

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

Tolkningslogg 007

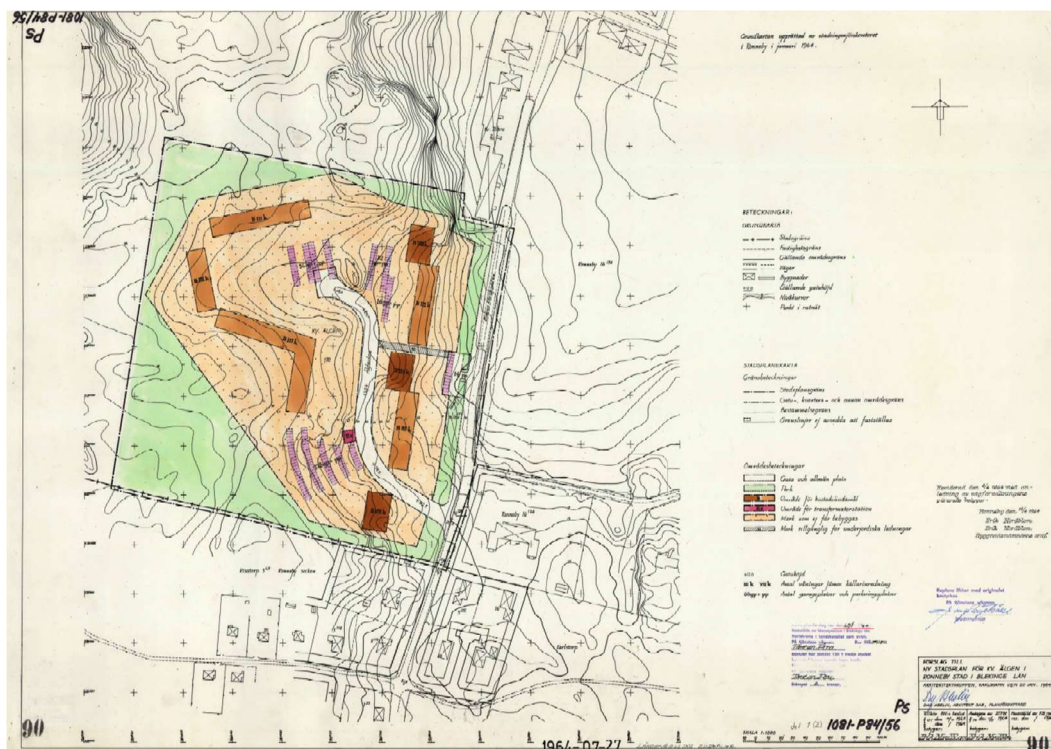
Den laga-kraft-vunna plankartan är fortfarande juridiskt bindande och den digitala tolkade planen används lämpligen till stöd vid tolkning av denna. De ställningstaganden som gjorts vid digitalisering och tolkning av planen framgår i denna tolkningslogg.

Stadsplan för kv. Älgen

Lantmäteriets akt-beteckning:	1081-P84/56
Diarienummer:	KF 1964/82.313
Upprättad:	1964-01-20
Antagen:	1964-05-04
Laga kraft:	1964-07-27

Planen påbörjades troligen år 1963. Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949–1969. Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2021-10-14 och framåt.

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



Syfte

Det finns inget kortfattat formulerat syfte i planhandlingarna, men sammanfattningsvis var planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av punkthus och lamellhus som följer befintliga former i terrängen. Området avses att ge en karaktär av vårdad naturmark.

Utdrag ur planbeskrivningen:

”Planområdet avses helt att disponeras för bostadsändamål. I sluttningen föreslås tre punkthus om sju våningars höjd, så förlagda att de ansluter till befintliga formationer i terrängen. Mellan dessa och i anslutning till två av dem föreslås två lamellhus i nord-sydlig riktning.

I områdets övre del föreslås fyra lamellhus förlagda på ungefär samma höjd.

