan

har ritat av prickmarken som fanns i förgående plan. Flera av de då befintliga byggnaderna har ersatts eller byggts till, vilket innebär att de inte alls ligger i linje med egenskapsgränsen som avgränsar prickmark (bebyggelsefritt område).

- Det finns två upplagor av plankartan. Den ena är i närarkivet, den är i sämre skick. Den andra är i centralarkivet i källaren, den har tydligare färger och det är lättare att uppfatta avsikterna (det är denna som är skannad och ligger som plankarta). För att mäta prickmarkens bredd, är det bäst att mäta på den i centralarkivet då den är tydligast (tydligare än den i närarkivet, och tydligare än den inskannade).
- För kvarteren Ida, Kersin, Kana, Lena gällde plannummer 042 innan, prickmarken har kopierats därifrån. Så kolla in denna plan för att se hur det var tänkt från början.

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

Planen 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.

På den inskannade georefererade plankartan är prickmarken inom kvartersmark målad ljusgrön, ett manér som var vanligt under denna tidsperiod. Dessa är tolkad till respektive kvartersmark och har fått användning därefter. Den plankarta som finns i närarkivet är färglagd med ett annat manér, där har prickmarken samma färg som den användning den tillhör.

A – Allmänt ändamål

Områden med beteckningen A- Allmänt ändamål i äldre planer är avsedda för allmänna ändamål och ska ha verksamheter med stat, kommun eller landsting som huvudman. Kommunen har alltså viss frihet att bygga anläggningar som betjänar allmänheten, vilket kan omfatta ett brett spektrum av funktioner. De typer av verksamheter som ofta faller inom ramen för "allmänt ändamål" kan exempelvis vara: offentliga byggnader och verksamheter, idrotts- och rekreationsanläggningar, socialt inriktade

verksamheter, administrativa byggnader, infrastruktur och transportanläggningar.

Tidigare var det enbart offentliga organ som fick vara huvudman för en verksamhet inom A- Allmänt ändamål. Sedan 1 januari 2015 är det dock möjligt även för enskilda huvudmän att få bygglov inom dessa områden. Däremot får bygglov för enskild huvudman bara ges om åtgärden innebär att fastigheten eller byggnadsverket som åtgärden gäller används för samma allmänna ändamål som fastigheten eller byggnadsverket senast användes till enligt gällande bygglov. Om en fastighet inom ett A-område som har använts till skola, förskola och besöksanläggning (idrottshall), säljs till en privat huvudman måste denne fortsätta att bedriva verksamheten skola eller förskola respektive besöksanläggning, annars får inte bygglov ges. Om den privata huvudmannen vill använda fastigheten eller byggnadsverket till något annat ändamål krävs det att planen ändras eller upphävs.

I aktuell tolkning har följande resonemang gjorts. Användningen A - Allmänt ändamål går inte att reglera enligt nu gällande lagstiftning och sätts därför som en äldre användningsbestämmelse (Y) för allmänt ändamål. På platsen finns idag en skola och förskola och därför sätts även bestämmelserna S₁ – Förskola och S – Skola. Att komplettera med S som användning görs för att förtydliga områdets funktion samt göra de sökbara och möjliga att använda i analyser.

Egenskapsbestämmelser

Parkbälte



På plankartan redovisas "träd" under bestämmelserna för allmän plats. I planhandlingarna framgår det att syftet med planen är att reglera Kallingevägens nya sträckning fram till norra stadsgränsen, med "parkbälte och förgårdsmark" intill.

Ur planbeskrivningen:

"Det förgårdsbälte som angivits omedelbart innanför den nya gatulinjen, har till syfte dels att förbättra siktförhållandena i infarten till Kungsgatan, dels att säkerställa en utrymmesreserv för framtida behov. "

Detta tolkas som en äldre bestämmelse som ej går att tolka, och placeras som en egenskapsbestämmelse inom användningen VÄG.

Bara en liten del av Kallingevägen är inom nu gällande del av planområdet.

