



Tolkningslogg 239

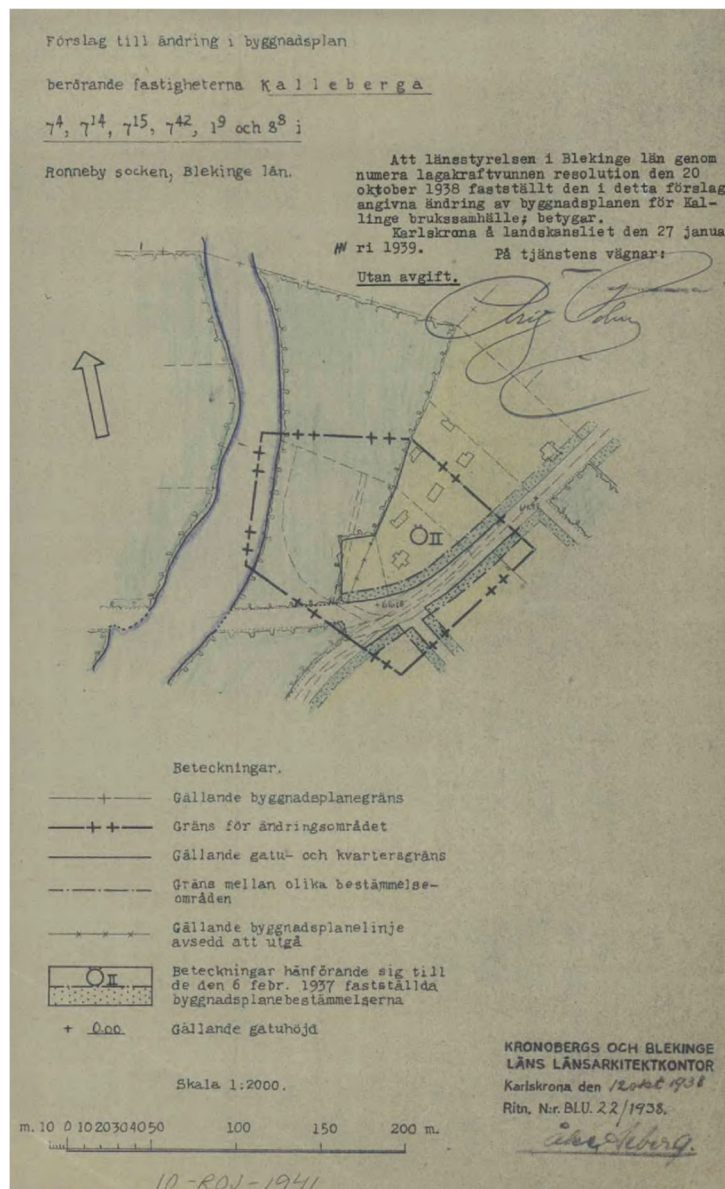
Den laga-kraft-vunna plankartan är fortfarande juridiskt bindande och den digitala tolkade planen används lämpligen till stöd vid tolkning av denna. De ställningstaganden som gjorts vid digitalisering och tolkning av planen framgår i denna tolkningslogg.

Ändring till byggnadsplan berörande fastigheterna Kalleberga 7:4, 7:14, 7:15, 7:42, 1:9 och 8:8.

Lantmäteriets akt-beteckning:	10-ROJ-1941
Diarienummer:	Arkivhandlingar saknas i arkivet. Ritningsnummer BI.U 22/1938
Upprättad:	står ej
Antagen:	står ej
Laga kraft:	1938-10-20

Planen påbörjades (troligen) år 1938. Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: finns ingen. Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2021-10-14 och framåt.

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



Syfte

Föreliggande ändringsförslag av ovannämnda byggnadsplan avser att överföra del av parkområde till området avsett för bostadsändamål.

Inte en planändring

Planen benämns som en ändring av för tiden gällande plan. Aktuell plan är dock inte en ändring, eftersom det inte går att ändra markanvändning på detta sätt. Planen är de facto en ”ny” plan och ska inte ses som en ändring. Att kalla det en ändring är vanligt från den här tidsperioden, men ofta är det i själva verket nya planer.

