

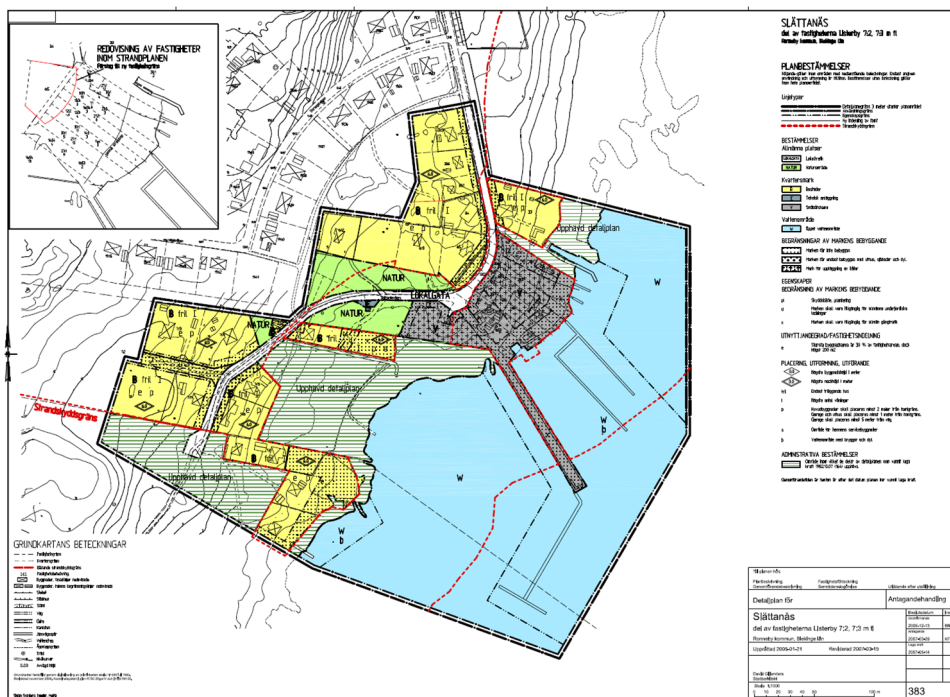
## Granskningslogg TOLKNING 383

*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.*

## Detaljplan för Slättanäs del av fastigheterna 7:2, 7:3 m.fl.

|                                                                                    |             |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Lantmäteriets akt-beteckning:                                                      | 1081-P07/9  |
| Diarienummer MBN:                                                                  | MBN 2005/54 |
| Diarienummer BN:                                                                   | BN 2005/243 |
| Diarienummer KF:                                                                   | 2007.26     |
| Uppstartad:                                                                        | 2004        |
| Antagen:                                                                           | 2007-03-29  |
| Laga kraft:                                                                        | 2007-05-14  |
| Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2002-2012              |             |
| Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2021-10-14 och framåt. |             |

Genomförandetiden är 15 år från det datum detaljplanen vann laga kraft. Planen ersatte byggnadsplan 164, som upphävdes i sin helhet.



## **Planens syfte**

Syftet med planen är att skapa två nya tomter och att utöka två befintliga tomter samt att uppdatera planen.

## **Gränser**

Gränserna i planen är tolkade till fastighetsgräns där det är möjligt och lämpligt. Där gränserna ligger i fastighetsgräns kan de anses som ett gott beslutsunderlag. Men på några ställen är det uppenbart att fastighet avstyckats på annat sätt än det var tänkt. På många ställen är underlaget alltför dåligt för att gränserna ska kunna antas vara säkert fastställda. Vid oklarheter behöver en djupdykning göras.

