



## Tolkningslogg 178

*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.*

### Förslag till byggnadsplan för del av Johannishus samhälle

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| Lantmäteriets akt-beteckning: | 10-HJO-231  |
| Diarienummer:                 | IIIG2.2.58* |
| Upprättad:                    | 1958-01-14  |
| Antagen:                      | 1958-04-01  |
| Laga kraft:                   | 1958-04-01  |

Planen är troligen påbörjad under 1957. Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949–1969.

Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2021-10-14 och framåt.

\* Diarienummer från antagandet går inte att finna, men Hjortsberga socken hade troligen ingen egen instans utan att beslutet togs hos länsstyrelsen. Därför har vi skrivit länsstyrelsens diarienummer.

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



## Syfte

Planens syfte framgår inte tydligt i planhandlingarna, men det går underförstått att utläsa att planens syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i form av småhus.

## Gränser

### Planområdesgränser

Detaljplanens avgränsning har tolkats till fastighetsgränser då dessa avsågs sammanfalla, vilket i denna plan är nästan hela planområdesgränsen. På några delar finns ingen fastighetsgränser eller det är uppenbart att de inte avsågs sammanfalla. Då har den tidigare tolkningen av planområdets avgränsning följts.

## Användningsgränser

Användningsgränserna har tolkats till fastighetsgräns då dessa är styckade i enlighet med planen eller där dessa är upprättade i befintliga gränser. I denna plan sammanfaller de nästan överallt, men det finns några undantag.

Undantagen ligger främst längs vägar och korsningar, där mer utrymme eller annan utformning behövs.

Mellan natur och gata finns i byggnadsplanen ”gräns ej avsedd att fastställa”. I tolkningen är den ritad som en användningsgräns. Georefererad plan har använts som underlag tillsammans med den utformning som är där idag.

## Egenskapsgränser

Tolkningen av egenskapsgränser berör i första hand den punktprickade markens utsträckning och i viss mån även markreservat för allmänna underjordiska ledningar. Den punktprickade marken är generellt 6 meter bred, mätt med skalstock på byggnadsplanen. I den digitala tolkningen av plankartan har därför egenskapsgränsen parallellkopierats från användningsgränser på 6,0 meter. På vissa platser i planområdet avviker egenskapsgränsen från det generella parallellavståndet, främst i samband med korsningar eller stationsområdets bebyggelse. I dessa fall har skalstock på byggnadsplan samt georefererat underlag använts.

## Användningsbestämmelser

### Vägmärk

Enligt nu gällande praxis tolkas områden inom tätorter till LOKALGATA medan vägar mellan samhällen tolkas till VÄG. Därav tolkas Listerbyvägen till VÄG och resterande till LOKALGATA.

### Natur

Byggnadsplanen 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. Kommunen äger enbart del av marken.

Vissa områden som är tolkade som natur används för gång- och cykelväg. Det är troligen i enlighet med plan, då dessa stråk mellan kvartersmark ligger placerade på ett sätt som skapar bra stråk i området, även mellan de olika gällande byggnadsplanerna.

Ett av stråken med naturmark (Ormasvägen) används idag som en lokalgata med infarter, vilket inte var syftet. Men gissningsvis uppstod ett behov av det för att lösa trafikflödet i området. Dess tolkning som natur ligger dock kvar.

Samma gäller i Ormasvägens förlängning, där det tidigare fanns en promenadväg över järnvägen. Där finns nu en lokalgata, eller uppfart. Dess tolkning som natur ligger kvar även här.

### **Allmänt ändamål**

Områden med beteckningen 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.

Inom den norra stora fastigheten inom A-området finns idag förskola och vårdboende, och inom den mindre södra fastigheten finns vegetation, hästhage och en liten transformatorbyggnad.

I planhandlingarna står följande:

*"Förutom ovannämnda A-område har mark för allmänt ändamål utlagts omkring ålderdomshemmet, blivande pensionärshem samt närliggande kommunal byggnad."*

*"Tomtmarken för reningsverket har utlagts som A-område."*

I aktuell tolkning har följande resonemang gjorts. Användningen allmänt ändamål går inte att reglera enligt nu gällande lagstiftning och sätts därför som en äldre användningsbestämmelse för allmänt ändamål.

Området där förskola och serviceboende finns idag, kompletteras med användningarna förskola och vård. Området där reningsverk planerades kompletteras med användningen teknisk anläggning, även om någon reningsanläggning varken finns eller har funnit på platsen.