Gränser

Planområdesgräns

Där delar av planen ersatts med nyare plan har planområdesgränsen hämtats från dessa (plannummer 300).

I övrigt har planens avgränsning tolkats så att planområdesgränsen sammanfaller med fastighetsgränsen där sådana gränser finns att följa, och det tolkats som syftet. Där någon fastighetsgräns inte funnits att följa, eller den inte bedömts avsetts sammanfalla, har skannad georefererad plankarta använts som underlag.

För kännedom, tolkningen som gjorts nu skiljer sig ganska mycket från den tolkning och digitalisering av planområdesgränsen som gjordes 2003 i samband med att byggnadsplanens karta skannades och georefererades.

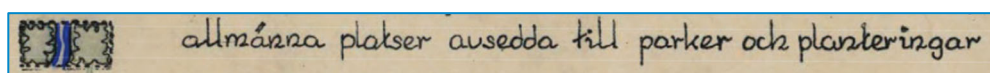
Användningsgränser

Användningsgränserna har i första hand tolkats till fastighetsgräns, där det tolkats som att de är avstyckade i enlighet med planen. I annat fall har skannad georefererad plankarta använts som underlag.

Linjer ej avsedda att fastställas

Denna plan är ändring och del av teckenförklaringen hämtas från underliggande byggnadsplan (plannummer 353).

Nedanstående är hämtat från tolkningen av denna plan:



Alla allmänna platser har i denna plan samma yta enligt teckenförklaringen. Inom denna yta ligger såväl det som vi idag skulle avgränsat som naturmark, gatumark samt vattenområde. Naturmarken tycks i denna plan vara avgränsad med en vegetationslinje.

I byggnadsplaner används ofta prickade linjer inom allmän plats, med benämningen "gränslinjer ej avsedd att fastställas", som gräns mellan naturmark och gatumark. Syftet var att visa att en funktion skulle finnas, men dess exakta placering var inte avgörande för att syftet skulle uppfyllas.

I denna plan finns det en variant på den; där gatumark möter naturmark finns ovan nämnda vegetationslinje i kombination med den typen av prickad linje som finns i princip alla byggnadsplaner. Denna gräns tolkas som användningsgräns mellan naturmark och gatumark, därför har vi gjort det även i detta fall.

Det är möjligt att även en användningsgräns mellan naturmark och vattenområde borde finnas med i tolkningen. Men det innebär att en användningsbestämmelse för vattenområdet skulle behöva sättas ut, och det finns inget stöd för det i planhandlingarna. Det skulle också medföra flera olika följdfrågor, till exempel huruvida broar eller bryggor skulle få anordnas.

Egenskapsgränser

I denna plan används egenskapsgränser för att reglera prickmark (mark som inte får bebyggas). De har parallellkopierats från användningsgräns där det bedömts som avsikten, efter mätt med skalstock på plankarta. Vid tolkning av planer generellt håller dessa ofta mått som är i enlighet med praxis för aktuell tidsperiod. I denna plan är det 6 meter prickmark mot gata, vilket är i enlighet med praxis.

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. Gator mellan områden tolkas till GATA.

Tolkningen har gjorts utifrån vägbredden och motiveringen i plan 353 (laga kraft 1937-02-06). Utifrån vägstruktur och motivering av vägbredder i plan 353 tolkas syftet har varit HUVUDGATA på Kallebergavägen samt den obebyggda vägen över Ronnebyån.

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.

Egenskapsbestämmelser

Område som icke får bebyggas (prickmark)

Prickmark "Område som icke får 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.

Tomt (tolkas till) och fastighet

I äldre detaljplaner och byggnadsplaner användes begreppet tomt som synonymt med fastighet. Även i nutida talspråk används begreppen ofta som synonymer. Tomt har tolkats om till fastighet enligt nutida gällande lagstiftning då det framgår att det var tydligt att det var fastighet som menades.