## **Gräns mot gata tolkas inte till fastighetsgräns**

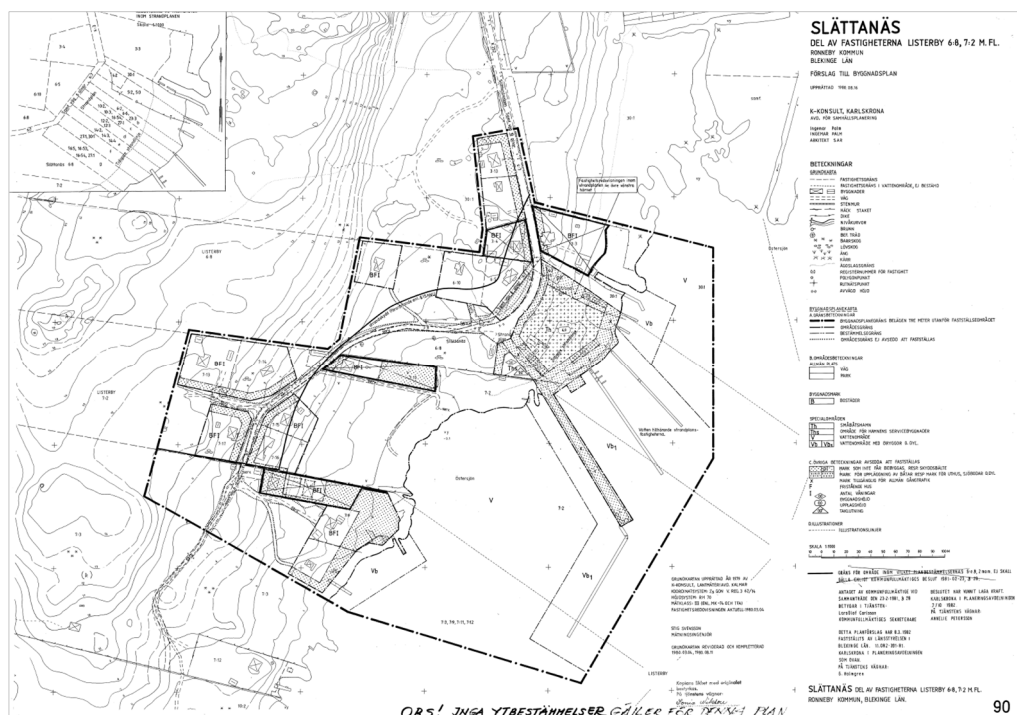
Av genomförandebeskrivningen som finns i planhandlingarna framgår det att användningsgränsen för väg avsiktligt ritats utanför fastighetsgränser för att möjliggöra för en breddning av väg. Där fastighetsgränser och användningsgränsen på plankartan inte har varit detsamma har användningsgräns ritas ut med interfererad plan som underlag.

## **Osäkert underlag**

Den cad-fil som finns vid antagande går inte att lägga in rakt av, troligen på grund av fel koordinatsystem eller utan koordinatsättning. Det har vid digitaliseringen och tolkningen inte gått att passa in den korrekt. Det skulle kunna bero på att detaljplanen ritats som en ändring på förgående byggnadsplan med nummer 164 (som upphävdes genom denna), och att den var ritad på undermåligt underlag. Det kan också bero på att flera rittekniska fel verkar gjorts när den ritades i programvara.

## **Byggnadsplan för del av Listerby 6:8, 7:2 m.fl. (Slättanäs)**

Tidigare gällande byggnadsplan är upprättad 1980 och har plannummer 164. Den upphävdes i sin helhet när plannummer 383 fick laga kraft. Nuvarande plan är ritad som en ändring på tidigare gällande byggnadsplan, där bland annat några bostadsfastigheter möjliggjorts. Även om byggnadsplanen är upphävd har den varit ett stöd vid digitalisering och tolkning. Den förklarar bland annat vissa gränsers placering.



## Egenskapsbestämmelser gäller hela användningsområdet

Generellt har många av egenskapsbestämmelserna tolkats till att gälla hela användningsområdet. Under den tidsperiod då samrådshandlingarna togs fram var det så man rekommenderades att rita detaljplaner.