Området kan tomtindelas på ett flertal olika sätt. Servitutsavtal beträffande bilparkering torde i vissa fall bli erforderligt.”

”Området avses att ges en karaktär av vårdad naturmark”

Gränser

Planområdesgräns

Planområdesgränsen (det som då kallades stadsplanegräns) ritades 3 meter utanför tänkt gränslinje, även om det inte står under gränsbeteckningar. Det är i enlighet med praxis som gällde då, och som gällt under flera decennier. Denna praxis fanns för att stadsplanegränsen, som alltid ritas med en tjock linje, inte skulle täcka det som visades på grundkartan, t.ex. fastighetsgränser, stenmurar eller annat som var viktigt att förhålla sig till. Det är uppenbart att så även var syftet i denna plan, bland annat eftersom det framgår att planens gräns skulle sammanfalla med stadsgränsen (vilken är exakt 3 meter innanför ritad gräns) och att plankartan är omålad 3 meter innanför ritad gräns.

I södra delen av planområdet sammanfaller planområdesgränsen med stadsgräns/fastighetsgräns. I nordöstra delen sammanfaller den med fastighetsgräns.

I västra delen har skannad georefererad plankarta använts som underlag.

I östra delen av planen gränsar den till en nyare plan, här har planområdesgränsen hämtats från den (plannummer 348).

Användningsgränser

Användningsgränserna avsågs sammanfalla med fastighetsgräns. Med hjälp av skannad georefererad plankarta framgår det tydligt att fastigheterna är avstyckade i enlighet med planen. Därför har användningsgränsen tolkats till fastighetsgräns.

Linjer ej avsedda att fastställas

Det finns prickade linjer inom allmän plats, med benämningen ”gränslinjer ej avsedda att fastställas”. Det är en gränstyp som var vanligt förekommande inom allmän plats (gata, park, torg) under den tidsperiod när planen upprättades. De har tolkats som användningsgräns mellan naturmark och gatumark. Skannad georefererad plankarta har använts som underlag.

Gränserna runt ytan som medger garage och parkeringsplatser är avgränsade med illustrativa gränser ej avsedda att fastställas. Dessa tolkas som egenskapsgräns. Läs mer under rubriken Garage och parkeringsplatser.

Egenskapsgränser

I denna plan används egenskapsgränser för att reglera prickmark, samt för att skilja på egenskaper för olika byggnadstyper. De har tolkats med hjälp av skannad georefererad plankarta som underlag.

Byggrätterna för lamellhusen är 15 meter breda och olika långa.

Byggrätterna för punkthusen är 30 x 19,5 meter.

De bostadshus som sedan uppfördes är inte placerade exakt i enlighet med planen. Men de har uppförts i enlighet med planens syften i övrigt (mått, placering, typ av bostadshus, dess placering i förhållande till terrängen).

I slutet av planbeskrivningen framgår det att en förhandsprövning av planen gjorts hos länsarkitekten, vilken ansåg att det bör finnas siktlinjer mellan byggnaderna och att det avses tillgodose efter prövning i nämnden.

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.

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 ej får bebyggas (prickmark)

Prickmark "Mark som ej 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.

Stängsel

I planbeskrivningen finns följande bestämmelse:

"Inom med B betecknat område må stängsel anordnas endast med beaktande av de föreskrifter som byggnadsnämnden meddelar."

Enligt ändringarna i PBL som började gälla 1 december 2025 slutar många bestämmelser om utökad lovplikt m.m. i detaljplaner att gälla 1 december 2027. Bestämmelsen sätts därför som en äldre bestämmelse som inte kan tolkas. Tolkningen kan dock komma att behöva ses över när vägledningar och praxis har kommit till stånd.

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.

Källare

I planbestämmelserna står det:

"Å med k betecknat område må i källaren inredas bostadslägenheter till högst hälften av källarvåningens yta."

