

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

Tolkningslogg 332

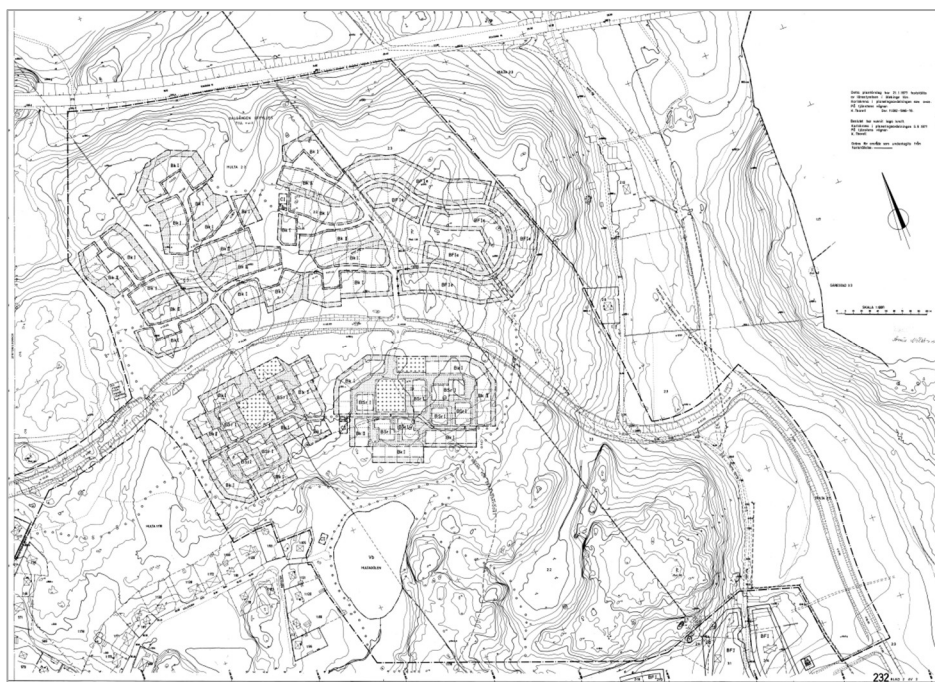
Den laga-kraft-vunna plankartan är fortfarande juridiskt bindande och den digitala tolkade planen används lämpligen till stöd vid tolkning av denna. De ställningstaganden som gjorts vid digitalisering och tolkning av planen framgår i denna tolkningslogg.

Utvidgning och ändring av stadsplanen för Norra Hulta området

Lantmäteriets akt-beteckning:	10-ROJ-3181
Diarienummer:	KS/KS 1975.544
	Lst 11.082-1386-77
Upprättad:	1976-04-13
Antagen:	1976-06-28
Laga kraft:	1977-01-21

Planen påbörjades (troligen) år 1975. 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.



Plankartan består av två blad. I några visningstjänster har dessa sammanfogats till en pdf. I närarkivet finns plankartan i färg, vilken är betydligt lättare att förstå. Dock är den i så pass dåligt skick att vi inte kan skanna om den med den utrustning som finns på kommunen idag.

Syfte

Planens syfte framgår inte kortfattat i planhandlingarna. Nedan redovisas en sammanfattning:

Hultaledens sträckning och funktion ändras något jämfört med tidigare plan och dess anslutning till riksväg 15 [Kallingevägen] byggs ut.

Utbyggnaden av bostäder får en längre exploateringsgrad med fler småhus, jämfört med tidigare planer. Etappvis utbyggnad av bostäder föreslås ske från öster istället för från väster.

Planen innehåller även områden för service. Befintliga gångstigar och grönområden bevaras och ett nät av gång- och cykelvägar knyter ihop områdena.

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 eller göra en utvidgning 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.

Gränser

Planen är väldigt stor, vilket innebär att den skannade är svår att georeferera korrekt. Det var säkert en utmaning för de som gjorde planen, som en ändring av flera gällande planer, att få alla linjer att ritas korrekt. Detta bör tas i beaktning vid tolkning av planen.

Planområdesgräns

Där delar av planen ersatts med nyare planer har planområdesgränsen hämtats från dessa (plannummer 085, 129, 123, 133, 134, 136, 140, 247, 382, 411, 414). **Plangränsen och denna text behöver uppdateras allt eftersom angränsade planer blir tolkade och digitaliserade (kvar att hämta från är plannummer 141, 248, 345).**

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.

I områdena kring Lavendelvägen och Aklejavägen är fastigheterna inte avstyckade i enlighet med planen, väldigt få fastighetsgränser och användningsgränser sammanfaller.

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. Syftet var att visa en funktion skulle finnas, men dess exakta placering var inte avgörande för att syftet skulle uppfyllas.

Egenskapsgränser

Egenskapsgränser används bland annat för att avgränsa gångstråk inom kvartersmark, områden för ledningsstråk samt korsmark (mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader). Dessa gränser har tolkats med hjälp av skannad georefererad plankarta.

I denna plan används egenskapsgränser dock främst till att reglera prickmark (mark som inte får bebyggas). Dessa gränser har tolkats genom att parallellkopiera 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 denna plan har de olika områdena olika bred prickmark. Det kan bero på att det var olika planer som gällde inom olika delar av planen tidigare och att samma mått har använts, kanske i enlighet med praxis när respektive plan upprättades. Eller har platsens förutsättningar motiverat olika bredder. Det framgår i planhandlingarna att de olika områdena inom planen avsågs har olika karaktär och upplevas som olika små ”byar”. Att i planen reglera byggnadstyp i kombination med prickmark är exempel på sätt att styra vilken karaktär som skapas i ett område.

