

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

Tolkningslogg 133

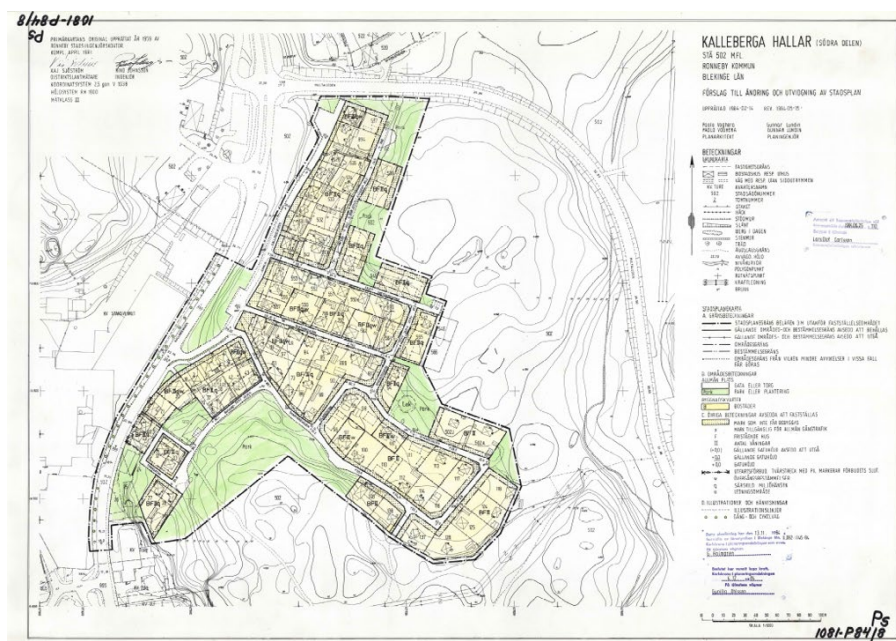
Den laga-kraft-vunna plankartan är fortfarande juridiskt bindande och den digitala tolkade planen används lämpligen till stöd vid tolkning av denna. De ställningstaganden som gjorts vid digitalisering och tolkning av planen framgår i denna tolkningslogg.

Ändring och utvidgning av stadsplan för Kalleberga hallar (södra delen), stadsäga 502 m.fl.

Lantmäteriets akt-beteckning:	1081-P84/8
Diarienummer:	Lst 11.082-1146-84
	KF 1984.79
	BN 220.83
Upprättad:	1984-02-14
Antagen:	1984-06-25
Laga kraft:	1984-11-13

Planen påbörjades (troligen) år 1984. Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1976–1986. Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2021-10-14 och framåt.

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



Syfte

Planförslaget syftar till att Kalleberga Hallar bevaras som bostadsområde och till att ange hur en fortsatt upprustning och utveckling av såväl de allmänna anläggningarna som fastigheterna skall kunna ske utan att områdets miljökvaliteter hotas.

Gränser

Planområdesgräns

Där delar av planen ersatts med nyare planer har planområdesgränsen hämtats från dessa (plannummer 085, 123).

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.

Det är också tydligt att vissa kvarter är upprättade i enlighet med planens syfte, men förskjutna några decimeter åt i någon riktning.

Den skannade plankartan var svår att georeferera på ett sätt som stämde i alla delar av planen, vilket man bör ha i åtanke vid tolkning av planens gränser. Felmarginalen ligger på upp till cirka 4 dm.

Egenskapsgränser

I denna plan används främst 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. Men i denna plan varierar prickmarkens bredd mellan de olika kvarteren, och den är inte alltid parallell med användningsgränsen. Att bredden varierar beror högst troligen på att området redan i stor del var bebyggt samt att denna plan ersatte flera andra olika planer och att man då använt samma bredd som tidigare plan.

Egenskapsgränserna är ritade i relation till användningsgränserna, så läs under rubriken Användningsgränser, gällande felmarginal och förskjutna kvarter.

Egenskapsgränser används också för att avgränsa mark med ledningsrätt samt gångväg för allmänheten. I dessa fall har skannad georefererad plankarta använts som underlag.

Linjer ej avsedda att fastställas

Det finns prickade linjer inom allmän plats, med benämningen ”områdesgräns från vilken avvikelser i vissa fall får göras”. Det är en gränstyp som var vanligt förekommande inom allmän plats (gata, park, torg) under den tidsperiod när planen upprättades. Dessa har tolkats som användningsgräns mellan naturmark och gatumark. Syftet var att visa en funktion skulle finnas, men dess exakta placering var inte avgörande för att syftet skulle uppfyllas.

Illustrativ gräns (Lek)

Runt ”Lek” finns det illustrativ gränsdragning. Egenskapen ”Lek” finns inte med som en bestämmelse, varken i planbeskrivningen eller på plankartan. I planbeskrivningen står det att naturområdet har förutsättningar för lek. Syftet tolkas därmed till att ha varit att illustrera förutsättningarna för lek. Därför sätts ingen bestämmelse för lek ut i tolkningen. (Illustrationer räknas inte som planbestämmelse enligt gällande specifikationer och följer inte med den digitala detaljplaneinformationen.)

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. Kallingevägen har tolkats till VÄG.

