

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

Tolkningslogg 391

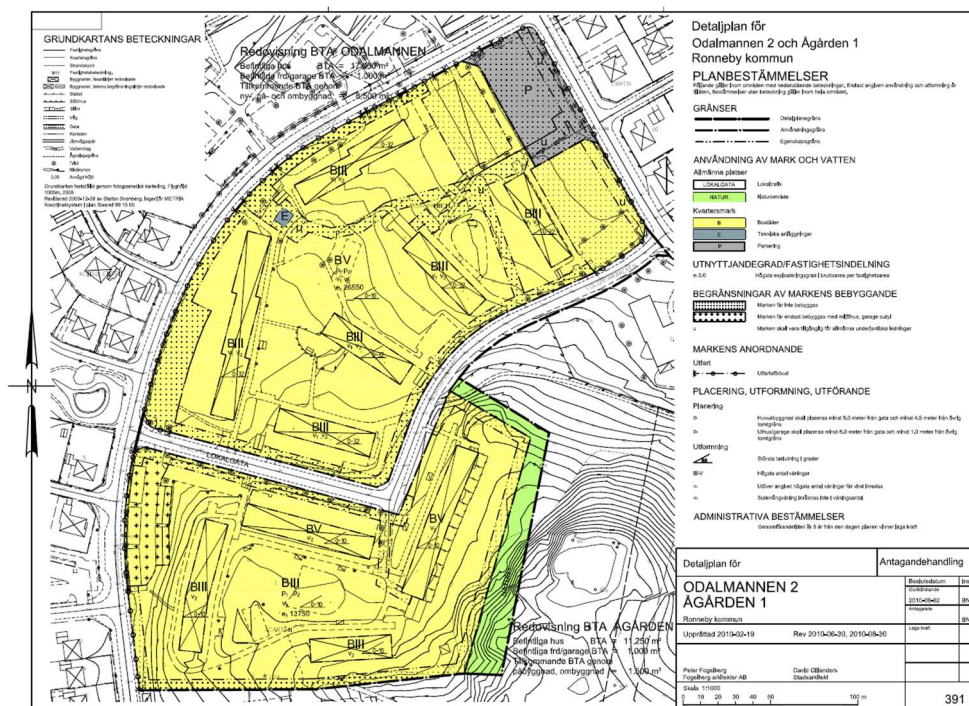
Den laga-kraft-vunna plankartan är fortfarande juridiskt bindande och den digitala tolkade planen används lämpligen till stöd vid tolkning av denna. De ställningstaganden som gjorts vid digitalisering och tolkning av planen framgår i denna tolkningslogg.

Detaljplan för Odal mannen 2 och Ågården 1 inom Espedalsområdet

Lantmäteriets akt-beteckning: 1081-P11/2
Diarienummer: BN 2009/622
Upprättad: 2010-02-19
Antagen: 2010-10-28
Laga kraft: 2010-11-15

Planen påbörjades hösten 2009. Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2002–2012. Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2021-10-14 och framåt.

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vann laga kraft.



Syfte

Att komplettera befintlig trevåningsbebyggelse med möjlighet till påbyggnad av ett fjärde eller femte plan och/eller skapa byggrätt för ett eller flera nya fyra- alt femvånings bostadshus – punkthus eller tillbyggnader.

Gränser

Planens gränser har hämtats från den cad-fil som användes vid planens upprättande. Koordinatsystemet har inte behövt konverteras.

Egenskapsbestämmelser

Mark som inte får bebyggas (prickmark)

Prickmark ”Marken får inte bebyggas” när planen 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.

Uthus, miljöhus, garage och dyl. tolkas till komplementbyggnad

Uthus, miljöhus, garage och dyl. tolkas till komplementbyggnad.

Exploateringsgrad

Bestämmelsen om högsta bruttoarea tolkas till att gälla inom hela användningen.

Antal våningar, vind och suterräng

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 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 ett förtydligande gjorts i tolkningen av denna plan med en planbestämmelse om att vind får inredas utöver angivet våningsantal.

Bestämmelsen om suterrängvåning går inte att tolka om till modern lagstiftning, och sätts därav som en äldre bestämmelse som inte kan tolkas.

Egenskapsbestämmelser för Lindblomsvägen 1 och Voluntärbacken 2

De egenskapsbestämmelser som ligger inom kv. Odal mannen tolkas som att de gäller även på andra sidan ledningsrätten (u-området), dvs för adresserna Lindblomsvägen 1 och Voluntärbacken 2. Detta motiveras nedan.

Det var vanligt att man under denna tidsperiod ritade på detta sätt; att egenskapsbestämmelser gällde hela ytan även om ett u-område korsade den.

Alla andra ytor som redan bebyggda fick andra utformningsbestämmelser, vilket stärker denna tolkning eftersom ytorna annars helt skulle sakna utformningsbestämmelser.

Några år efter denna plan upprättades införde Boverket en "administrativ linje" som skulle kunna användas för just ledningsrätter som korsar andra ytor, vilket också stärker tolkningen eftersom den visar att det fanns ett sådant behov och redan fanns ett sådant ritmanér. Den administrativa linjetypen ersattes senare av en sekundär egenskapslinje. Linjetypen och behovet finns kvar, men används sällan eftersom det är svårt att använda den på ett korrekt och tydligt sätt, dvs korrekt i den digitala detaljplaneinformationen i en databas och tydligt på en papperskarta/pdf-fil.

Tomtgräns och skillnaden på "tomt" och "fastighet"

I plankartan finns följande bestämmelser:

"Huvudbyggnad ska placeras minst 6.0 meter från gata och minst 4,5 meter från övrig tomtgräns."

samt

"Komplementbyggnad ska placeras minst 6.0 meter från gata och minst 1.0 meter från övrig tomtgräns."

Det saknas stöd för att tolka tomt till fastighet, även om det troligen var syftet. Tomt tolkas därmed inte till fastighet, utan bestämmelsen får i efterföljande processer prövas från fall till fall. Nedan ett resonemang kring detta.

I talspråk används begreppen ofta som synonymmer, likaså i många äldre planer. Rättsligt och för detaljplaner är det dock stora skillnader. Ofta kan tomt tolkas till fastighet.

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.