

Tolkningsbilaga för P65-I2 & P13-23

Förslag till byggnadsplan för del av fastigheten Uttervik 5:1 (etapp 1) i Tunabergs kommun samt Tillägg till detaljplan för Uttervik 5:274 m fl

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 tolkningsbilaga. Det finns även andra bestämmelser som inte har behövts tolkas. Alla bestämmelser återfinns i den digitala speglingen av detaljplanen.

Lantmäteriets aktbeteckning	04-TUG-521 & 0480-P13/23
Byggnadsnämndens diarienummer	P65-12 & P13-23
Upprättad	Februari 1964 & 2013
Antagen	1964-07-15 & 2013-10-22
Laga kraft	1965-10-06 & 2013-11-19

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969
Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2024-05-02 och framåt.
Byggnadsplanen P65-12 har en genomförandetid som är satt till 0 år.
Ändringsplanen P12-23 har en genomförandetid på 5 år efter det att tillägget till detaljplanen vunnit laga kraft. Ingen av planernas genomförandetid gäller.

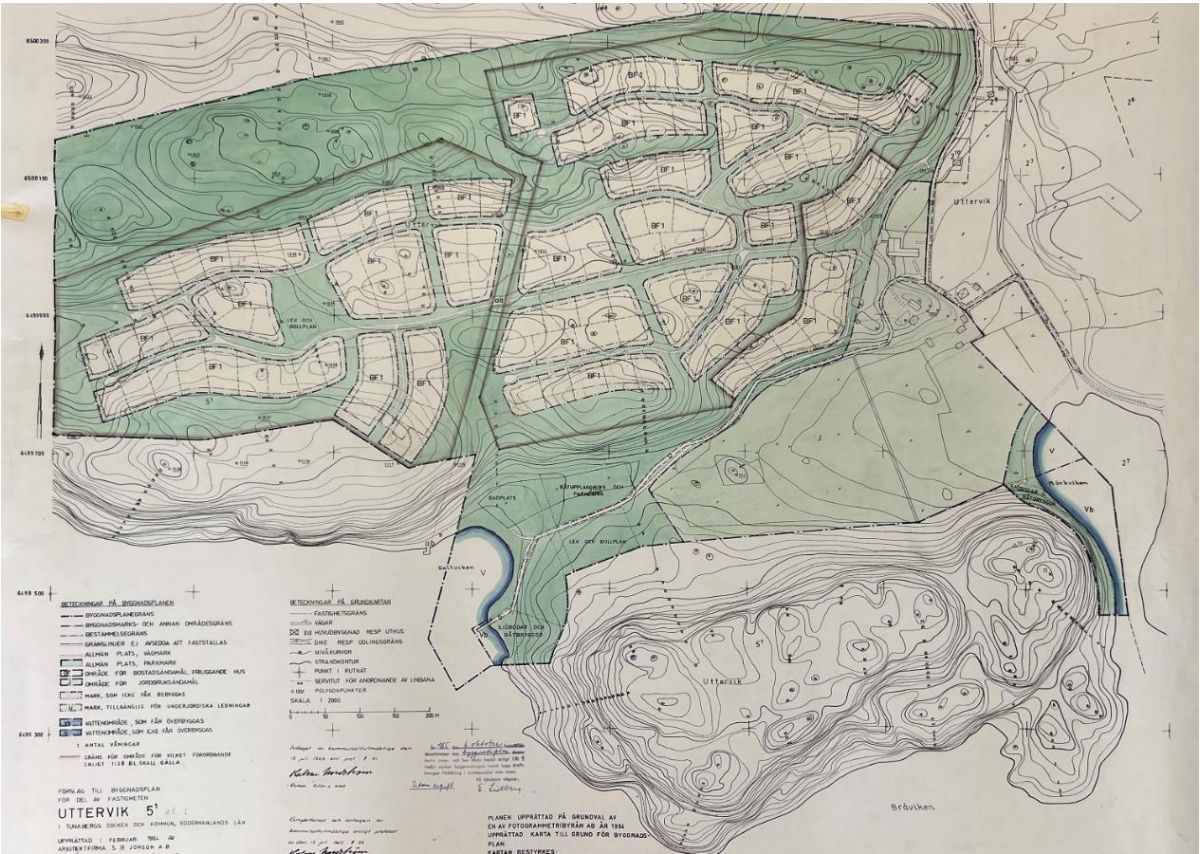


Bild på den aktuella detaljplanen.