Natur

Stadsplanen 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

Mark som inte får bebyggas (prickmark)

Prickmark ”Mark som inte 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. Eftersom planen redan var styckad i fastigheter samt att begreppen används som synonymer i planhandlingarna tolkas tomt till fastighet.

I planhandlingarna står följande:

"(...) På många ställen är dock två eller flera tomter i samma ägares hand och nyttjade som en tomt".

Detta tolkas som att två fastigheter i många fall används som en tomt. I planhandlingarna står det dock att "bebyggelsen är dock klart planmässig". Det finns även övergångsbestämmelser i planen (se rubriken Övergångsbestämmelser" som legitimerar de områden som strider mot de planbestämmelser som satts ut.

Tolkningen kan komma att behöva provas från fall till fall och kan komma att behöva ändras i senare skede.

Friliggande enbostadshus

"Fristående hus" tolkas till att endast friliggande hus får uppföras.

En bostad per fastighet och

Stadsplanen reglerar följande:

"På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet."

Enligt dagens lagstiftning ska reglering av antal lägenheter bara användas om det finns sociala skäl eller bostadsförsörjningsskäl. Det kan röra sig om exempelvis studentlägenheter eller anpassade bostäder. Bestämmelsen sätts därför som en äldre bestämmelse som inte går att tolka om till modern lagstiftning eftersom det inte finns lagstadgad grund att kunna reglera antalet lägenheter i planen enligt nu gällande lagstiftning. Den förenklas dock till "Enbart en bostad per fastighet".

Komplementbyggnad får inte föras med bostad

Byggnadsplanen reglerar följande:

"I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas."

Detta har tolkats till att bestämmelsen att komplementbyggnader inte får föras med bostad, vilket sätts som en egenskapsbestämmelse för byggnaders användning.

Uthus eller annan gårdsbyggnad tolkas till komplementbyggnad

Uthus eller annan gårdsbyggnad tolkas till komplementbyggnad

Antal 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.

Byggnadshöjd

Höjden regleras även 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.

Övergångsbestämmelser

På flera ytor finns w - övergångsbestämmelser.

En övergångsbestämmelse i en stadsplan/byggnadsplan är en juridisk regel eller klausul som kunde används för att hantera situationer när en ny byggnadsplan skulle påverka befintliga byggnader. För att förhindra dessa skulle bli olagliga, dvs planstridiga, när den nya planen antogs. Syftet med denna typ av bestämmelser var att skapa en smidig övergång från den tidigare planen till den nya planen.

Övergångsbestämmelsen innebär i princip att byggnaderna inom detta område skulle tillåtas under en övergångsperiod, och då inte antas vara planstridiga. De kan till exempel ha haft större byggnadsarea.

I aktuell plan finns följande övergångsbestämmelse:

"Inom med w betecknat område får utan hinder av 5§ föreskrivits till nybyggnad hänförlig volym av befintlig byggnad företas, om icke byggnadens volym eller våningsantal därigenom ökas".

Övergångsbestämmelsen går inte att omtolka till modern lagstiftning och sätts därför ut som en äldre bestämmelse som ej har tolkats. Den har dock skrivits om till ett modernare språkbruk:

"Inom området får en befintlig byggnad byggas om, trots andra bestämmelser om exploatering, så länge byggnadens volym eller antal våningar inte ökas."

Bestämmelser kopplade till kulturmiljö

Det är inte alltid självklart om en planbestämmelse innebär ett särskilt skydd av kulturvärden eller om den bara anger hur förändringar ska göras på ett varsamt sätt. I många äldre planer är formuleringarna otydliga, vilket gör det svårt att avgöra om bestämmelsen är en skyddsbestämmelse eller en varsamhetsbestämmelse. Det går därför sällan att dra generella slutsatser på

detaljplanenivå – bedömningen behöver ofta göras för varje enskild byggnad av en sakkunnig.

I samband med att kommunen nu arbetar med att tillämpa de nyare reglerna i PBL 8 kap. 13 § tas ett nytt, kommunövergripande underlag fram för kulturmiljöer. När detta arbete är klart kan tolkningen av bestämmelserna komma att uppdateras.

I planen finns bestämmelser om kulturmiljö som refererar till rubriker med mer information och exempel i planbeskrivningen (planhandlingarna):

q - Särskild miljöhänsyn (med miljö i detta avseende åsyftas kulturmiljö och inte naturmiljö)

” Inom med q betecknat område får ej sådan ändring av bef byggnad vidtas som förvanskar dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Exempel härpå finns i beskrivningen.”

Dessa bestämmelser har inte kunnat brytas upp utan läggs in i sin helhet som äldre bestämmelser som inte kunnat tolkas. Bestämmelsen sätts som en bestämmelse för skydd av kulturmiljö och har skrivits om för att passa det digitala formatet till följande:

”Annat skydd av kulturvärden är angivet som Särskild miljöhänsyn. Ändring av befintlig byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med hänsyn till omgivningens egenart. Exempel finns i planbeskrivningen. Bestämmelsen har inte tolkats.”

Byggnader placeras i enlighet med §39 i Byggnadsstadga

Byggnader ska placeras i enlighet med övergångsbestämmelser från § 39 i byggnadsstadgan (SFS 1959:612)

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.

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.