

Tolkningslogg 360

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.

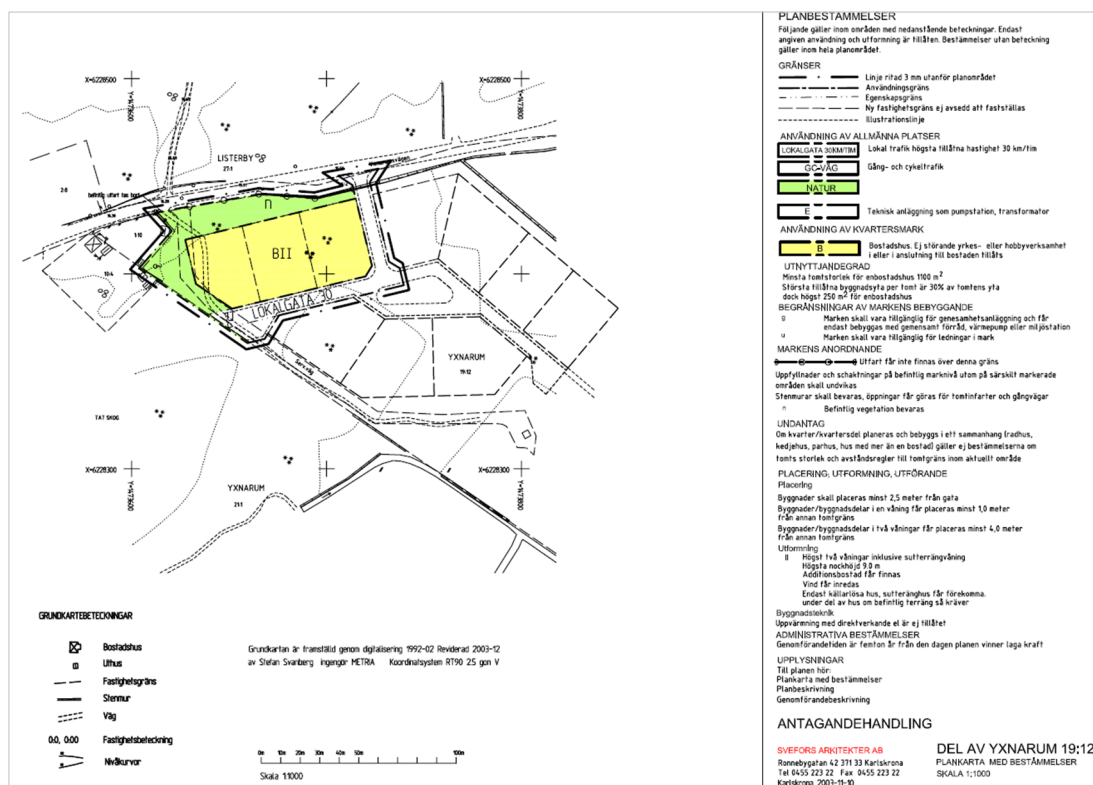
Detaljplan för del av Yxnarum 19:12

Lantmäteriets akt-beteckning:	1081-P04/15
Diarienummer BN:	2003/878
Upprättad:	2003
Antagen:	2003-12-18
Laga kraft:	2004-02-02

Planen påbörjades under 2003. Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2002–2012.

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

Genomförandetiden på 15 år har gått ut.



Syfte

Syftet med planen är att skapa en säkrare trafikmiljö.

I planbeskrivningen står det att ”tre tomter för villabebyggelse i antagen plan föreslås flyttas 9 meter i västlig riktning”.

Planändring

Detaljplanen är benämnd som planändring av detaljplanen med plannummer 350. Den upprättades efter att förgående plan (350) antogs, men innan den fick laga kraft.