Områdena kring Lavendelvägen och Aklejavägen:

Fastigheterna inte avstyckade i enlighet med planen. Eftersom bredden på marken som inte får bebyggas (prickmarken) är ritad i förhållande till användningsgränsen bör man titta närmre på syftet med prickmarken i varje enskilt fall. Till exempel när det gäller hur mycket byggnadsfri yta som bör krävas mot naturmark.

Områdena norr om Hultaleden:

Många fastigheter är avstyckade mer eller mindre i enlighet med planen. Där den inte är det bör man titta närmre på syftet med prickmarken i varje enskilt fall. Bredden på marken som inte får bebyggas (prickmarken) verkar i många fall vara i enlighet med dåtidens praxis; många ytor har en bredd på 6.0

meter eller 4.5 meter. Där det är smalt har den begränsats till 2.0 eller 2.5 meter. I korsningar, eller där förutsättningarna krävt det har dock helt andra mått använts. Dessa har parallellkopierats från användningsgräns efter mätt med skalstock på plankarta där det är möjligt, annars har de tolkats med hjälp av skannad georefererad plankarta.

OBS:

Planen är väldigt stor, vilket försvårar georefereringen av plankarta. Det är ganska tjocka och inte så exakta linjer, vilket försvårar tolkningen. Där användningsgränsen varit svårtolkad innebär det ännu svårare tolkning av egenskapsgränsen. Detta bör tas i beaktning vid tolkning av planen.

Gångväg



Det finns målade cirklar 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.

I planbeskrivningen framgår det dock att befintliga stigar avsågs bevaras och att de olika mindre områdena inom planen skulle knytas samman med gångstigar och cykelvägar.

Strandskydd

I kommunens arkiv framgår det att strandskyddet inom planområdet vid Hultagölen är helt upphävt.

Enligt nu gällande praxis sätts upphävt strandskydd ut som en bestämmelse i plankartan i de områden där strandskyddet tidigare gällde kring Hultagölen. Detta redovisas med en sekundär egenskapsgräns i plankartan.

Användningsbestämmelser

Vägmärk

Inom området har vägarna tolkats som lokalgata och 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.

Vattenområde

I plankartan finns följande bestämmelse:

”Vb - Vattenområde som får överbyggas”.

I planbeskrivningen finns även följande bestämmelse:

” Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor”

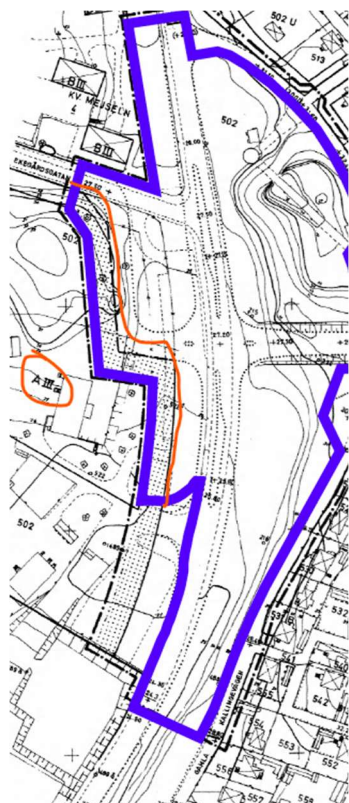
Sammantaget tolkas bestämmelsernas innebörd att vattenområdet inte får utfyllas eller överbyggas, förutom med mindre bryggor.

I planbestämmelsekatalogen finns bestämmelsen ”Bryggor”, men inte ”Mindre Bryggor”. Ordet ”mindre” är ett värdeord som innebär behov av tolkning, vilket inte är en bestämmelse som kan tolkas om till modern lagstiftning. Bestämmelsen sätts därför som en äldre bestämmelse som inte har tolkats. Om bestämmelsen enbart ”Bryggor” hade satts ut hade detta inneburit att större ingrepp möjliggörs, vilket inte hade varit en korrekt tolkning av bestämmelserna.

[Användningarna W-Vattenområde](#) enligt Boverket [Hämtad 2026-05-12] innebär att vattenområdet är i stort sett begränsad till att hålla vattenområden fritt från störande ingrepp. Bestämmelsen innebär alltså att även textdelarna om att vattenområdena inte får utfyllas eller överbyggas ingår i bestämmelsen.

A – Allmänt ändamål

I plankartan finns inte bestämmelsen A- Allmänt ändamål utritat innanför planområdet. Däremot finns A i utkanten av plankartan i den nordvästra delen av planen. Den fysiska kartan är färglagd i färgen för A – Allmänt ändamål och har en användningsgräns men ingen användningsbestämmelse. I den angränsande planen är bestämmelsen i området A – Allmänt ändamål. All yta i en plan behöver ha en användning. Användningen tolkas till A – Allmänt ändamål.



Gällande planområdesgräns vid tolkningstillfället (2026-05-11) markerat i blått. Berört område och användning markerat med rött.

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, förskola och besöksanläggning (idrottshall), säljs till en privat huvudman måste denne fortsätta att bedriva verksamheten skola eller förskola respektive besöksanläggning, 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. På platsen finns idag en skola och förskola och därför sätts även bestämmelserna S1 – Förskola och S – Skola. Att komplettera med S som användning görs för att förtydliga områdets funktion samt göra de sökbara och möjliga att använda i analyser.

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 stadsplaner 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 har styckats i enlighet 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 får uppföras.

En bostad per fastighet

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”.

Gårdshus och uthus tolkas till komplementbyggnad

Gårdsbyggnader och uthus har tolkats om till komplementbyggnad.

Komplementbyggnad får inte förses med bostad

Stadsplanen 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

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.