Till exempel har bestämmelsen ”Största byggnadsarea är 30 % av fastigheten, dock max 200 kvm” har tolkats till att gälla för inom hela användningsområdet och inte brytas vid egenskapsgränserna vid prickmark.

## Tomt tolkas om till fastighet

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.

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.

På grund av att fastighetsstorlek regleras och att det sedan används begrepp för tomtgräns så tolkas de till att ha använts som synonymer i upprättandet av detaljplanen. Eftersom syftet var att tillskapa två nya tomter (se ovan) som illustreras i laga-kraft handlingarna med sträck för föreslagna nya fastighetsgränser stärker detta tesen för att tomt och fastighet har använts som synonymer. Tomt har därför tolkats till fastighet.

## Placeringsbestämmelser

För att underlätta sökbarheten har placeringsbestämmelsen angående placering delats upp i tre olika bestämmelser. Formuleringen *uthus* har tolkats till *komplementbyggnader*. *Tomt* har tolkats till *fastighet*.

Formuleringen ”*minst 5 meter från väg*” har tolkats till ”*minst 5 meter från fastighetsgräns mot gata*”. Detta på grund av att syftet med bestämmelsen är att möjliggöra parkering framför byggnader samt undvika att skymma sikt vid gata. Denna tolkade formulering finns i många av kommunens detaljplaner.

## Begränsning av markens bebyggelse (prickmark, korsmark)

Prickmark inom användningen bostäder

Många byggnadsplaner och detaljplaner har ofta en egenskapsgräns som är parallellt kopierad från användningsgräns/planområdesgräns/fastighetsgräns. Det verkar finnas ett huvudsakligt tänk med prickmark inom 6, 4,5 eller 2 meter från fastighetsgräns.

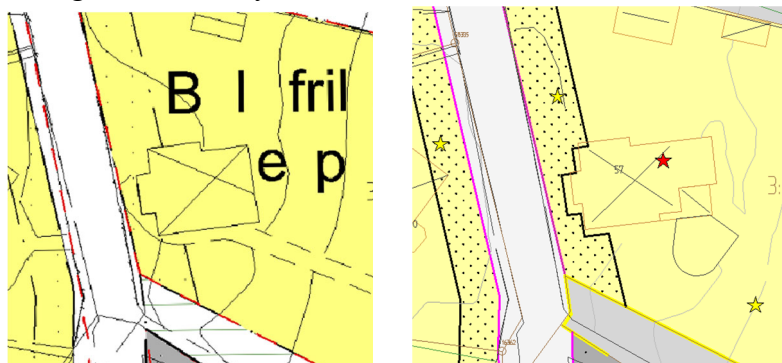
Dock stämmer det inte särskilt bra om man kollar noga. Troligen på grund av bristande underlag i form av byggnadsplan från 1980 (plannummer 164) och/eller rittekniskt fel. Exempelvis är det 6 meter bred prickmark längs många delar gräns mot gata om man mäter med skalstock på byggnadsplanen. Kollar man i den fil som är upprättad i autocad så kan samma sträcka variera mellan 5,8 meter och 6,1 meter.

Vanligtvis så har vi i tolkning av planer kunnat parallellt kopiera annan gräns. Men i detta fall diffade det för mycket. Här prickmarken istället ritad dels efter inrefererat underlag (med bristande kvalitet) och dels mätt i rittekniskt dålig cad-fil.

Vid lovprövning rekommenderas att situationen utreds närmre och prickmarkens avgränsning får tolkas från fall till fall.