Syfte

P65-12:

Planen är ursprungligen upprättad som en byggnadsplan i syfte att möjliggöra fritidsbebyggelse inom ett naturskönt område söder om Näveckvarn.

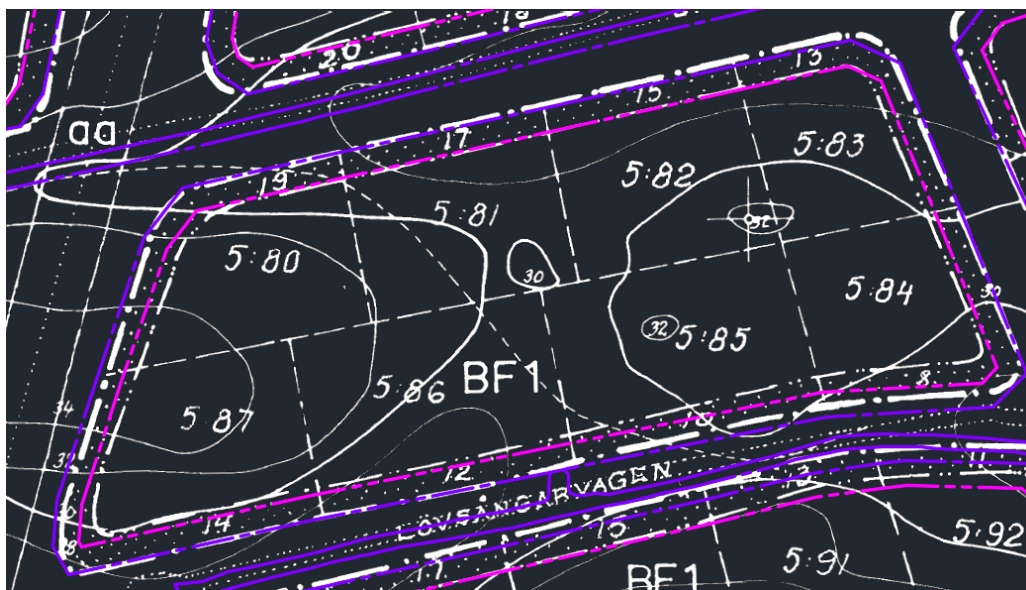
P13-23:

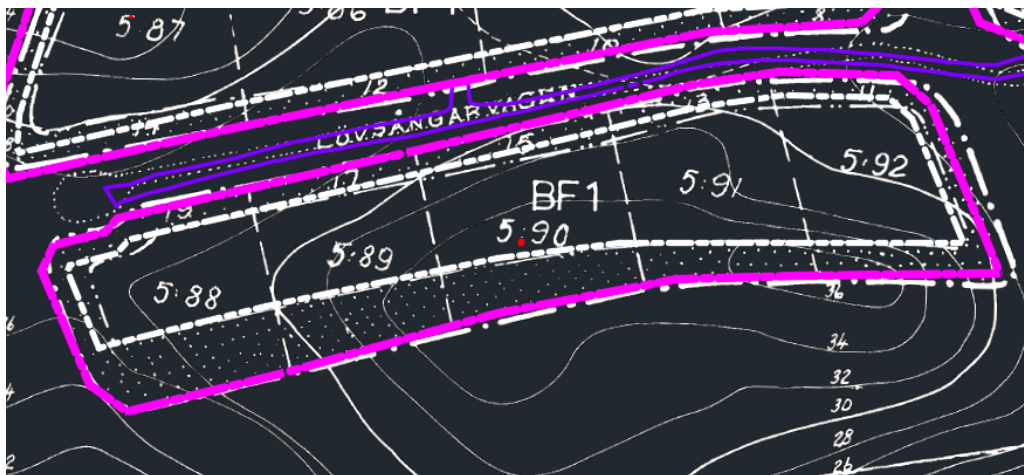
Ändringen genom tillägg av gällande detaljplaner syftar till att utöka byggrätterna för huvudbyggnader till 150 kvm och 75 kvm för övriga byggnader. Storleken på fastigheterna i området varierar mellan 900-2500 kvm. Envåningshus gäller för området och en byggnadshöjd på 4,0 meter (vilket gäller i P 66-7, P 65-12 samt P73-21). Förändringen av byggrätten kommer inte att gälla för sju fastighetsägare (Uttervik 4:3, 4:4, 5:130, 5:131, 5:132, 5:133, 5:134)* på grund av fornlämningsområde. I gällande detaljplan är planområdet avsett för fritidshusområde. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark utan enskilt huvudmannaskap råder. Vägnätet är fullt utbyggt. Samfällighetsföreningen har tillgång till en privat vattentäkt som genom samfällighetens egna vattenverk försörjer området med vatten. Vid bygglovprövning ska krav enligt gällande lagstiftning på tekniskt utförande, energihushållning och tillgänglighet uppfyllas. Vid nyttjande av byggrätten om mer än 100 kvm måste även fastigheterna säkerställas tillgång till leverans av vatten och bortforsling av avloppsvatten året runt. Plankartorna ändras ej.