Gårdshus, uthus och dylikt tolkas till komplementbyggnad

Gårdshus, uthus och dylikt tolkas till komplementbyggnad.

Friliggande en- och tvåbostadshus eller parhus

Följande bestämmelse finns i planhandlingarna

”Med Ö betecknat område för bebyggas endast med hus, som uppföras fristående eller ock två med varandra sammanbyggas i gemensam tomtgräns.”

Tomt tolkas till fastighet (se **Rubriken Tomt (tolkas till) och fastighet**). Bestämmelsen är en äldre bestämmelse som inte går att tolka om till modern lagstiftning och sätts som en äldre bestämmelse som inte kan tolkas på användningen B-Bostäder. Bestämmelsen skrivs om till modern svenska och för att passa det digitala formatet till följande:

”Utformning för en- och tvåbostadshus är angiven som Får endast bebyggas med friliggande en- och tvåbostadshus eller parhus som sammanbyggs i gemensam fastighetsgräns. Bestämmelsen har inte tolkats.”

Lokaler för samlingssalar, garage, handel och hantverk

Följande bestämmelse finns i planhandlingarna:

”Med Ö eller S angivet område får bebyggas endast för bostadsändamål. Byggnadsnämnden må dock medgiva inredning av samlingssalar och garage samt lokaler för handel och hantverk.”

Bestämmelsen är en äldre bestämmelse som inte går att tolka om till modern lagstiftning och sätts som en äldre bestämmelse som inte kan tolkas på användningen B-Bostäder. Bestämmelsen skrivs om till modern svenska och för att passa det digitala formatet till följande:

”Byggnaders användning är angiven som Lokaler får inredas för samlingssalar, garage, handel och hantverk. Bestämmelsen har inte tolkats.”

Största byggnadsarea

Följande bestämmelse finns i planhandlingarna:

”Å med Ö betecknat område skall av tomts areal minst 4/5 lämnas obebyggda”

Tomt tolkas till fastighet (se **Rubriken Tomt (tolkas till) och fastighet**). Bestämmelsen sätts på användningen B-Bostäder och skrivs om till modern svenska och för att passa det digitala formatet till följande:

”Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet.”

Placeringsbestämmelse mot fastighetsgräns

Följande bestämmelse finns i planhandlingarna:

”Byggnad, som ej uppföres i gräns mot granntomt, får ej läggas närmare sådan gräns än 6 m.”

Tomt tolkas till fastighet (se **Rubriken Tomt (tolkas till) och fastighet**). Bestämmelsen sätts på användningen B-Bostäder och skrivs om till modern svenska och för att passa det digitala formatet till följande:

”Byggnad som inte uppförs i fastighetsgräns ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns”

Ytterligare en placeringsbestämmelse mot fastighetsgräns gällande komplementbyggnader finns i planhandlingarna:

”Uthus eller annan dylik gårdsbyggnad må icke uppföras på mindre avstånd än 4,5 meter från gräns mot granntomt. Där så med hänsyn till byggnadens ringa storlek och andra inverkande omständigheter utan olägenheter kan ske må byggnadsnämnden medgiva att dylik byggnad efter grannes hörande uppföras i gräns mot granntomt eller på mindre avstånd från tomtgränsen än 4,5 m.”

Bestämmelsen går inte att tolka om till modern lagstiftning. Bestämmelsen skrivs om till modern svenska och för att passa det digitala formatet till följande:

”Annan placering är angiven som Komplementbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad får placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter om byggnaden har ringa storlek och inte medför inverkan olägenhet samt efter grannes hörande. Bestämmelsen har inte tolkats”.

Placeringsbestämmelser mellan byggnader

Följande bestämmelse finns i planhandlingarna:

”Avståndet mellan skilda byggnader å samma tomt får ej göras mindre än 12 m. Byggnadsnämnden äger dock om hinder ej möter ur brandfaresynpunkt medgiva mindre avstånd dock ej under 9 m. Därest ett

ändamålsenligt bebyggande främjas äger byggnadsnämnden att för mindre gårdsbyggnad och uthus medgiva mindre avstånd till huvudbyggnad dock ej under 3 m.”

