

Tolkningslogg 052

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.

Stadsplan för Ronneby stad

Lantmäteriets akt-beteckning:	1081-P92/6
Diarienummer:	Okänt
Upprättad:	maj 1904
Antagen:	1908-10-13
Laga kraft:	1909-12-31

Planen påbörjades år 1904. Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2021-10-14 och framåt.

* Diarienummer från antagandet går inte att finna. Arkivnummer B3.

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

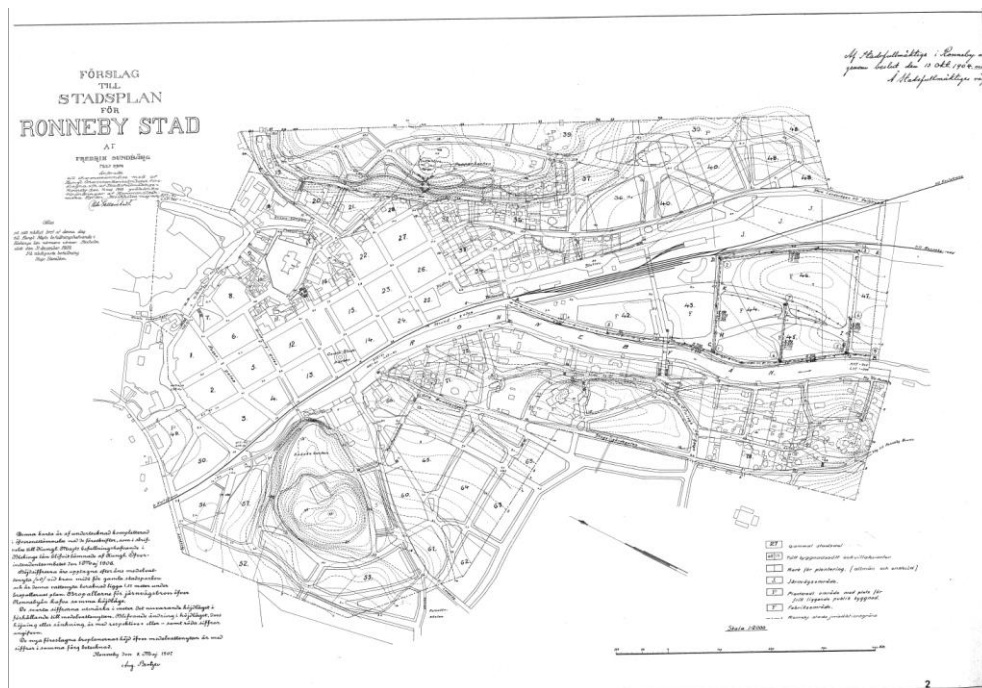
INLEDANDE DEL

Svårtolkad plan – tänk på!

Vid tolkning av planer används Boverkets planbestämmelsekatalog som utgångspunkt, men det finns ingen sådan vägledning från Boverket för denna tidsperiod. Vid tolkningen har planens syfte och syftet med gällande lagar och förordningar används som stöd.

Planhandlingarna är skrivna på gammaldags svenska och är därmed svårtolkade. Det finns en transkriberad version av dessa som ligger som ett dokument tillhörande den tolkade planen.

De formuleringar som anses relevanta för tolkningsloggen har skrivits om till modernare svenska. Omtolkningen av texterna kan dock innehålla felaktigheter. Det är viktigt att ha i åtanke att planhandlingarna i dess originalformat är de juridiskt gällande handlingarna vid prövning.



Syfte

Planen syftade till att reglera hela staden. Fabriksområde och järnvägsområde är särskilt utpekade. Övrigt sätts som villakvarter (alternativt tätt byggnadssätt). Det finns också platser för fritt liggande publika byggnader.

Det finns också en del av planen som pekas ut som "gammal stadsdel". Alla delar av stadsplanen som fortfarande gäller ligger inom "gammal stadsdel".