* - ingen av de nämnda fastigheterna ingår i P65-12.

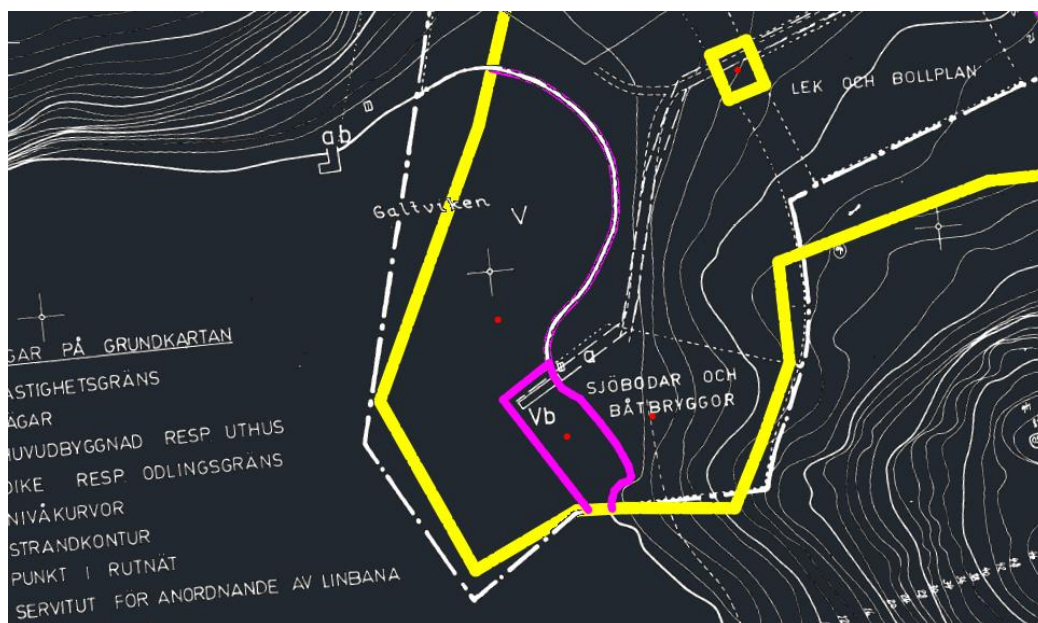
Gränser, kvalitet och användbarhet

Planens gränser är generellt av låg kvalitet. Den georefererade plankartan stämmer sällan överens med fastighetsbildningen. Fastighetsgränser är av medelgod kvalitet (differens upp till 20 cm). Detta innebär att den digitaliserade planen har låg användbarhet. Om en gränsinmätning skulle ske så finns det alltså en risk att den digitaliserade planen behöver korrigeras. Samtliga användningsgränser har i dagsläget tolkats till slutgiltiga fastighetsgränser, trots att dessa gränser är av varierande kvalitet. Planen bedöms därför ha **låg** användbarhet och vara **ej komplett** digitaliserad.





Bilderna ovan visar hur plangränserna har tolkats för olika kvarter. I det övre kvarteret har användningsgränsen för Bostäder tolkats till fastighetsgräns. Remsan med prickmark är 6 meter bred i plankartan. Egenskapsgränsen har därmed justerats till 6 meter från användningsgränsen. I vissa delar är prickmarken betydligt bredare, upp till 20 meter. Här har den tolkade plangränsen försökt förhålla sig till dessa mått. Se den undre bilden ovan.