Det som är ändrat jämfört förgående plan (350) är:

- Vägen flyttades från den vänstra till östra delen av området.
- Planerade tomter placeras 9 meter mer västerut

Planbestämmelserna i förgående detaljplan (350) kopierades rakt av till denna detaljplan (360) när den upprättades. Det innebär att det finns bestämmelser med som inte finns inom detta planområde, dessa har utelämnats i tolkningen.

Gränser

Planområdesgränser och användningsgränser sammanfaller ofta med fastighetsgränserna. Antingen ritas gränserna i befintliga fastighetsgränser, eller avses nya fastigheter avstyckas i enlighet med planens gränser. Ibland ligger gränserna i mitten eller på en sida om en stenmur eller annat landmärke. Om det finns en digital fil borde det underlätta tolkning, men så är det inte i detta fall.

Bra att veta om ritteknik

Denna plan är ritad i cad, under en tid när man precis började rita i CAD. Under denna tidsperiod var inte syftet att CAD-filen skulle användas för tolkning, utan den skulle endast användas för att skriva ut till pdf och papper, och man såg till att dessa blev läsbara. Fel linjetyper har använts på vissa ställen och ytorna för stämmer inte helt överens med gränserna.

Det verkar som att man nästan konsekvent har ritat planområdesgräns något utanför fastighetsgränserna, av oklar anledning. Gränsen längs med vägen ligger en bit i fastighetsgräns, ibland i stenmur och ibland bredvid den. Vår tolkning är att man inte har ritat på den detaljeringsnivå som man gör idag, utan nöjt sig med att utskriven pdf/papper ser bra ut. Vi har därför tolkat till fastighetsgräns där det inte är uppenbart att de inte avstyckats i enlighet med planen. (Tomterna avstyckades efter planen fått laga kraft.)

Planområdesgräns

I västra delen har planområdesgränsen i tolkningen flyttats ganska mycket jämfört med den planområdesgräns som tidigare georefererats. Underlaget till plankartan var dåligt och fastighetsgränserna till befintliga fastigheter i väst hade låg kvalitet när planen upprättades. Nu har fastighetsgränsen förbättrats och planområdesgränsen avses sammanfalla med denna.

Användningsgräns

Har tolkats till fastighetsgräns utom när det är uppenbart att de inte styckats i enlighet med planen; vid korsningen där man troligen ansett att vägen behövde större utrymme samt i väster där natursläppet blivit något bredare än planen avsett.

Egenskapsbestämmelser

Befintlig vegetation bevaras

Det finns en bestämmelse att befintlig vegetation inom naturmark ska bevaras. Inget tydligt syfte står i planhandlingarna men sett till miljön på platsen och närliggande planen är syftet troligen att skapa en avskärmande ridå mot Yxnarumsvägen. Det finns ingen vegetation inom området som är utpekad som särskilt skyddsvärd, och på grund av användningen Natur förutsätts att det finns vegetation i området. Bestämmelsen bedöms som överflödigt och har inte ritats ut i tolkningen.

Tomt tolkas 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.

Tomt: En tomt hänvisar till den faktiska markytan, det område av mark som ägs eller används för olika ändamål. Det kan vara ett stycke mark som är tomt och obebyggt, eller det kan innehålla byggnader, trädgårdar, parker, eller andra anläggningar. En tomt är alltså den fysiska ytan av marken.

Fastighet: En fastighet, å andra sidan, är en rättslig konstruktion som omfattar både marken och alla strukturer och byggnader som är uppförda på marken. Det är en mer omfattande term som inkluderar både den fysiska marken och eventuella byggnader som finns på marken. En fastighet kan bestå av en eller flera tomter och de byggnader som är uppförda på dem.

Tomt har därför tolkats om till fastighet, då de antas har använts som synonymer när plankartan upprättades.

Minsta tomtstorlek

Det finns en bestämmelse om att en tomt ska vara minst 1100 kvm. Detta tolkas som minst 1100 kvm per fastighet.

