

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

Tolkningslogg 424

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.

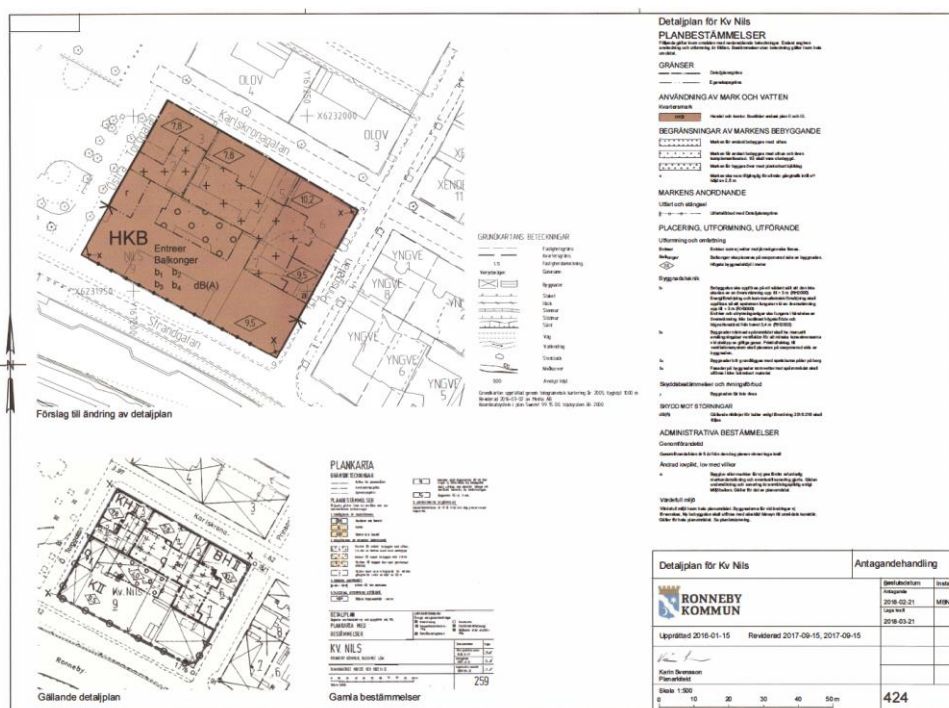
Detaljplan för Kv Nils, Ronneby kommun Blekinge län

Lantmäteriets akt-beteckning: 1081-P2018/2
Diarienummer: MBN 2015/511
Upprättad: 2016-01-15
Antagen: 2018-02-21
Laga kraft: 2018-03-21

Planen påbörjades under år 2015. Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2015–2020.

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

Genomförandetiden på 5 år har gått ut.



Syfte

Planändringens syfte är att i enlighet med Plan- och Bygglagen bekräfta pågående markanvändning inom hela kvarteret dvs. handel, kontor och bostäder.

Att möjliggöra nybyggnad av ett bostadshus vid Prinsgatan på de delar av tomterna 6 och 7 som idag är obebyggda. Det är ett syfte i planen att kvarteret blir fullt bebyggt mot de omgivande gatorna.

Planändring

Detaljplanen är en ändring av en detaljplan antagen 1987-12-21, laga kraft 1988-04-21 (plannummer 128). Nuvarande detaljplan (424) har samma planområdesgräns som den tidigare. Den tidigare är upphävd i sin helhet. Bestämmelser från tidigare plan (128) har i sin helhet överförts till nuvarande plan (424).

Gränser

Denna plan ritades i en cad-fil som fortfarande finns tillgänglig. Så alla linjer har kunnat användas i tolkningen.

Användningsbestämmelser

Inom kvarteret tillåter detaljplanen tre olika användningar; Bostäder, Detaljhandel och Kontor. Föregående plan medgav Handel, och även i denna plan står handel som huvudsaklig användning. Bostäder fanns i kvarteret så planen avsåg också att bekräfta befintlig användning.