Tomt tolkas till fastighet, med ett undantag

I äldre detaljplaner, stadsplaner 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: 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 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 har tolkats om till fastighet enligt nutida gällande lagstiftning då det framgår att det var tydligt att det var fastighet som menades. I en av bestämmelserna åsyftas tomt och inte fastighet. **Se rubriken ”Flera huvudbyggnader och tomter på samma fastighet” nedan.** I övrigt tolkas tomt till fastighet.

Minsta fastighetsstorlek

Följande bestämmelse finns i planbeskrivningen:

”Inom med Ö och F betecknade områden får tomt icke bildas med mindre areal än 800 kvadratmeter; dock må, där så för kvarterets ändamålsenliga byggande befinnes lämpligt, tomt undantagsvis erhålla mindre areal, likväl icke under sexhundra kvadratmeter

De områden som åsyftas är de gällande delar av planen som möjliggör för B-Bostäder. Bestämmelsen går inte att tolka om till modern lagstiftning och sätts därför som en äldre bestämmelse som inte kan tolkas.

Bestämmelsen skrivs om till modern svenska till följande:

”Minsta fastighetsstorlek är 800 kvadratmeter. Om det prövas lämpligt kan mindre fastighetsstorlek godkännas i undantagsfall. Minsta fastighetsstorlek är då 600 kvadratmeter. ”

Flera huvudbyggnader och tomter på samma fastighet

I planbeskrivningen finns följande bestämmelse:

“Inom med Ö och F betecknat område må utan avseende på bestämmelsen i §4 mom 1 på tomt i byggnadslinjen uppföras flera än en huvudbyggnad, därest för var och en av byggnaderna kan avskiljas en tomt av minst den storlek, som stadgas i §1 jämförd med §3.”

För att enklare förstå, innan den analyseras vidare, så kan den skrivas om till modernare svenska:

”Inom det område som är markerat med Ö och F får mer än en huvudbyggnad uppföras i byggnadslinjen på samma tomt [fastighet], trots bestämmelsen §4 mom. 1, under förutsättning att det för varje byggnad går att avgränsa en tomt som är minst så stor som anges i §1 och med hänsyn till §3.”

Bestämmelsen refererar till flera andra bestämmelser:

- § 4 mom. 1, vilket är en bestämmelse om att det högst får vara en huvudbyggnad per fastighet.
- § 1, vilket är en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Den har tolkats till: *”Minsta fastighetsstorlek är 800 kvadratmeter. Om det prövas lämpligt kan mindre fastighetsstorlek godkännas i undantagsfall. Minsta fastighetsstorlek är då 600 kvadratmeter.”*
- § 3, vilket är bestämmelser om mark som inte får bebyggas och bestämmelser om högsta byggnadsarea per fastighet.

Innebörden av bestämmelsen är att det får lov att placeras två tomter på en fastighet, under förutsättning att tomterna är minst 800 kvm (alternativt 600 kvm om det prövas lämpligt) och att huvudbyggnad på respektive tomt placeras i byggnadslinjen.

Förklaring och tolkning av begreppet byggnadslinje

Enligt [SAOL \[Hämtad 2025-10-06\]](#) förklaras begreppet byggnadslinje enligt följande:

-LINJE. byggn.

1) till **2**, om hvar särskild af de marklinjer utefter hvilka en byggnad skall l. få uppföras; särsk.: linje utmärkande det afstånd från tomtgräns l. gata o. d. som är afsedd l. föreskrifven att iakttagas vid uppförande af hus på en tomt. **BRUNUS Metr. 470 (1854)**. Det var föreskrifvet, att inga trappor, portaler el. d. finge sträcka sig utom tomtens byggnadslinje. **TT 1894, B. s. 98**.

Omskriven till modernare svenska:

”Varje enskild marklinje längs vilken en byggnad ska eller får uppföras. Det vill säga, en linje som markerar det avstånd från tomtgräns, gata eller liknande som är avsett eller föreskrivet att anpassa sig till vid uppförande av hus på en tomt.”

Byggnadslinjen tolkas som den tänkta linjen som byggnader avsågs placeras vid, dvs längs med prickmarken. Det innebär att vi tolkar det som att alla huvudbyggnader avsågs ligga på samma avstånd till gatan.