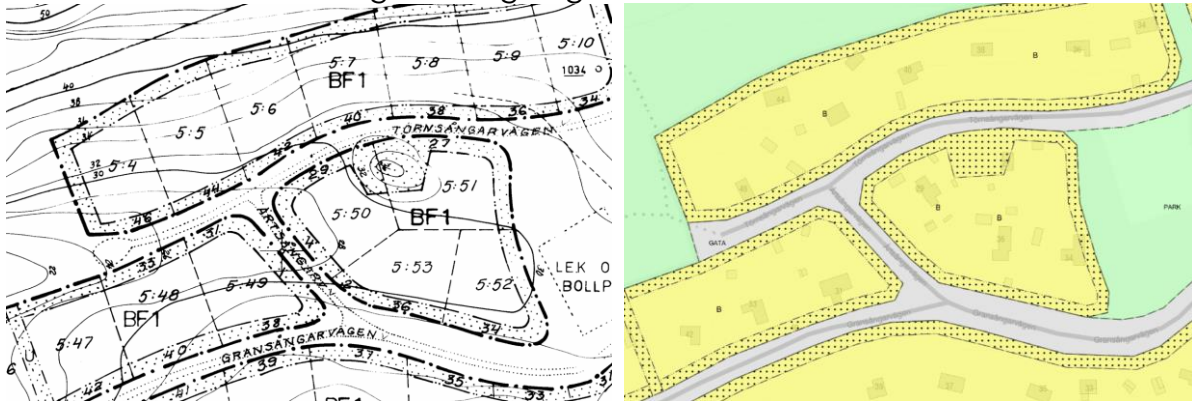
Användningsgränserna som gränsar till vattenområden har tolkats efter den dåvarande kustlinjen, se bild ovan. Plangränsen är dock tolkad till fastighetsgräns.

Gränser ej avsedda att fastställas

Enligt plankartan finns gränslinjer (prickade) som är ej avsedda att fastställas. Dessa finns längs med samtliga gator och parkmarken. Valet av gräns syftar till att hålla gränsen öppen "och således inte bindas igenom planens fastställande". Vägområdets dragning får således flexibilitet. I detta fall har markanvändningen Gata bedömts gälla för hela gaturummet mellan fastigheterna. Att planlägga gaturummet som *Park* anses olämpligt i och med ytornas karaktär och skötsel. På grund av den otydliga gränsdragningen har dock markanvändningen tolkats som:

- Användningen är angiven som Vägmark. Bestämmelsen har inte tolkats då markanvändningen avgränsas av en otydlig gränslinje.

Bilderna nedan visar hur gränsdragningarna har tolkats:



Bilder som visar på hur markanvändningen Vägmark har tolkats i den digitaliserade planen.

Värt att tillägga är att det finns ett rättsfall som berör den här typen av gränser (mål nr P 7444-13). I domslutet konstateras det att för stora avvikelser från dessa icke-fastställda gränser anses vara avsteg från planen, vilket alltså bör ses som den generella riktlinjen. Domen i fråga berör dock en nyare plan men där det rör sig om samma gränslinjer. I 1949 års anvisningar står följande i anvisningarna: "Av praktiska skäl är det vanligen önskvärt att planteringsanordningar på gata icke bindas genom planens fastställande. Dessa kunna ytbetecknas liksom parkmark men angivas med gränslinje ej avsedd att fastställas". Kommunens bedömning är att avvikelser är möjliga, och således bör gatuplanteringen längs vägområdet inte tolkas som en faktisk markanvändning, samtidigt får allt för stora avvikelser inte medges från dessa illustrationslinjer.

Att planlägga gatuplanteringen som *Park* anses även särskilt olämpligt i detta fall då det exempelvis omöjliggör tänkta infarter till anslutande bostadsområden.