Bostäder tillåtas på andra och tredje plan. Med plan menas våning. I planhandlingarna framgår att denna bestämmelse var avsedd att gälla för bebyggelse mot gatorna, för att främja ett levande stadsliv och att bostäder inte sågs som lämpligt på bottenvåningen p.g.a bullernivåer.

Syftet var att tillåta bostäder i komplementbyggnader på innergården (vilket då innebär i bottenplan). I planbeskrivningen står det ”Planändringen ger också möjlighet att inreda bostäder på gårdarna” (s9). Att syftet var att tillåta bostäder i bottenplan på innergårdarna bekräftas av tjänstepersoner som var involverade när planen upprättades. Användningsbestämmelsen delas enligt nuvarande praxis upp i fyra bestämmelser:

Användningsbestämmelser:

- *Handel*
- *Bostäder*
- *Kontor*

Egenskapsbestämmelse:

- *Bostäder endast i plan 2 och plan 3*

I planen finns det bestämmelser som gör egenskapsbestämmelsen för bostäder i enbart plan två och tre (som gäller för hela användningsområdet) motstridig med andra bestämmelser (exempelvis bestämmelser på korsmark om att marken endast bebyggas med uthus och komplementbostad). Bestämmelserna ihop kan därmed tolkas till att indirekt innebära att komplementbyggnader enbart får inredas med bostäder på våning två. Detta var dock inte syftet med planen, utan komplementbostäder tolkas som att få inreda med bostad i alla våningsplan i komplementbostaden. Se även resonemang om egenskapsbestämmelser.

Egenskapsbestämmelser

Marken får endast bebyggas med uthus och komplementbostad (korsmark)

I detaljplanen finns det två varianter av korsmark, en av dem lyder:

”Marken får endast bebyggas med uthus och komplementbostad. 1/3 skall vara obebyggd. ”

Bestämmelsen delas upp i två bestämmelser för att förenkla sökbarhet och tolkning;

”Marken får endast förses med uthus och komplementbostad”, samt

”Största byggnadsarea är 67% av fastighetsarean inom egenskapsområdet”.

Det framgår inte om den tredjedel som ska vara obebyggd gäller per fastighet, för användningsområdet eller för egenskapsområdet. I tolkningen har bestämmelsen placerats som om den gäller för egenskapsområdet. Tjänstepersoner som var med vid planens framtagande bekräftar att det var syftet med bestämmelsen.

Se även rubriken **”Användningsbestämmelser”**.

Marken får byggas över med planterbart bjälklag (ringprickad mark)

Enligt nu gällande planbestämmelsekatalog så är definitionen av ringprickad mark med *”mark får endast förses med byggnadsverk under mark”* [Hämtad 2025-06-19]. Den ringprickade marken i planen reglerar dock att marken även byggas över med planterbart bjälklag, vilket inte är samma innebörd.

Bestämmelsen sätts därmed ut som en äldre bestämmelse som inte kan tolkas under kategorin *”byggnadsverk under mark”*.

Vid tolkningen diskuterades möjligheten att i stället använda en annan egenskapskategori. Eftersom symbolen för ringprickad mark har en stark visuell och praxisbunden koppling till byggnadsverk under mark, men även i många fall även kan medge byggnadsverk ovan mark, ansågs det ändå

motiverat att återge symbolen i planmosaiken. Detta för att upprätthålla förståelsen av planens ursprungliga intention och öka tydligheten för både planhandläggare och bygglovsprövning.

Att visa bestämmelsen som ringprickad mark, men markera den som en äldre bestämmelse, bedömdes därmed vara mest rättssäkert. Det eftersom att symboliken i planen fortfarande har betydelse, men förmedlar ändå att tolkningen avviker från nuvarande definition i planbestämmelsekatalogen.

Antal våningar

Bestämmelsen om antal våningar ("plan" används också i planhandlingarn) har satts som en äldre bestämmelse som inte går att tolka, i enlighet med Boverkets rekommendationer.