Utnyttjandegrad

”Största tillåtna byggnadsyta per tomt är 30 % av tomtens yta dock högst 250 m² för enbostadshus”

Bestämmelsen ovan har tolkats om till två planbestämmelser:

- Största tillåtna byggnadsarea är 30 % av fastighetarean inom användningsområdet
- Största byggnadsarea är 250 m²

Placeringsbestämmelser och undantag

Det finns placeringsbestämmelserna som anger avstånd till gata och tomtgräns för byggnader och byggnadsverk. Dock undantas dessa genom följande bestämmelse.

”Om kvarter/kvartersdel planeras och bebyggs i ett sammanhang (radhus, kedjehus, parhus, hus med mer än en bostad) gäller ej bestämmelserna om tomts storlek och avståndsregler till tomtgräns inom aktuellt område.”

Bestämmelsen innebär att sammanbygga bostäder möjliggörs. Den går inte att tolka om till nutida lagstiftning, utan sätts som en äldre bestämmelse som inte har gått att tolka

Additionsbostad får finnas

Additionsbostad är ett gammaldags uttryck som tolkas härstamma från byggnadsstadgan 1959. I byggnadsstadgan var det främst enbostadshus som åsyftades med bestämmelsen B (Bostäder). Så för att tillåta mer än en bostad på samma tomt behövdes denna bestämmelse i äldre planer. I plan- och bygglagen som gäller från 1987 så är flera olika sorters bostadsformer tillåtna inom användningen B (Bostäder). Bestämmelsen bedöms som överflödig och har inte ritats ut i tolkningen.

Suterräng

I bestämmelsen som begränsar högsta antalet våningar står det att det är inklusive suterrängvåning. Det framgår också av planbestämmelserna att källare inte är tillåtet men att suterräng är det om befintlig terräng kräver.

Det är möjligt att bygga suterrängvåning även utan denna formulering, när så är lämpligt. I denna plan är området inte kuperat. Bestämmelsen bedöms som överflödig och har inte ritats ut i tolkningen.

Vind får inredas

Vind får inredas även utan denna bestämmelse. Bestämmelsen bedöms som överflödig och har inte ritats ut i tolkningen.

Källarlösa hus

Den del av bestämmelsen som handlar om att suterränghus får förekomma bedöms som överflödig och har inte ritats ut i tolkningen.

Byggnadsteknik

Bestämmelsen för *”uppvärmning med direktverkande el är inte tillåten”* saknar lagstöd och har inte ritats ut i tolkningen.

Undvik uppfyllnad och schaktning

Planbestämmelsen är en generell bestämmelse kopierad från förgående detaljplan (350). Sett till förgående plan och närliggande planer finns det ett resonemang som tyder på att syftet med denna bestämmelse är att säkerställa att suterränghus uppförs på kuperade tomter där det är mer lämpligt än att marken jämnas ut. I detta område är det inte kuperat. Bestämmelsen bedöms som överflödig och har inte ritats ut i tolkningen.

Stenmur

Planbestämmelsen är en generell bestämmelse kopierad från förgående detaljplan (350). I denna plan finns det inga stenmurar inom kvartersmark för bostäder och det finns en liten bit stenmur inom lokalgata men i planbeskrivningen framgår det att det är tillåtet att riva stenmur för att möjliggöra utfart från området. Alltså har vi i tolkningen bedömt att bestämmelsen bara behöver finnas inom allmän platsmark NATUR.

Ledningsrätt

Bestämmelse om område för ledningar i mark gäller inom allmän platsmark, vilken är tillgänglig för ledningar även utan bestämmelse. Det finns även placeringsbestämmelse på närliggande kvartersmark som förhindrar bebyggelse för nära planerat ledningsstråk. Bestämmelsen bedöms som överflödig och har inte ritats ut i tolkningen.

Gemensamhetsanläggning finns ej

Bestämmelse om gemensamhetsanläggning är kopierad från förgående detaljplan (350) och finns inte i detta planområde. Den har därför utelämnats i tolkningen.