Tidigare stadsplan

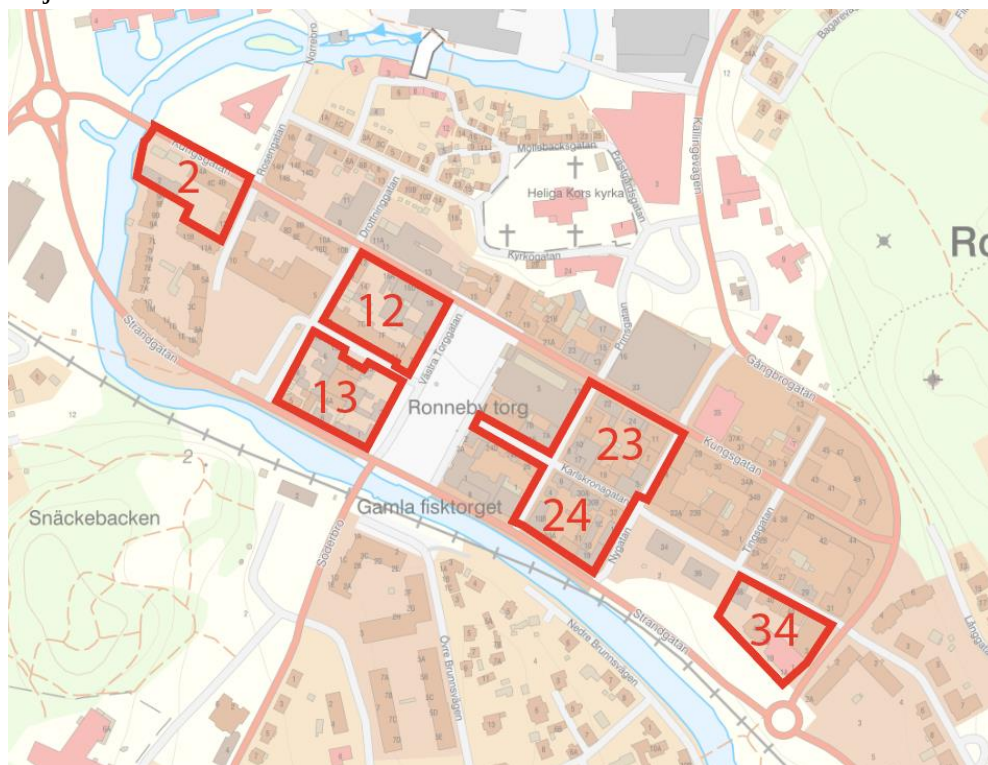
Den aktuella planen (052) antogs 1909. Den innehöll ändringar av den föregående stadsplanen och ersatte gällande stadsplan i sin helhet.

Den tidigare stadsplanen antogs sommaren 1864. Den upprättades efter en stadsbrand i april 1864. Det beslutades att staden skulle byggas upp igen efter branden;

"...men inte som förut med smala gator, trånga gårdstomter och nära inpå varandra stående byggnader" (Kring en åkrök, Ronneby kommun, 1987, s91).

Gällande delar av stadsplanen

Stora delar av stadsplanen har ersatts av nyare byggnadsplaner eller detaljplaner. Den aktuella planen (052) från 1909 gäller nu (2025-06-09) i följande kvarter:



*Fortfarande gällande delar är de som återfinns inom röd ram.
Kvarternamn från stadsplanen i röd text.*

Kvartersmark

Stadsplanen gäller ännu i nedanstående kvarter:

- | | | |
|--------------|---|-------------|
| • Kvarter 2 | = | Kv. Bror |
| • Kvarter 12 | = | Kv. Lars |
| • Kvarter 13 | = | Kv. Måns |
| • Kvarter 23 | = | Kv. Xenofon |
| • Kvarter 24 | = | Kv. Yngve |
| • Kvarter 34 | = | Kv. Frida |

Gator

Stadsplanen gäller ännu för följande gator:

- del av Kungsgatan intill kv. Bror (2), del Kungsgatan mellan kv Nils och kv Olov, samt del av Kungsgatan mellan kv Xenofon (23) och Kv Yngve (24)

- del av Nygatan. Intill kv. Xenofon (23)

Gränser

Planområdesgräns

Då detta är en väldigt gammal plan har den i stora delar blivit ersatt av nyare planer. Därför är gällande planområdesgränser hämtade från dessa. Majoriteten av gränserna sammanfaller med fastighetsgräns.

