

Tolkningslogg 355

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.

Stadsplan för Hulta området (fastigheterna Hulta 1:3, 2:2 m.fl)

Lantmäteriets akt-beteckning:	10-ROJ-3004
Diarienummer:	BN 601.73, KF 1973.726
Upprättad:	1973-10-09
Antagen:	1973-11-13
Laga kraft:	1973-11-13

Planen påbörjades (troligen) år 1972. Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1970–1975. 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 att möjliggöra ytterligare bebyggelse av enfamiljshus i Ronneby-området, vilket det finnes en stor efterfrågan på.

Gränser

Planområdesgräns

Där delar av planen ersatts med nyare planer har planområdesgränsen hämtats från dessa (plannummer 134, 332, 382).

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.

Linjer ej avsedda att fastställas

Det finns prickade linjer inom allmän plats, med benämningen ”illustrationslinjer ej avsedd att fastställas”. 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. Det är värt att ha i åtanke att syftet var att visa en funktion skulle finnas, men dess exakta placering var inte avgörande för att syftet skulle uppfyllas.

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, i detta fall 4,5 meter och 6,0 meter. Mot gata, natur samt inom området med radhus har andra mått använts.

Användningsbestämmelser

Vägmark

Inom området har vägarna tolkats som lokalgata. Hyndekullaleden har tolkats till huvudgata.

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.

Gångväg



Det finns målade cirkclar på rad inom allmän plats, med benämningen "Gångväg". Det är en gränstyp som ibland var förekommande inom allmän plats (gata, park, torg) under den tidsperiod när planen upprättades. Ibland ligger dessa bestämmelser under kategorin "ej avsedda att fastställas" och/eller som en illustrativ del av planen. I detta fall ligger "Gångväg" under bestämmelselinjer, vilket innebär att den är en bestämmelse/avgränsning. Den har tolkats som egenskapsbestämmelse med egenskapsgräns inom naturmark.

Rittekniken och lagstiftningen kring den här perioden var inte lika strikt med den exakta placeringen av den här typen av gränsdragningar. I nu gällande praxis är det dock annorlunda och bestämmelsen kommer att behöva ritas ut som en absolut gränsdragning för att passa det digitala formatet. Det är värt att ha i åtanke att syftet högst troligen var att visa en gångväg skulle finnas, men inte exakt placering.

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 planer användes begreppet tomt som synonymt med fastighet, vilket i flera planer fortsatt på liknande sätt. 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. I

områden med bostäder kan ”tomt” både menas som fastighet, men kan lika gärna användas för att beskriva hemfridszonen.

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 förbättringar eller byggnader som finns på marken. En fastighet kan bestå av en eller flera tomter och de byggnader som är uppförda på dem. 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.

Tomt har tolkats om till fastighet enligt nutida gällande lagstiftning då det framgår tydligt att det var fastighet som menades. Eftersom detaljplanen har styckats i enighet med de illustrativa fastighetsgränser som redovisas på plankartan stärks argumentet för att tolka ”tomt” till fastighet.

Friliggande hus

”Fristående hus” tolkas till att endast friliggande hus.

En bostad per fastighet

Byggnadsplanen 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”.

Uthus, garage och gårdsbyggnad tolkas till komplementbyggnad

Uthus, garage och gårdsbyggnad tolkas till komplementbyggnad.

Komplementbyggnad får inte förses med bostad

Byggnadsplanen reglerar följande:

”I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.”

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

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.

**Byggnader placeras i enlighet med §39 i Byggnadsstadga
(gäller delar av området)**

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.

Bestämmelsen sätts ut på de områden som i originalplanen har beteckningarna BF och Bk.

För de områden som i originalplanen har bestämmelsen BSr regleras placering med följande bestämmelse i planhandlingarna:

” På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området ”

Ovan bestämmelse skrivs om för att passa det digitala formatet till följande:
”Byggnad ska placeras i fastighetsgräns mot granntomt om sådan finns”

Se även **rubriken Tomt (tolkas till) och fastighet.**

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.