Bestämmelsen är en äldre bestämmelse som inte går att tolka om till modern lagstiftning och sätts som en äldre bestämmelse som inte kan tolkas på användningen B-Bostäder. Bestämmelsen skrivs om till modern svenska och för att passa det digitala formatet till följande:

”Annan placering är angiven som Placering av byggnadsverk är angiven som Byggnader ska placeras minst 12 meter från annan byggnad. Mindre avstånd mellan byggnader kan medgivas om det anses ofarligt ur brandsynpunkt, dock ej mindre än 9 meter från annan byggnad. Mindre komplementbyggnader kan placeras närmare huvudbyggnad där det anses ändamålsenligt, dock minst 3 meter från huvudbyggnad. Bestämmelsen har inte tolkats.

Bebyggelsefritt avstånd framför boningsrum och arbetsrum

Följande bestämmelse finns i planhandlingarna:

”Framför fönster till bonings- eller arbetsrum skall lämnas obebyggt ett område av minst 9 m:s bredd, dock må fönster jämväl anbringars mot gårdsdel av mindre bredd, där rummet behov är nöjaktigt tillgodosett med dager genom annat fönster eller genom byggnadsplanen inlagd byggnadsfri zon i samband med områden för slutet byggnadssätt betecknad med S II.”

Bestämmelsen är en äldre bestämmelse som inte går att tolka om till modern lagstiftning och sätts som en äldre bestämmelse som inte kan tolkas på användningen B-Bostäder. Den sista delen av bestämmelsen gäller enbart för områden med beteckning SII, vilket inte finns i planen och utelämnas därför i tolkningen. Bestämmelsen skrivs om till modern svenska och för att passa det digitala formatet till följande:

”Placering av byggnadsverk är angiven som Ett bebyggelsefritt område på 9 meter måste finnas framför fönster till boningsrum och arbetsrum. Dock får avståndet minskas om rummets behov av dagsljus kan tillgodoses genom annat fönster. Bestämmelsen har inte tolkats.”

Byggnadshöjd

Höjden regleras 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.

Högsta byggnadshöjd på komplementbyggnad

Följande bestämmelse finns i planhandlingarna:

”Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 3 meter. Byggnadsnämnden må dock i särskilda fall medgiva större höjd för garage eller annan gårdsbyggnad vars användning kräver större våningshöjd”

Garage och annan gårdsbyggnad tolkas till komplementbyggnad. Bestämmelsen är en äldre bestämmelse som inte går att tolka om till modern lagstiftning och sätts som en äldre bestämmelse som inte kan tolkas på användningen B-Bostäder. Bestämmelsen skrivs om till modern svenska och för att passa det digitala formatet till följande:

”Högsta höjd på byggnadsverk är angiven som Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 meter. Högre byggnadshöjd för garage eller annan komplementbyggnad som kräver högre byggnadshöjd kan i särskilda fall medgivas. Bestämmelsen har inte tolkats.”

Vind

Följande bestämmelse finns i planhandlingarna:

”Å med II betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar varjämte vinden får inredas i byggnad i av trä med rum hörande till underliggande våning med 1/3 av vindsbottens ytan samt i byggnad av sten till högst halva vindsbottens yta.”

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 går inte tolkas om till modern lagstiftning och tolkas till en äldre bestämmelse som inte kan tolkas som sätts på användningen B-Bostäder. Bestämmelsen skrivs om till modern svenska och skrivs om för att passa det digitala formatet till följande.

”Byggnaders användning är angiven som Vind får inredas utöver högsta våningsantal. Högst en tredjedel av vindsbottens ytan får inredas i byggnad av trä. Högst hälften av vindsbottens yta får inredas i byggnad av sten”
Bestämmelsen har inte tolkats.”

Byggnader placeras inte i enlighet med §39 i Byggnadsstadga

Placeringen är reglerad i planhandlingarna. Tolkningen görs att § 39 i byggnadsstadgan (SFS 1959:612) inte gäller.

Plushöjder i gata

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.