Användningsgränser

Användningsgränserna är ritade i fastighetsgränser, då är tydligt att fastighetsgränserna avsågs styckas i enlighet med stadsplanen.

Ett undantag från detta finns i kv. Frida (kvartersnummer 34 i originalplanen), där har vägen en kurva som inte överensstämmer med fastighetsbildningen. Där är gränsen tolkad med skannat georefererad plankarta som underlag. Gränsdragningar mellan kvartersmark och gata redogörs för nedan under rubrikerna ”**Allmän plats tolkas som GATA**” samt ”**Vägbredd**”.

Planhandlingar

Planhandlingar tillhörande stadsplanen består av tre delar.

- Första delen är ett brev från kungen genom Hamilton kring fastställandet av stadsplanen. Här beskrivs formalia och hur processen har gått till
- Den andra delen består av byggnadsordningen för Ronneby kommun från år 1884. Byggnadsordningar användes som en slags kommunal föreskrift som reglerade markanvändning och byggande. Byggnadsordningar var vanliga innan plan- och bygglagen och styrde bl.a. tomtindelning, bygglov, byggnadshöjder, och stadsplanering. Byggnadsordningar antogs av stadsfullmäktige och fastställdes ofta av Kungl. Maj:t. Många svenska städer hade liknande formuleringar, eftersom mycket av lagtexten var standardiserad genom nationella kungörelser och cirkulär. Stora delar av byggnadsordningen är idag inaktuell och hanteras i annan lagstiftning.
- 1874 års byggnadsstadga. Mer om denna presenteras på nästa sida.

TOLKNING AV STADSPLAN

1874 års byggnadsstadga – vad gäller för stadsplanen?

Lagstiftningen

Utifrån plankartan tolkas det som att samtliga av de kvarter som stadsplanen fortfarande gäller, ska tolkas som *"gammal stadsdel"*. Med formuleringen från planhandlingarna *"ska räknas som en ny stadsdel, enligt byggnadsstadgan för rikets städer"* menas 1874 års byggnadsstadga. På den här tiden krävdes det att kommunen gjordes tydligt vad som var "nya områden" där byggnadsstadgan från 1874 gäller, eller vad som är "gamla områden" där många delar av bestämmelserna från byggnadsstadgan inte gäller.

De befintliga stadsdelarna för tiden före 1874 hade i regel redan en stadsplan som ofta tillkommit efter en brand eller liknande (som i Ronnebys fall) där det bara angavs gränserna mellan kvartersmark och allmän plats. (Svenska byggnadsvårdsföreningens tidskrift Byggnadskultur nummer 3, 2023, s14-17). Det är dessa som åsyftas som *"gammal stadsdel"*. Vid dessa redan bebyggda områden har det vill säga inte gått att applicera byggnadsstadgans regleringar då det hade gjort den då nuvarande bebyggelsen planstridig, det vill säga olaglig. Därav har man vid planens upprättande valt att frånta vissa av dessa områden som "gamla stadsdelar" där byggnadsstadgan inte går att applicera i sin helhet. För områdena som är de "gamla stadsdelarna" gäller även byggnadsordningen för Ronneby från 1884.

Bestämmelser för de delar av stadsplanen som fortfarande är gällande

Genom att läsa i planbeskrivningen hur det som idag motsvarar egenskapsbestämmelser går det att i många av dem förstå att det underförstått gäller nya områden. "Nya områden" nämns inte i planhandlingarna, men däremot "äldre områden". Detta stärker resonemanget att bestämmelserna är för de "nya" områdena och att de "äldre" är undantagna och enbart regleras där det står tydligt att det gäller för "delar som inte tillhör ny stadsdel".