Att komplettera den äldre ej tolkade bestämmelsen med ytterligare användningar görs för att förtydliga områdets funktion samt göra de sökbara och möjliga att använda i analyser.

### **Lokaler för samlingssalar, handel och hantverk**

I planbeskrivning finns följande bestämmelse:

*"Inom område, som enligt 1 § är angivet som bostadsändamål, må även inredas lokaler för samlingssalar, handel och hantverk, dock icke i sådan utsträckning, som kan väntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden."*

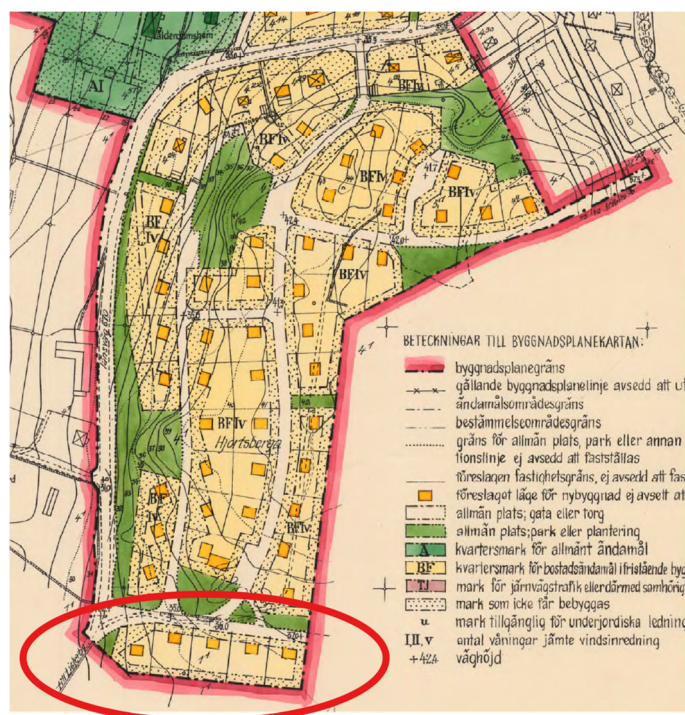
Det går inte att reglera på det här viset enligt nu gällande lagstiftning, därav sätts bestämmelsen som en äldre bestämmelse.

Bestämmelserna omformuleras något för att förtydliga:

*"Lokaler för samlingssalar, handel och hantverk får inredas, förutsatt att detta inte i sådan omfattning orsakar sanitär olägenhet för närboende eller på annat sätt stör trivselen."*

### Användningsbestämmelser och egenskapsbestämmelser gäller

Alla ytor i byggnadsplanen har bokstäverna "BFIV", utom ett kvarter i södra delen av planområdet. Det är troligen ett misstag, och vi har tolkat det som att samma bestämmelser gäller där som i övrig kvartersmark för bostäder. Då det är samma användningsbestämmelser och egenskapsbestämmelser på all kvartersmark för bostäder så finns ingen osäkerhet kring vilka av dessa som skulle gälla här, utan alla gäller.



## Egenskapsbestämmelser

### Mark som inte får bebyggas (prickmark)

Prickmark "Mark som inte får bebyggas" när byggnadsplanen fick laga kraft år 1958 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.

Generellt avsågs 6 meter prickmark mot fastighetsgräns, så om fastighetsgränsen inte placerats i enlighet med byggnadsplanen kan man behöva studera närmre var avgränsningen bör ligga i varje enskilt fall. Läs lite mer under rubrikerna Användningsgräns och Egenskapsgräns gällande gränsernas tolkning.

I delar av området tycks tanken ha varit att placera byggnaderna med en vinkel mot gatan, vilket har styrts med prickmark. Några har uppförts på detta sätt, och några inte.



*Längs Bredagårdsvägen syns det tydligt i planmosaikens att byggnaderna inte uppförts i enlighet med byggnadsplanen.*

### Markreservat för underjordiska ledningar (u-områden)

I planhandlingarna framgår det att utläsa att "Med punktprickad mark eller med u betecknad mark får icke bebyggas". Därför kompletteras mark för underjordiska ledningar med prickmark i tolkningen.

### Antal våningar, samt vind får inredas

Antal våningar regleras till en eller två 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.

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 denna plan att vind får inredas utöver angivet våningsantal.

