

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

Tolkningslogg 245

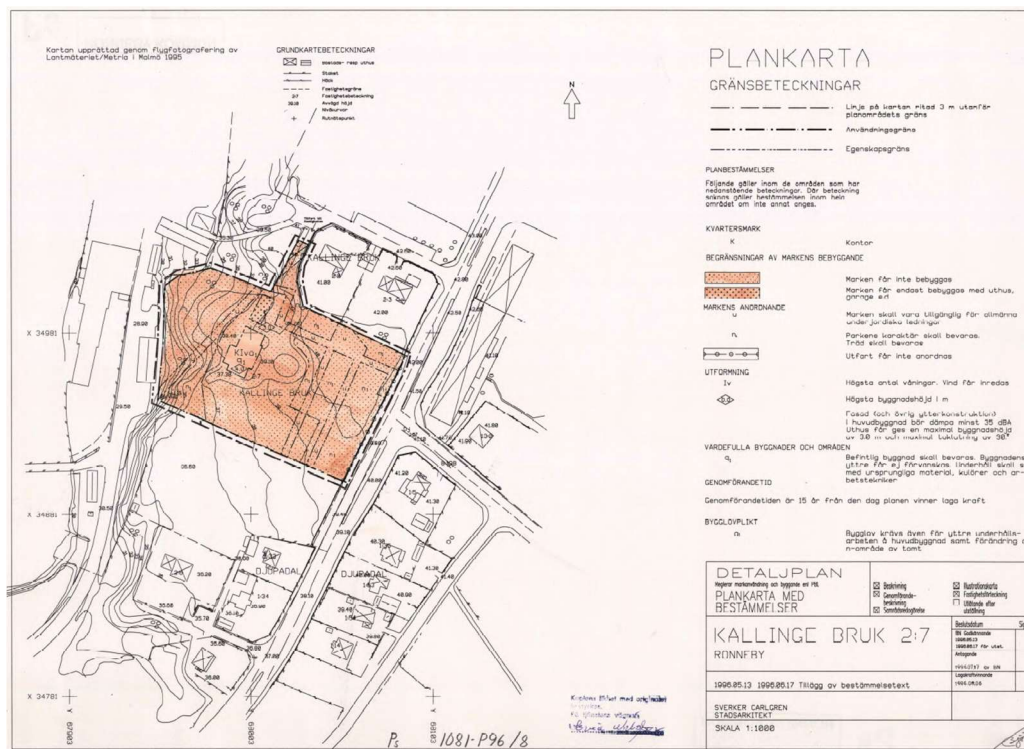
Den laga-kraft-vunna plankartan är fortfarande juridiskt bindande och den digitala tolkade planen används lämpligen till stöd vid tolkning av denna. De ställningstaganden som gjorts vid digitalisering och tolkning av planen framgår i denna tolkningslogg.

Detaljplan för Kallinge bruk 2:7

Lantmäteriets akt-beteckning:	1081-P96/8
Diarienummer:	BN 60257.96
Upprättad:	1996-05-13
Antagen:	1996-07-17
Laga kraft:	1996-08-06

Planen påbörjades (troligen) år 1996. Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1996–2001. Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2021-10-14 och framåt.

Genomförandetiden är 15 år från det datum detaljplanen vann laga kraft.



Syfte

Planens syfte är att ge möjlighet att skapa en fastighet för kontorsändamål som befäster pågående verksamhet.

Gränser

Planområdesgräns

Planens avgränsning tolkats så att planområdesgränsen sammanfaller med fastighetsgränsen då det tolkats som syftet. Utom i nordöstra delen av planområdet, där har skannad georefererad plankarta använts som underlag.

Egenskapsgränser

Egenskapsgränserna har tolkats med hjälp av skannad georefererad plankarta använts som underlag. Där det varit relevant har de parallellkopierats efter mätt med skalstock på plankarta. Inga egenskapsgränser sammanfaller med fastighetsgräns.

Egenskapsbestämmelser

Marken får inte bebyggas (prickmark)

Prickmark ”Marken får inte 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.