Det ger då tre olika indikatorer för tolkningen av stadsplanen om vilket regelverk som ska följas och vilka bestämmelser som gäller inom planen.

- 1) 1907-års stadsplanelag gäller inte i planen. Planens upprättande påbörjade innan 1907 och kan därför eventuellt inte omfattas av lagstiftningen från 1907, utan att lagstiftningen från planens upprättande är den som är gällande och att man inte har anpassat sig efter 1907 års stadsplanelag.

- 2) 1874 års byggnadsstadga gäller ny bebyggelse och inte för gammal bebyggelse. Därför gäller inte de flesta bestämmelserna i den gamla delen, förutom där det nämns.
- 3) De paragrafer i planhandlingarna där det nämns liknande *"I de delar av staden, som ej äro att hänföra till ny stadsdel"* är de bestämmelser som gäller inom de delar av planområdet som fortfarande är gällande.
- 4) Där det nämns "nya områden" alternativt inte tydliggörs att det även gäller för "gamla områden" eller "samtliga områden" inte är bestämmelser för dessa äldre områden.

Då alla gällande delar av detaljplanen tolkats som "gammal stadsdel", innebär det att de bestämmelser där det tydligt framgår att de gäller för samtliga områden eller för "äldre områden" tolkas som aktuella för de delar av stadsplanen som fortfarande är gällande.

Användningsbestämmelser

Kvartersmark

I stadsplanen och planhandlingarna framgår det att alla delar av stadsplanen som fortfarande gäller ligger inom "gamla stadsdelen".

Följande resonemang stödjer denna tolkning:

Översättning av planhandlingar (från fastställelsebrevet) till modern svenska:

- *"Förslag till ny stadsplan för Ronneby har upprättats, vilket även innefattar vissa ändringar i tidigare fastställd plan. Beslutet har överlämnats för vidare prövning (...)"*
- *"(...) Dels föreslås också att, i samband med att stadsplanen antas, fastslås att kvarteren nr 1–28 samt 32, 33 och 34 ska betraktas som den gamla stadsdelen, medan övriga kvarter ska räknas som en ny stadsdel."*
- *"(...) Vi har dessutom beslutat att kvarteren nr 1–28 samt 32, 33 och 34 ska räknas som den äldre stadsdelen. Det övriga området som nu omfattas av regleringen ska räknas som en ny stadsdel, och då enligt byggnadsstadgan för rikets städer. Detta meddelas härmed för kännedom och vidare åtgärd."*

Enligt resonemanget som presenteras ovan så skiljde man på denna tid inte på markanvändningar mer än vad som var kvartersmark och allmän plats inne i staden. I andra delar av stadsplanen, som nu inte är gällande, har även mark för järnväg, planterat område med friliggande publikt område samt fabriksområde ritats ut. Fabriksområde enligt den tidens definition är de industrier som har stor.

- ☐ J. Järnvägsområde.
- ☐ P. Planteradt område med plats för
fritt liggande publik byggnad.
- ☐ F. Fabriksområde.

Slutsatsen som kan dras är att man vid planens upprättande har skiljt på dessa markanvändningar och markanvändningar från de centrala stadsdelarna. Det kan därmed tolkas att dessa markanvändningar inte är förenliga med de delar av stadsplanen som är gällande idag.

De kvarter som benämns som just kvarter, tolkas därför som en användning för en äldre form av kvartersmark som inte kan specificeras mer än så. Vad för markanvändning som är förenlig med stadsplanen behöver därav bedömas från fall till fall. Flera olika markanvändningar kan vara lämpliga. Inom området idag finns bland annat handel, bostäder, restauranger, service m.m. Bestämmelsen ritas i tolkningen ut som

- Byggnadskvarter i gammal stadsdel.