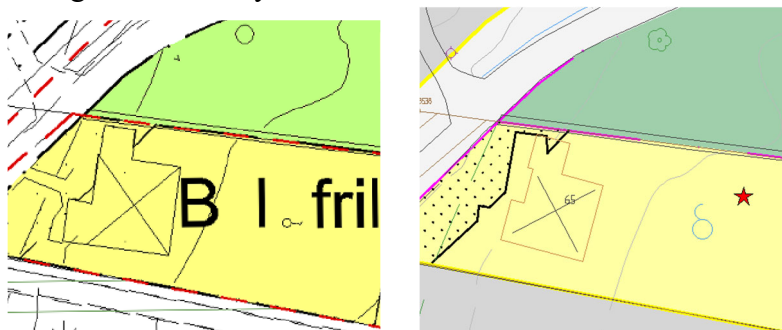
På två ställen är prickmarken anpassad efter befintlig bebyggelse där det redan låg byggnader när detaljplanen upprättades. Dock stämmer inte detta överens med grundkartan idag. Se nedan.

## Fastigheten Listerby 3:3:



*Första bilden är utsnitt ur detaljplan 383 och andra är en skärmdump med samma gräns fast med ny baskarta.*

## Fastigheten Listerby 7:10:

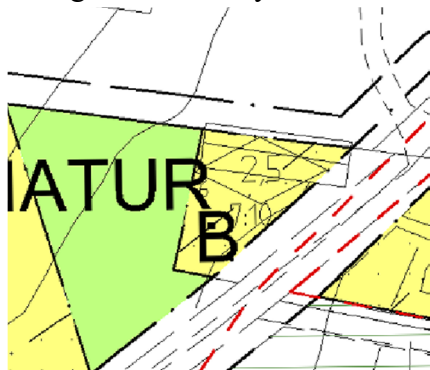


*Första bilden är utsnitt ur detaljplan 383 och andra är en skärmdump med samma gräns fast med ny baskarta.*

Troligen har byggnaderna mätts in på nytt med högre kvalitet. Byggnaderna tycks ha samma form idag som då planen upprättades. I tolkningen har gränsen anpassats för att följa byggnaderna, då det är tydligt att det var syftet. Vid lovprövning rekommenderas att byggnaden mäts in och att gränsen för prickmark får tolkas från fall till fall.

Nedan är ett undantag, här följer inte prickmarken byggnaden. Varken i byggnadsplanen (plannummer 164) eller i den detaljplan som nu tolkas (plannummer 383). Anledningen att byggrätten inte anpassades är enligt planbeskrivningen för att möjliggöra en framtid breddning av vägen. Således följer den inte heller byggnaden i tolkningen:

## Fastigheten Listerby 7:10



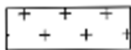
*Bilden är ett utsnitt ur detaljplan 383.*

## Prickmark och korsmark inom användningen småbåtshamn



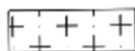
Marken får inte bebyggas

Tolkas till *"Marken får inte förses med byggnadsverk"*. Då planen upprättades innebar *"Marken får inte bebyggas"* att inga byggnader, mur eller plank var tillåtna vilket idag motsvaras av ovanstående formulering.



Marken får endast bebyggas med uthus, sjöbodar och dyl.

Samma formulering i tolkningen.



Mark för uppläggning av båtar

Den yta som i detaljplanen har mark som är både prickar och kors syftar till att möjliggöra för uppläggning av båtar på vinterhalvåret och parkering för bilar på sommarhalvåret. Den har tolkats till prickmark som kompletterats med en egenskapsbestämmelse som förtydligar: *"Bilparkering och uppläggning av båtar"*.

## Plantering

pl

Skyddsbälte, plantering

Inom en del av prickmarken ska det vara plantering, syftet är troligen att skapa en grönare miljö och skydda mot insyn. Sådär står det i planbeskrivningen: *"Runt om de hårdgjorda ytorna finns gräsmattor och något enstaka träd. Ett område betecknat pl i planen skall anordnas som planterat skyddsområde."*

Detta har tolkats till bestämmelsen *plantering*, då det huvudsakliga syftet är plantering (och inte skydd mot något farligt eller ohälsosamt).

## Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom hela planområdet.

På plankartan finns information om Länsstyrelsens beslut om att upphäva strandskyddet. Beslut på att strandskyddet är upphävt finns i kommunens arkiv (BM 2003-12-18 §497).