Ventilation

I detaljplanen finns bestämmelsen:

"Byggnader närmast spårområdet skall ha manuellt avstängningsbar ventilation för att minska konsekvenserna vid utsläpp av giftiga gaser. Friskluftsintag till ventilationssystem skall placeras på oexponerad sida av byggnaden"

I planbeskrivningen går det att utläsa att med oexponerad sida av byggnad så syftas det på sida av byggnaden som inte är riktad mot järnvägen.

Översvämning

I detaljplanen finns en lång bestämmelse som är baserad på klimatanpassning för stigande vattennivåer

"b1 - Bebyggelse ska uppföras på ett sådant sätt att den inte skadas av en översvämning upp till +3 m (RH2000). Energiförsörjning och kommunal teknisk försörjning skall uppföras så att systemet fungerar vid en översvämning upp till +3 m (RH2000). Entréer och utrymningsvägar ska fungera i händelse av översvämning från beräknat högsta flöden och högvattenstånd från havet 3,4 m (RH2000)."

Bestämmelsen delas upp i tre egenskapsbestämmelser i enighet med gällande praxis.

- *Bebyggelse ska uppföras på ett sådant sätt att den inte skadas av en översvämning upp till +3 m (RH2000).*
- *Energiförsörjning och kommunal teknisk försörjning skall uppföras så att systemet fungerar vid en översvämning upp till +3 m (RH2000).*
- *Entréer och utrymningsvägar ska fungera i händelse av översvämning från beräknat högsta flöden och högvattenstånd från havet 3,4 m (RH2000)."*

Reglering om kommunal teknisk försörjning brukar inte göras på kvartersmaker utan allmän platsmark, eftersom det inte är fastighetsägarens ansvar att säkerställa kommunal teknisk försörjning.

Om avtal om detta har ingåtts eller annat har legat till bestämmelsen har undersökts vidare i tolkningen. På grund av osäkerheten i detta samt att det enligt praxis inte brukar regleras kommunal teknisk försörjning på kvartersmark sätts bestämmelsen som en äldre bestämmelse som inte kan tolkas.

Grundläggning

I detaljplanen finns bestämmelsen:

”Byggnader bör grundläggas med spetsburna pålar på berg”

Sett utanför sitt sammanhang kan bestämmelsen tyckas vara otydlig men till detaljplanen har en geoteknisk undersökning gjorts. Följande går att utläsa i planbeskrivningen:

”Geotekniska undersökningar har gjorts för kvarterets södra delar. Även för Strandgatan har undersökningar gjorts. Marken består uppifrån av fyllning, gytta, silt/sand, lera, morän och berg på 10–12 m djup. Markförhållandena medför att pålning är trolig grundläggningsmetod, samt att källare måste utröras i vattentät betong. Befintlig byggnad på Nils nio är grundlagd med pålning.”

Eftersom det är en ”bör-bestämmelse” så tolkas den till att vara en rekommendation, och inte en faktisk bestämmelse med ett ”skall-krav”. Bestämmelsen går inte att tolka om till gällande lagstiftning eftersom det inte går att sätta ”bör-bestämmelser”, och har därför uteslutits i tolkningen.

Buller

I plankartan finns bestämmelsen *”Gällande riktlinjer för buller enligt förordning 2015:216 skall följas”*. Riktlinjer för buller regleras i annan lagstiftning och ritas inte ut i den tolkade detaljplanen.

Värdefull kulturmiljö

I plankartan finns följande bestämmelse som gäller hela planområdet:

”Värdefull miljö inom hela planområdet. Byggnader får ej vid ändringar förvanskas. Ny bebyggelse skall utföras med hänsyn till områdets karaktär. Gäller hela planområdet. Se planbeskrivning.”

Bestämmelsen sätts ut även i den tolkade plankartan. Regleringarna som görs för i planbeskrivningen har inte tolkats utan behöver läsas i planbeskrivningen i sin helhet.