Allmän plats tolkas till GATA

I plankartan ritas det inte ut i teckenförklaringen några gator, men det går underförstått att utläsa att mellan kvarteren de kvarteren där planen fortfarande är gällande är gator och/eller vägar ritade. I planbeskrivningen framgår även detta. På platserna idag finns det gator. Tolkningen görs därför till GATA, då det är det som avsågs i stadsplanen.

Vägbredd

Översättning av planbeskrivning till modern svenska:

"Strandgatans gatulinje, som enligt den gällande men ännu inte genomförda regleringsplanen skulle ligga på ett avstånd av cirka 11 meter från järnvägen vid kvarteren nr 14 och 24, föreslås i det nya planförslaget flyttas närmare järnvägen, så att avståndet i stället skulle bli endast cirka 6 till 4 meter. Det föreslås dock att den nuvarande regleringsplanens avstånd bibehålls utan förändring."

I stadsplanen från 1909 beskrivs ingen förändring av vägarna inom de områden som idag är gällande, som därmed tolkas till att behålla den föregående bestämmelsen från stadsplanen från 1864 års stadsplan med bestämmelser för 40 fots bred, och 50 fots bred för Kungsgatan (Kring en åkrök, Ronneby kommun, 1987, s 91).

1 fot = 0,2969 meter (svensk fot, före metersystemets införande 1889)

40 fot × 0,2969 m = ca 11,876 meter vägbredd.

50 fot $\times$ 0,2969 meter = 14,845 meter = ca 15 meter vägbredd på Kungsgatan

Dessa mått stämmer bra när man mäter i den tolkade plankartan, då vägområdets bredd är cirka 11, 9 meter. Detta mättes mellan fastighetsgränser, vilka sammanfaller med användningsgränser.

Egenskapsbestämmelser

Tomtstorlek, fastighetsstorlek och avstyckning

Följande bestämmelse gäller för kvartersmarken:

”§ 5. I de delar av staden, som ej äro att hänföra till ny stadsdel, skall ny tomt regleras till minst trehundrasextio kvadratmeters yta. Styckning av tomt eller andel därav vare tillåten endast så framt vardera delen innehåller det ytmål, som för stadsdelen är såsom det minsta bestämt, eller annan fördel vinnes, såsom att trång tomt erhåller nödig utvidgning eller att räta gränslinjer erhållas, där sådana icke förut funnits. Ej må styckningen verkställas innan byggnadsnämnden därtill lämnat bifall.”

Bestämmelsen omskriven till modern svenska blir följande:

”§ 5. I de delar av staden som inte räknas som ny stadsdel ska varje ny tomt ha en yta på minst 360 kvadratmeter.

Det är endast tillåtet att stycka av en tomt, eller en andel av en tomt, om varje del efter styckningen uppfyller det minsta arealkravet som gäller för stadsdelen – eller om styckningen medför någon annan fördel, till exempel att en för trång tomt kan göras större, eller att raka tomtgränser kan införas där sådana inte tidigare funnits. Styckning får inte genomföras utan byggnadsnämndens godkännande.”

I äldre detaljplaner och byggnadsplaner användes begreppet tomt som synonymt med fastighet. Även i nutida talspråk används begreppen ofta som synonymer men innebär juridiska skillnader. Tomt har tolkats om till fastighet enligt nutida gällande lagstiftning då det framgår att det var tydligt att det var fastighet som menades eftersom det inte avstyckas tomter, utan fastigheter. Eftersom den senare delen av bestämmelsen möjliggör undantag från minsta fastighetsstorlek säkerställer det att tolkningen till fastighet inte omöjliggör syftet med bestämmelsen.

