

Datum
2023-09-28

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

Granskningslogg TOLKNING 380

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 19:1

Lantmäteriets akt-beteckning: 1081-P07/14

Diarienummer BN: 2002/910

Diarienummer KF: 2006.103

Upprättad: 2004

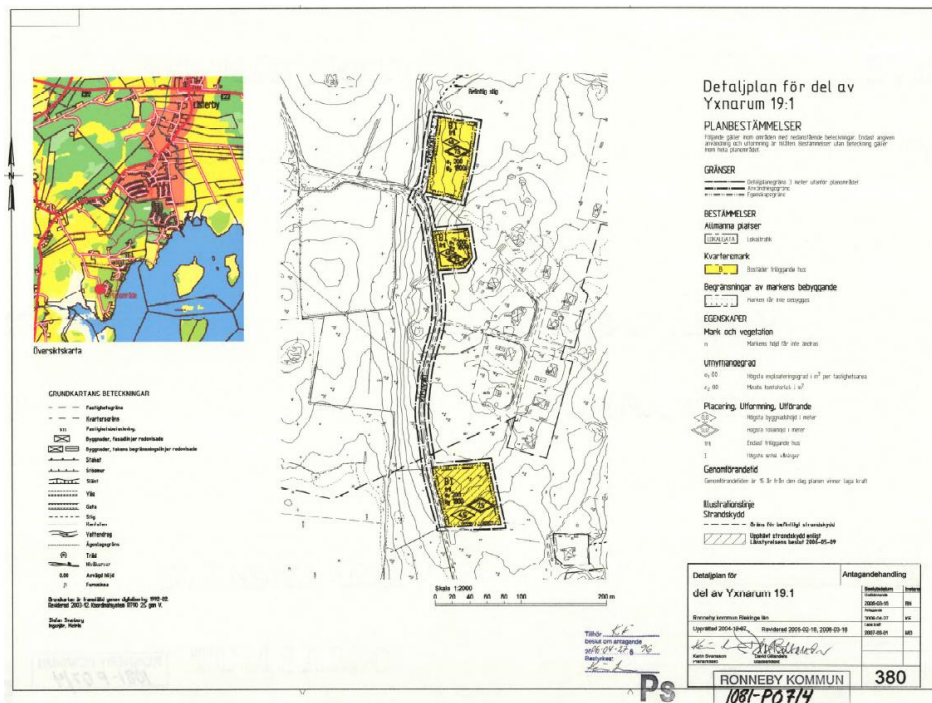
Antagen: 2006-04-27

Laga kraft: 2007-05-14

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2002-2012

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

Genomförandetiden är 15 år från det datum detaljplanen vann laga kraft



Syfte

Syftet med planen är att skapa 5 tomter för villabebyggelse i anslutning till befintlig fritidshusbebyggelse

Gränser

Gränser har tolkats om för att ligga i fastighetsgränser runt avstyckade bostadsfastigheter. Det diffar bara på 0-2 cm, så det ligger inom tolkningsmån. Längs vägen saknas fastighetsgränser och de ligger därför på samma ställe som i originalhandlingarna.

Egenskapsbestämmelser gäller hela användningsområdet

Generellt har många av egenskapsbestämmelserna tolkats till att gälla hela användningsområdet. Under den tidsperiod då samrådshandlingarna togs fram var det så man rekommenderades att rita detaljplaner.

Till exempel har bestämmelsen ”Minst fastighetsstorlek är x kvm” har tolkats till att gälla för inom hela användningsområdet och inte brytas vid egenskapsgränserna vid prickmark.

Prickmark

Då planen upprättades (2004) betydde Planbestämmelsen ”Marken får inte bebyggas” att inga byggnader, mur eller plank var tillåtna. Det motsvaras idag med ”marken får inte förses med byggnadsverk” (om byggnad istället för byggnadsverk hade använts hade exempelvis mur och plank fått uppföras).

Exploatera

Enligt Boverkets planbestämmelsekatalog för aktuell tidsperiod kan ”högsta exploateringsgrad” tolkas till ”högsta bruttoarea”. Men i planbeskrivningen står det: ”Sammanlagda byggnadsarea föreslås till högst 200 m²”. Därför tolkas bestämmelsen till: Högsta byggnadsarea är 200 m² per fastighet”.

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 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. I vardagligt tal används dessa termer ibland omväxlande, men i en juridisk och fastighetsmässig kontext har de olika betydelser.

På grund av att exploateringsgrad regleras per fastighetsstorlek och att det sedan finns bestämmelser för minsta tomtstorlek direkt efter så tolkas de till att ha använts som synonymer i upprättandet av detaljplanen. Minsta fastighetsstorlek i planhandlingarna beskrivs som ”föreslagna tomtstorlekar är ca 2000-2500 kvm”. Eftersom det inte går att reglera tomtyta, men däremot fastighetsstorlek, tolkas därmed tomt till fastighet. I det här fallet är görs bedömningen att det är lämpligt att tolka tomt till fastighet, då det är dessutom är friliggande småhusbebyggelse.

Begränsning i höjd

Antal våningar har lagts in som äldre bestämmelse som inte tolkas, med digitaliserats, i enlighet med föreskrifter. Då byggnadshöjd inte används idag har den lagts in som en äldre bestämmelse som inte tolkats. Totalhöjd har inte ändrats.

Strandskydd

Originalplanen har en illustrationslinje som visar var strandskyddsgränsen låg samt en skraffering som informerar om var länsstyrelsen beslutat om upphävande av strandskydd. Bestämmelse för att strandskydd är upphävt sätts därför ut på ytan.

Naturtomter

Enligt planbeskrivningen är syftet med bestämmelsen att markens höjd inte får ändras att genom att förhindra schaktning ska tomterna ansluta till befintlig nivå där de gränsar mot naturmark. Tillsammans med en minsta fastighetsstorlek syftar dessa bestämmelser till att tillskapa bebyggelse som inte upplevs som tät och att bevarande av natur möjliggörs.