



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

Tolkningslogg 356

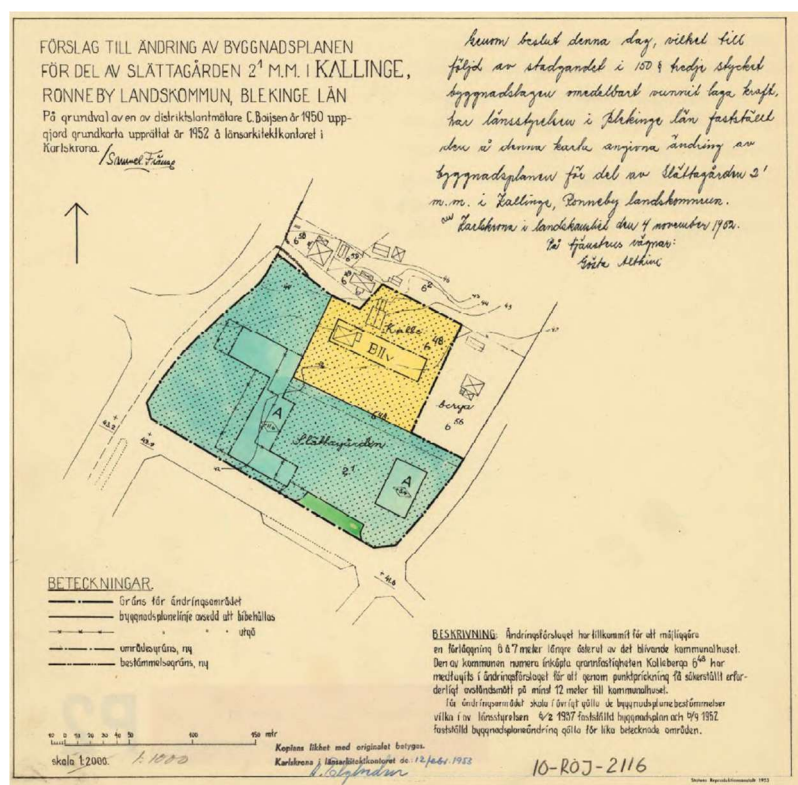
Den laga-kraft-vunna plankartan är fortfarande juridiskt bindande och den digitala tolkade planen används lämpligen till stöd vid tolkning av denna. De ställningstaganden som gjorts vid digitalisering och tolkning av planen framgår i denna tolkningslogg.

Ändring av byggnadsplanen för Slättagården 2:1 m.m.

Lantmäteriets akt-beteckning: 10-ROJ-2116
Diarienummer: xx
Upprättad: xx
Antagen: xx
Laga kraft: 1952-11-04

Planen påbörjades (troligen) år 1952. Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949–1969. Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2021-10-14 och framåt.

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



Syfte

Ändringsförslaget har tillkommit för att möjliggöra en förlängning österut av det blivande kommunalhuset. Den av kommunen numera inköpta grannfastigheten Kalleberga 6:48 har medtagits i ändringsförslaget för att genom punktprickning få säkerställt erforderligt avståndsmått på minst 12 meter till kommunalhuset.

Inte en planändring

Planen benämns som en ändring av för tiden gällande planer. Aktuell stadsplanen är dock inte en ändring, eftersom det inte går att ändra flera planer samtidigt 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.

Planbestämmelser från plan 353 och 231

På plankartan framgår det att bestämmelserna för användningarna ska appliceras från föregående planer.

- För användningen B-Bostäder hämtas tolkade bestämmelser från plannummer 353 (laga kraft 1937-02-06) som i 353 har benämnts som ÖII.
- För användningen A – Allmänt ändamål hämtas tolkade bestämmelser från plannummer 231 (laga kraft 1952-09-06)
- För användningen NATUR har tolkade bestämmelser hämtats från plannummer 231 (laga kraft 1952-09-06)

Tolkade bestämmelser från dessa planer har integrerats i tolkningen av den här planen (plan 231).

Majoriteten av bestämmelserna gäller för B-området och är hämtade från tolkningen av plan 353.

Gränser

Planområdesgräns

Där delar av planen ersatts med nyare planer har planområdesgränsen hämtats från dessa (plannummer 319, 324).

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.

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.

Egenskapsgränser

I denna plan används främst egenskapsgränser för att reglera prickmark (mark som inte får bebyggas). De har tolkats med hjälp av skannad georefererad plankarta, skalstock och parallellkopiering

För byggnadsrätten för bostäder är kortsidorna 6 meter från fastighetsgräns.