Markanvändningar

- *Område för bostadsändamål, fristående hus (BF)*: Markanvändningen tolkas som *Bostäder (B)* med en egenskapsbestämmelse som lyder *Endast friliggande hus*. Till bostadsändamål ingår även "andra byggnader innehållande dylika ekonomiutrymmen, t. ex. garagebyggnad för de inom fastigheten boendes privata behov samt uthus eller andra gårdsbyggnader innehållande exempelvis bränslefförråd, redskapsskjul, cykelstall, tvättstuga". I planbeskrivningen anges att bestämmelsen syftar till att möjliggöra bostadsändamål för fritidsbebyggelse. Det är inte möjligt att reglera att bostaden endast får användas för fritidsändamål idag. Denna formulering bedöms således sakna lagstöd.
- *Område för jordbruksändamål (J)*: Markanvändningen tolkas som *Jordbruksändamål (L)*. Den tolkade markanvändningen är en precisering av markanvändningen *Odling och djurhållning*. Jordbruk i stor skala planläggs sällan, men är möjligt inom denna markanvändning. Den ursprungliga användningen tolkas som att den inrymmer jordbruksverksamhet och alla

tänkbara byggnader som krävs för att bedriva jordbruksverksamhet. Kontorslokaler och komplementbyggnader som hänger ihop med verksamheten ingår också. Bostäder eller andra användningar, där jordbruk inte är huvudändamålet, ingår inte.

- *Allmän plats, parkmark*: Samtliga grönområden inom planområdet har karaktären av park och driftas som sådana, detaljplanen tolkas i enlighet med detta. Med park avses grönområden som helt eller till viss del är anlagda och kräver skötsel.
- *Allmän plats, vägmark*: Se resonemang och tolkning under rubrik *Gränser ej avsedda att fastställas*.
- *Vattenområde som icke får överbyggas (V)*: Bestämmelsen anges som *Vattenområde som inte får överbyggas (W)*. Enligt tidens anvisningar innebär markanvändningen att vattenområdet "skall bevaras som vattenområde och medför att igenfyllning helt eller delvis av området i strid mot stadsplanen, t.ex. för bebyggelse, anläggning av en gata, utvidgning av en park, ej får ske. Är ett område i stadsplan upptaget som vattenområde har staden rätt att exproprierat området, om detta erfordras för att kunna genomföra eller trygga avsedd vattengräns.
- *Vattenområde som får överbyggas (Vb)*: Markanvändningen har inte tolkats utan står kvar i sin ursprungliga formulering. Markanvändningen syftar till att möjliggöra för båtbyggor.

Marken får inte bebyggas

Enligt tidens anvisningar gällande begränsningar av markens bebyggande under perioden 1949–1986 kan man utläsa att *Mark som inte får bebyggas* ska förstås som "*Marken får inte förse med byggnad, plank och mur*". Bestämmelsen tolkas i enlighet med detta.

Underjordiska ledningar

Bestämmelsen *Å med U betecknad mark får icke vidtages anordningar som hindra framdragande av eller underhåll av underjordiska ledningar* har tolkats som *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*.

Höjd

Följande bestämmelser reglerar bebyggelsens höjd i gällande plan:

- *I (romersk siffra) - Antal våningar*
- *Å med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,0 meter.*

Ovanstående bestämmelse har tolkats till följande:

- *Antal våningar är angivet som 1. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*
- *Högsta byggnadshöjd är 4,0 meter.*

Idag används inte begreppet byggnadshöjd i samma omfattning som tidigare. Byggnadshöjd innebär att man mäter byggnadens högsta sida från markplanet till skärningen mellan fasad- och takplanet.

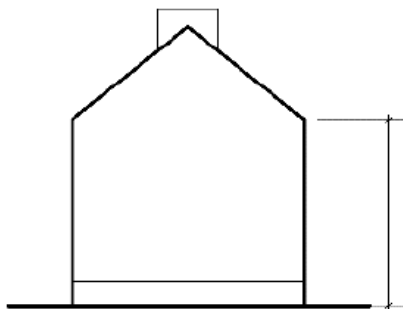


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Tomtplats storlek

Bestämmelsen *Inom med F betecknat område får tomtplats ej bildas med mindre areal än 2000 m²* har tolkats som *Minsta fastighetsstorlek är 2000 m²*. I detta fall bedöms begreppen tomt och fastighet betyda samma sak. Bestämmelsen kopplas till alla ytor som möjliggör för bostadsbebyggelse.