Bestämmelsen går inte att tolka om till modern lagstiftning och sätts som en äldre egenskapsbestämmelse för utnyttjandegrad som inte kan tolkas.

Bestämmelsen skrivs om till följande:

”Flera huvudbyggnader får placeras på samma fastighet under förutsättning att de placeras i byggnadslinjen samt att respektive tomt är minst 800 kvm, i undantagsfall 600 kvm om det prövas lämpligt.”

Mark som inte får bebyggas (prickmark)

Prickmark ”Mark som inte får bebyggas” när byggnadsplanen 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.

Ringprickad mark

Enligt nu gällande planbestämmelsekatalog så är definitionen av ringprickad mark med ”mark får endast förses med byggnadsverk under mark” [Hämtad 2025-06-19]. Den ringprickade marken i planen reglerar dock att marken får överbyggas vilket inte är samma innebörd.

Bestämmelsen sätts därmed ut som en äldre bestämmelse som inte kan tolkas under kategorin ”byggnadsverk under mark”.

Vid tolkningen diskuterades möjligheten att i stället använda en annan egenskapskategori. Eftersom symbolen för ringprickad mark har en stark visuell och praxisbunden koppling till byggnadsverk under mark, men även i många fall även kan medge byggnadsverk ovan mark, ansågs det ändå motiverat att återge symbolen i planmosaiken. Detta för att upprätthålla förståelsen av planens ursprungliga intention och öka tydligheten för både planhandläggare och bygglovsprövning.

Att visa bestämmelsen som ringprickad mark, men markera den som en äldre bestämmelse, bedömdes därmed vara mest rättssäkert. Det eftersom symboliken i planen fortfarande har betydelse, men förmedlar ändå att tolkningen avviker från nuvarande definition i planbestämmelsekatalogen.

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.

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.

Fristående hus

"Fristående hus" tolkas till att endast friliggande en- och tvåbostadshus får uppföras.

Lokaler för handel, hantverk och samlingslokaler

I planen finns följande bestämmelse:

"Inom med Ö betecknat område må byggnadsnämnden utan avseende på bestämmelsen § 2 mom 2 medgiva, att, där så utan olägenhet prövas kunna ske, i huvudbyggnad inredas lokaler för handel och hantverk."

Bestämmelsen går inte att tolka om till modern lagstiftning och sätts därför ut som en äldre bestämmelse som inte kan tolkas. Bestämmelsen omformuleras till modern svenska till följande:

"Lokaler får inredas för handel och hantverk, dock icke i sådan utsträckning som kan väntas skapa olägenhet"

En liknande bestämmelse, som även medger för samlingslokaler har ritats ut och tolkats på samma sätt.

Läs mer om detta i planbeskrivningen, en rekommendation är att söka i den avskrivna versionen som finns tillhörande den digitala tolkade planen.

Äldre bestämmelse för exploateringsgrad

I planen finns följande bestämmelse:

"Inom med Ö betecknat område må byggnadsnämnden utan avseende på bestämmelsen i §3 mom 2 medgiva, att tomt, på vilken uppföres byggnad, innehållande lokal för handel, bebygges intill högst en tredjedel av sin yta."

Bestämmelsen går inte att tolka om till modern lagstiftning och sätts därför ut som en äldre bestämmelse som inte kan tolkas. Bestämmelsen skrivs om till modern svenska till följande:

"Största exploateringsgrad är 33% för fastighet där byggnad innehållande lokaler för handel uppföres."

Bestämmelse om komplementbyggnader

"Byggnadsnämnden äger jämväl medgiva, att uthus, garage eller annan mindre gårdsbyggnad uppföres för de å tomten boendes privata behov, dock endast om detta befinnes vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret."

Egenskapsbestämmelsen gäller för områden för bostäder. Bestämmelsen tolkas som en överflödig bestämmelse, då komplementbyggnader får uppföras om inget annat anges. Bestämmelsen har därför inte tolkats och placerats ut.

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.

Bestämmelsen gäller inte området som regleras med "sammanbyggda hus" (Kv. Knut). Detta på grund av att det är väl reglerat med såväl bestämmelser som gränser.

Föreslagen gatuhöjd (plushöjd)

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.