För att följa nutida praxis delas bestämmelserna upp i två egenskapsbestämmelser och sätts på all kvartersmark. Den senare delen av bestämmelsen går inte att tolka om till gällande lagstiftning och sätts därför ut som en äldre bestämmelse som inte kan tolkas, omskriven till modernare svenska:

- Minsta fastighetsstorlek är 360 m²
- Minsta fastighetsstorlek är reglerad som mindre fastighetsstorlek får underskridas om det medför någon annan fördel, till exempel att en för trång tomt kan göras större, eller att raka fastighetsgränser kan införas där sådana inte tidigare funnits. Bestämmelsen har inte tolkats.

Exploateringsgrad

Följande bestämmelse finns i planbeskrivningen:

”§ 6. Inom sådan stadsdel, som i § 5 avses, må i allmänhet tomt icke bebyggas till mer än två tredjedelar under iakttagande jämväl att gårdsrummet ej bliver mindre än etthundraattio kvadratmeter. I särskilda fall, där byggnadsnämnden prövar sådant nödigt må dock anda till tre fjärdedelar av tomten bebyggas och gårdsrummet göras mindre än ovan är sagt. Beträffande övriga i § 24 av kungl. byggnadsstadgan omförmälda ämnen överlämnas åt byggnadsnämnden att efter omständigheterna förfara med iakttagande, att nämndens föreskrifter därutinnan, så vitt möjligt är, närma sig bestämmelserna i § 23 av samma stadga.”

Bestämmelsen omskriven till modern svenska blir följande:

”§ 6. Inom de delar av staden som avses i § 5 får en fastighet i regel inte bebyggas till mer än två tredjedelar av sin yta. Det ska också säkerställas att gårdsutrymmet inte blir mindre än 180 kvadratmeter. I särskilda fall, där byggnadsnämnden anser det nödvändigt, får dock upp till tre fjärdedelar av fastigheten bebyggas, och gårdsutrymmet får då vara mindre än 180 kvadratmeter. När det gäller övriga frågor som tas upp i § 24 i den kungliga byggnadsstadgan överläts det åt byggnadsnämnden att avgöra från fall till fall. Nämnden ska därvid så långt möjligt följa riktlinjerna i § 23 i samma stadga.”

24 § Byggnadsstadgan 1874 omskriven till modern svenska:

” § 24. För äldre stadsdelar ska det i byggnadsordningarna finnas föreskrifter om de frågor som nämns i föregående paragraf. I dessa föreskrifter bör samma regler införas som gäller för nya städer eller stadsdelar, i den utsträckning som omständigheterna tillåter. Städerna bör sträva efter att uppmuntra och stödja sådana tomtregleringar som gör det möjligt att minska behovet av de undantagsbestämmelser som anses nödvändiga för äldre stadsdelar.”

Med ”ovanstående paragraf” menas det vill säga § 23 i 1874 års Byggnadsstadga, som är även är den som nämns senare i bestämmelsen.

§ 23 Byggnadsstadgan 1874 omskriven till modern svenska:

”§23

1. *I en ny stad eller stadsdel ska minst hälften så stor yta som byggnaderna upptar användas till gårdsplan, förutsatt att tomten inte helt täcks av en enda byggnad och det alltså är relevant att ha en gårdsplan.
Gårdsrummet får inte vara mindre än 2 000 kvadratfot (ungefär 186 m²).
Huvuddelen av gårdsrummet måste ha en bredd på minst 40 fot (cirka 12 meter), och andra delar av gårdsrummet, som t.ex. smala passager, måste vara minst 15 fot breda (cirka 4,5 meter).
Om en byggnad uppförs mot grannens tomt men inte i tomtgräns, måste den dras in minst 15 fot (cirka 4,5 meter) från gränsen.*
2. *Om ett bostadshus i en ny stad eller stadsdel ska placeras inåt tomten – alltså inte direkt mot gatan – och ha fönster till bostadsrum mot bakgården, måste denna bakgård vara minst 40 fot bred (cirka 12 meter), enligt samma krav som för gårdsrum i allmänhet.
Dock får ägare av angränsande tomter komma överens om att tillsammans skapa ett gemensamt gårdsrum med en bredd på minst 40 fot.
Så länge denna överenskommelse gäller får bostadshus med fönster till bostadsrum ha utsikt mot det gemensamma gårdsrummet.*
3. *Om det i något fall uppstår svårigheter att bedöma vad som rätteligen ska räknas som gårdsrummets bredd på grund av särskilda lokala förhållanden, ska byggnadsnämnden avgöra detta utifrån omständigheterna.”*