Utnyttjandegrad i ändringsplan P13-23

Ändringsplanen som vann laga kraft 2013 syftar till att utöka byggrätten i samtliga bostadskvarter inom det aktuella planområdet. I ändringsplanen anges bestämmelsen:

- Å tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader uppföras. Huvudbyggnaden får uppta en yta av högst 150 kvm och gårdsbyggnader en yta av högst 75 kvm.

Bestämmelsen har delats upp och tolkats till följande (för bostadskvarter):

- Annan utnyttjandegrad är angiven som "På tomt får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader uppföras". Bestämmelsen har inte tolkats då bestämmelsen är vagt formulerad och inte går att tolka på ett tillfredsställande sätt utifrån dagens planbestämmelsekatalog. Vad som räknas som "erforderliga byggnader" får prövas i en bygglovsprocess.
- Största byggnadsarea är 150 m² per huvudbyggnad
- Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 75 m² per fastighet

Placering

Följande bestämmelse reglerar hur bebyggelsen får placeras inom fastigheterna:

- Huvudbyggnad får ej förläggas närmare gräns mot grannfastighet än 6 m.
- Gårdsbyggnader får ej förläggas närmare gräns mot grannfastighet än 4,5 m.

Bestämmelserna har tolkats som:

- Huvudbyggnad ska placeras minst 6 m från fastighetsgäns
- Komplementbyggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns

Förordnande enligt 113 § BL

I plankartan finns en markering med texten "gräns för område vilket förordnande enligt 113 § byggnadslagen ska gälla" avseende ett område som utgör allmän platsmark. Denna bestämmelse hänvisar till en äldre regel i 113 § i den numera upphävda Byggnadslagen, som möjliggjorde att mark inte fick tas i anspråk förrän den iordningställdes (av exploatören). Syftet var att säkerställa att exempelvis gator eller andra allmänna platser anlades innan bygglov på kvartersmark beviljades.

Idag har denna bestämmelse ingen rättsverkan eftersom 113 § BL inte har någon motsvarighet i nuvarande plan- och bygglag (PBL 2010:900). Detta har även fastslagits i rättspraxis (bl.a. MOD 2014:6), där domstolen konstaterat att sådana förordnanden inte längre kan tillämpas vid lovgivning. Dessutom har planens genomförandetid gått ut.

Mot bakgrund av detta har kommunen valt att inte digitalisera in bestämmelsen som gällande rättsverkan i planinformationen. Den omnämns endast i denna tolkningsbilaga som en upplysning. Det kan också noteras att kommunen inte är huvudman för den allmänna platsen i detta område, marken ägs och förvaltas av en lokal samfällighetsförening.

Villkor för lov (från ändringsplan P13-23)

I ändringsplanen P13-23 finns en bestämmelse som reglerar villkor för lov. Bestämmelsen kopplas till all kvartersmark:

- Bygglov får inte ges för åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning, genom att ny huvudbyggnad uppförs eller att mer än 100 kvm av byggrätten utnyttjas, förrän anläggning som fastigheten kan ansluta till för vatten- och avloppsförsörjning året runt har kommit till stand.

Huvudmannaskap

Då planen är en s.k. byggnadsplan råder alltid enskilt huvudmannaskap, planen kompletteras därmed med en bestämmelse som lyder *Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen*. Bestämmelsen kopplas till alla användningsområden med allmän platsmark.

Strandskydd

Planområdet ligger till viss del inom dagens strandskyddszon. Då byggnadsplanen antogs innan strandskyddslagsstiftningen kom till år 1975, och inget särskilt beslut reglerar detta, råder inte strandskyddet inom någon del av planområdet (gäller såväl kvartersmark som allmän plats).

Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller

Byggnadsstadgan 39 §	Bestämmelser om byggnaders placering finns i planen. Därför bedöms Byggnadsstadgan 39 § inte gälla inom planområdet.
----------------------	--

110 §-förordnanden	Inget 110§-förordnande bedöms påverka planen.
Fastighetsplan	Planen berörs inte av några tomtindelningar/fastighetsplaner.
Länsstyrelsens fastställelsebeslut	Länsstyrelsens fastställelsebeslut har kontrollerats utan anmärkningar.

Övrig information

I planen finns ett angivet servitut för anordnande av linbana.

Planområdet omfattas bland annat av riksintresse Högexploaterad kust, riksintresse Friluftsliv och Riksintresse Naturvård.