Användningsbestämmelser

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.

A -Allmänt ändamål

Områden med beteckningen A- 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. Om en fastighet inom ett A-område som har använts till skola säljs till en privat huvudman måste denne fortsätta att bedriva verksamheten skola, annars får inte bygglov ges. Om den privata huvudmannen vill använda fastigheten eller byggnadsverket till något annat ändamål krävs det att planen ändras eller upphävs.

I aktuell tolkning har följande resonemang gjorts. Användningen A - Allmänt ändamål går inte att reglera enligt nu gällande lagstiftning och sätts

därför som en äldre användningsbestämmelse (Y) för allmänt ändamål. Användningen kompletteras med bestämmelsen K-Kontor. Att komplettera med K-Kontor som användning görs för att förtydliga områdets funktion samt göra de sökbara och möjliga att använda i analyser.

Egenskapsbestämmelser

Mark som ej får bebyggas (prickmark)

Prickmark "Mark som ej 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. Bland annat benämns det som fastigheter på plankartan.

Minsta fastighetsstorlek

Följande bestämmelse finns i planhandlingarna (plan 353, se **Rubriken Planbestämmelser från plan 353 och 231**):

"Tomtplats, som avses för bebyggande av bostadsändamål, må icke medgivas mindre areal än 1000 kvm. Då särskilda omständigheter därtill föranleda, må arealen göras mindre, dock minst 600 kvm."

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:

"Minsta fastighetsstorlek är reglerad som Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter. Om det prövas lämpligt kan mindre fastighetsstorlek godkännas i undantagsfall. Minsta fastighetsstorlek är då 600 kvadratmeter. Bestämmelsen har inte tolkats."

Friliggande en- eller tvåbostadshus eller parhus

Följande bestämmelse finns i planhandlingarna (plan 353, se **Rubriken Planbestämmelser från plan 353 och 231**):

”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 (plan 353, se **Rubriken Planbestämmelser från plan 353 och 231**):

”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 (plan 353, se **Rubriken Planbestämmelser från plan 353 och 231**):

”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.

Placeringsbestämmelser mellan byggnader

Följande bestämmelse finns i planhandlingarna (plan 353, se **Rubriken Planbestämmelser från plan 353 och 231**):

”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 (plan 353, se **Rubriken Planbestämmelser från plan 353 och 231**):

” 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. 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.

I planhandlingarna (plan 353, se **Rubriken Planbestämmelser från plan 353 och 231**) är det uppenbart att höjdbestämmelsen för en våning av misstag har hamnat på bestämmelsen för två våningar och vice versa. Att sätta den högre höjden på två våningar, och den lägre på en våning skulle dock innebära en ändring av planen, vilket inte går att göra i samband med digitaliseringen och tolkningen.

Hushöjd	
Mom. 1. Å med II	betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 7,5 m.
Mom. 2. Å med I	betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 10,8 m.

Skärmdump från planhandlingarna med höjder och våningar markerat i gult

Högsta byggnadshöjd på komplementbyggnad

Följande bestämmelse finns i planhandlingarna (plan 353, se **Rubriken Planbestämmelser från plan 353 och 231**):

”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 (plan 353, se **Rubriken Planbestämmelser från plan 353 och 231**):

”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.”

Undantagsbestämmelse (ekonomibyggnader till jordbruksfastighet)

Följande bestämmelse finns i planhandlingarna (plan 353, se **Rubriken Planbestämmelser från plan 353 och 231**):

”Ovanstående bestämmelser äga ej tillämpning med avseende å ekonomibyggnader till jordbruksfastighet.”

Bestämmelsen går inte att tolka om till modern lagstiftning och sätts som en äldre bestämmelse som inte kan tolkas. Det finns inga lämpliga bestämmelser för undantagsbestämmelser i planbestämmelsekatalogen (2026-06-22). Bestämmelsen sätts därför som en äldre bestämmelse för krav för bygglov i brist på lämpligare bestämmelse.

Bestämmelsen skrivs om till modernare svenska och för att passa det digitala formatet till följande:

”Omfattning av kraven på bygglov är angivet som Bestämmelserna gäller ej för ekonomibyggnader till jordbruksfastighet. Bestämmelsen har inte tolkats”

Byggnader placeras inte 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.

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