Bestämmelsen formuleras om för att passa det digitala formatet till:

"Byggnaders användning är angiven som [Högst hälften av källaren får inredas som bostadslägenheter]. Bestämmelsen har inte tolkats [.]."

Vind

I planbestämmelserna står det:

"Vind må ej inredas. Dock må byggnadsnämnden, vad gäller sjuvåningshusen, medgiva undantag varvid högst en tredjedel av vinden må inredas."

Vind får inredas om inget annat anges (enligt både dåtida och nutida lagar). Under tidsperioden då denna plan upprättades räknades dock vinden som en våning om den inreddes.

I tolkningen har bestämmelsen delats i två delar. Bestämmelsen formuleras om för att passa det digitala formatet till:

Lamellhusen (3 vån) tolkas som en fritextbestämmelse:

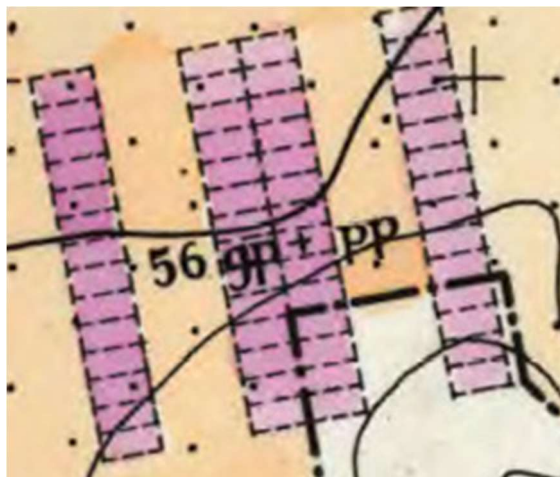
"Vind får inte inredas"

Punkthusen (7 vån) tolkas som en fritextbestämmelse:

"Byggnaders användning är angiven som [Högst en tredjedel av vinden får inredas]. Bestämmelsen har inte tolkats [.]."

Garage- och parkeringsplatser

Bestämmelserna är i plankartan utritade med illustrativa gränser ej avsedda att fastställas. Garage- och parkeringsplatserna är uppritade på ett väldigt liknande sätt i illustrationsplanen. I plankartan finns även antal garage- och parkeringsplatser utritat.



Skärmdklipp från plankartan

Följande bestämmelse finns i planbeskrivningen:

"Garage- och parkeringsplatser skola senast ett år efter byggnad tages i bruk anordnas i huvuddrag på sätt och plats, som anges å kartorna och till minst hälften av det antal, som angivits å stadsplanekartan. Ytterligare utbyggnad av bilplatser sker i den mån behov bedömes ha uppstått."

Det går inte att reglera på detta sätt idag och bestämmelserna sätts därmed ut som en äldre bestämmelse som inte går att tolka. Områdena för parkeringsplatser har behövt generaliseras. Dessa ytor ska ej ses som exakta utan har behövt göras för att planen ska kunna gå att digitalisera.

I plankartan är prickmark utritad inom områdena som även möjliggörs för garage. Enligt nuvarande praxis är detta idag en motstridig bestämmelse, då det inte är möjligt att uppföra garage på prickmark.

Tolkningen görs dock att huvudsyftet är att garageplatser ska kunna uppföras trots prickmarken, och att detta är ett rittekniskt fel från tiden när planen upprättades. Det går däremot i tolkningen inte att frånga att rita ut prickmarken. Om prickmarken inte ritas ut möjliggörs det även för en annan sorts byggnation, vilket inte var planens syfte. Prickmarken har därför ritats ut även här.

Byggnader behöver inte placeras i enlighet med §39 i Byggnadsstadga

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.

Bebyggelsens placering regleras precis med användningen av prickmark. Byggnaders läge är därmed reglerat och § 39 i byggnadsstadgan (SFS 1959:612) behöver gälla därmed inte i detta fall.

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.