## Byggnadshöjd

Höjden regleras även genom en högsta tillåtna höjd i meter vilket vid denna tid avser begreppet byggnadshöjd.

## Tomt och 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. Tomt har tolkats till fastighet. Eftersom planen redogör för småhus och visar föreslagna fastighetsgränser.

## Minsta fastighetsstorlek

I planbeskrivningen finns följande bestämmelse:

*”Å med F betecknat område får tomtplats avsedd att bebyggas med bostadshus icke givas mindre areal än 600 m<sup>2</sup>. Då särskilda omständigheter därtill ska föranleda må mindre areal medgivas.”*

Enligt dagens regelverk är det inte möjligt att reglera fastighetsstorlek på detta sätt. Därav sätts bestämmelsen som en äldre bestämmelse som inte kan tolkas. Bestämmelsen omformuleras något för att förtydliga:

*”Största fastighetsstorlek är reglerad som [Minsta fastighetsstorlek är 600 kvm. Om det finns särskilda skäl kan en mindre fastighetsstorlek tillåtas]. Bestämmelsen har inte tolkats.”*

## Antal huvudbyggnader baserat på fastighetsstorlek

I planbeskrivningen finns följande bestämmelse:

*”Å med F betecknat område får tomtplats med mindre areal än 3000 m<sup>2</sup> bebyggas med endast en huvudbyggnad och ett uthus. Där tomtplats med mindre areal än 3000 m<sup>2</sup> gränsar till flera än en gata, må kunna medgivas uppförande av tvenne huvudbyggnader.”*

För att kunna tolka om bestämmelserna till dagens lagstiftning och placera i respektive kategori har bestämmelsen delats upp i två olika bestämmelser. Bestämmelserna omformuleras något för att förtydliga:

*”Fastigheter under 3000m<sup>2</sup> får endast bebyggas med en huvudbyggnad och en komplementbyggnad.”*

*”Fastigheter under 3000m<sup>2</sup> som angränsar till mer än en väg eller gata med får bebyggas med två huvudbyggnader.”*

### **Friliggande en- och tvåbostadshus**

I planbeskrivningen finns följande bestämmelse:

*”Å med F betecknat område får byggnad icke innehålla fler än två bostadslägenheter”.*

Bestämmelsen ”endast fristående byggnadssätt” har tolkats till ”endast friliggande en- och tvåbostadshus”, därför är bestämmelsen om enbart två bostadslägenheter överflödig.

### **Sammanbyggda komplementbyggnader**

I planbeskrivningen finns följande bestämmelse:

*”Uthus eller annan gårdsbyggnad må sammanbyggas med likvärdig byggnad å granntomt, där grannar därom enas.”*

Uthus och gårdsbyggnad tolkas till komplementbyggnad och sätts som en äldre placeringsbestämmelse som inte kan tolkas, eftersom det inte enligt modern lagstiftning går att reglera på detta sätt om hur grannar kan enas. Bestämmelserna omformuleras något för att förtydliga:

*”Placering av byggnadsverk är angiven som [Komplementbyggnader får sammanbyggas över fastighetsgräns om grannarna är överens]. Bestämmelsen har inte tolkats.”*

### **Tillåten utfart över parkmark**

I planbeskrivningen finns följande bestämmelse:

*”Förbud mot anordnande av förbindelseled. Allmän platsmark, som å kartan betecknas såsom plantering, får användas endast till utfartsväg för angränsande fastighet endast om erforderlig utfartsväg icke kan på annat sätt erhållas.”*

Eftersom gränsdragningen mellan PARK/NATUR och VÄG/PARK har varit en tolkning av gränser ej avsedda att fastställas blir det därmed även en tolkning av vart utfartsförbud respektive inte utfartsförbud skall gälla. Oftast ritas utfartsförbud som en linje, men för att säkerställa att tolkningar inte görs godtyckliga och reglera ”mer och hårdare” än vad som faktiskt görs i byggnadsplanen placeras det i tolkningen som en egenskapsbestämmelse på all kvartersmark. Utfarternas lämplighet återstår därmed att prövas vid inkomna ansökningar och inte i planen, vilket även var syftet med utfartsbestämmelserna.

Bestämmelserna omformuleras något för att förtydliga:

*”Utfart över allmän plats PARK eller NATUR får göras om annan utfart inte kan möjliggöras eller prövas olämplig”*

**Byggnader placeras i enlighet med §39 i Byggnadsstadga**

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.