Uthus, garage och dylikt tolkas till komplementbyggnad

Uthus, garage och dylikt tolkas till komplementbyggnad

Bullerdämpning samt högsta byggnadshöjd och taklutning för komplementbyggnad

I plankartan finns följande bestämmelse:

”Fasad (och övrig ytterkonstruktion) i huvudbyggnad bör dämpa minst 35dBA. Uthus fås ges en maximal byggnadshöjd av 3.0 m och en maximal taklutning av 30 grader.”

Bestämmelsen delas upp och skrivs om för att passa det digitala formatet till följande. Bestämmelsen innefattar tre delar vilka tolkas till följande:

- ”Bör” är ingen reglering utan en rekommendation. Bestämmelsen är därmed de facto inte en bestämmelse. Buller regleras inte i detaljplan

på detta sätt. Delen av bestämmelsen är därmed inte en giltig bestämmelse och ritas därmed inte ut.

- Uthus tolkas till komplementbyggnad och bestämmelsen delas upp i två delar för att passa det digitala formatet.
- Bestämmelserna tolkas om till ” *Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3.0 meter*” samt ” *Största takvinkel för komplementbyggnad är 30 grader*”.

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 detaljplanen är en fastighet stärks argumentet för att tolka ”tomt” till fastighet.

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.

Vind

Vind får inredas om inget annat anges (enligt både dåtida och nutida lagar). Under tidsperioden då denna plan upprättades fick detta ske oberoende av om högsta antal våningar har bestämts. Bestämmelsen ritas dock ut för tydlig- och enhetlighets skull. Bestämmelsen formuleras till följande:

”Vind får inredas utöver högsta tillåtna antal våningar. ”

Värdefulla byggnader och områden (bestämmelser kopplade till kulturmiljö) samt bestämmelser om lovplikt

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.

Parkens karaktär skall bevaras. Träd skall bevaras.

I planen finns följande bestämmelse:

”n₁- Parkens karaktär skall bevaras. Träd skall bevaras.”

I planhandlingarna framgår det att syftet med planen även är att ”Planen strävar efter att bevara områdets karaktär både med befintlig byggnad och park”. Bestämmelsen syftar därmed till att vara en form av kulturmiljöskydd och sätts därför som en bestämmelse för skydd av kulturmiljö och formuleras till:

” Tomtens karaktär vad gäller [Parkens karaktär och träd] ska bevaras.”

Befintlig byggnad

Följande bestämmelse finns på plankartan:

”q₁ - Befintlig byggnad skall bevaras. Byggnadens yttre får ej förvanskas. Underhåll skall ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker.”

Bestämmelsedelen om att ”Byggnad skall bevaras” bryts ut och sätts ut som en separat bestämmelse i enighet med nu gällande praxis och för att passa det digitala formatet. Resterande del av bestämmelsen går inte att tolka om till modern lagstiftning och sätts därmed som en äldre bestämmelse som inte kan tolkas.

Bygglov för underhållsarbeten och förändring av n-område

Följande bestämmelse finns på plankartan:

”a₁- Bygglov krävs även för yttre underhållsarbeten å huvudbyggnad samt förändring av n-område på tomt”

Bestämmelsen tolkas som en utökad lovplikt. Även utökad lovplikt och lovplikt för särskilt värdefulla kulturmiljö är en del av de nya förändringarna i Plan- och Bygglagen. Området är vid tolkningstillfället (2026-09-28) ännu inte bedömt och kartlagt. Bestämmelsen sätts därför som en bestämmelse för utökad lovplikt på både området för huvudbyggnaden samt för de markområden som betecknats med ”n” på originalplanen. Bestämmelsen som en äldre bestämmelse för utökad lovplikt för att indikera att bestämmelsen är en osäker tolkning och kan komma att ändras efter att det kommunövergripande underlaget framtagits eller att fallet har prövats.

Bestämmelsen skrivs om och anpassas till det digitala formatet till följande:

- *” Omfattning av kraven på bygglov är angivet som [Bygglov krävs för yttre underhållsarbete på huvudbyggnad]. Bestämmelsen har inte tolkats.”*

- ” Omfattning av kraven på bygglov är angivet som [Bygglov krävs för förändring av område där parkens karaktär och träd skall bevaras]. Bestämmelsen har inte tolkats.”