Förenkling: I princip innebär bestämmelserna i 24 § att bestämmelserna som gäller i 23 § så långt som möjligt ska efterföljas. Bestämmelserna i 23 § gäller för nya områden och i äldre stadsdelar ska dessa eftersträvas så mycket som möjligt.

Tomt tolkas (som tidigare nämnts under föregående rubrik) till fastighet i sammanhanget. Bestämmelserna översatta till modern svenska och enligt gällande praxis sätts ut på samtlig kvartersmark.

- Största byggnadsarea är 67 % av fastighetsarean inom användningsområdet.
- Minsta gårdsutrymme är 180 kvadratmeter.
- Annan utnyttjandegrad är angiven som nämnden kan i speciella fall där det anses nödvändigt godkänna största byggnadsarea upp till 75% av fastighetsarean inom användningsområdet. Bestämmelsen har inte tolkats.
- Annan utformning är angivet som nämnden kan i speciella fall där det anses nödvändigt godkänna mindre gårdsutrymme än 180 kvadratmeter. Bestämmelsen har inte tolkats.
- Annan placering är angiven som 24 § i Byggnadsstadgan 1874 gäller. Bestämmelsen har inte tolkats.

- Annan placering är angiven som 23 § i Byggnadsstadgan 1874 gäller. Bestämmelsen har inte tolkats.

Höjdbestämmelser

Följande bestämmelse finns i planbeskrivningen:

”§ 10.

I äldre stadsdel må byggnad icke uppföras till större höjd än bredden av den gata, vid vilken byggnaden lägges, ökad med 1 1/2 meter. Hus, som bygges i hornet av en bredare och en smalare gata, må vid den senare icke på längre sträckning än 18 meter uppföras till den av den bredare gatan betingade höjden. Byggnad inne å tomt må ej uppföras till större höjd än bredden av det till byggnaden hörande gårdsrum ökad med 3 meter. Takryggens höjd över taklisten får ej överstiga byggnadens halva bredd.”

Bestämmelsen omskriven till modern svenska blir följande:

” §10.

I äldre stadsdelar får en byggnad inte vara högre än gatans bredd plus 1,5 meter. Om en byggnad uppförs på en hörntomt mellan en bredare och en smalare gata, får byggnaden ha den höjd som den bredare gatan tillåter — dock högst 18 meter. En byggnad som placeras på innergård (inte längst gatan) får inte vara högre än bredden på tillhörande gårdsutrymme plus 3 meter. Taknockens (takryggens) höjd över takfoten (taklisten) får inte överstiga halva byggnadens bredd.”

De två sista bestämmelserna går inte att tolka om till modern lagstiftning och praxis och sätts därför ut som äldre bestämmelser som inte kan tolkas, men med en omskrivning till modern svenska för att öka förståelsen.

- Högsta byggnadshöjd är gatans bredd + 1,5 meter, dock högst 18 meter.
- Högsta höjd på byggnadsverk är angiven som högsta byggnadshöjd för byggnad som placeras på innergård och inte mot gata får inte vara högre än bredden på gårdsutrymmet + 3 meter. Bestämmelser har inte tolkats.
- Taknockens höjd över takfoten får inte överstiga halva byggnadens bredd.

Med ”bredd” avses sannolikt byggnadens gavel (djup) snarare än längd. Att måttet skulle avse längden bedöms orimligt. Mätningarna utgår från gårdsbyggnaderna – inte huvudbyggnaden – och vissa av dessa är relativt fristående.

Stadens nollplan

Denna text står på plankartan:

(...) ” Höjdsiffrorna äro upptagna efter åns medelvattenyta ± 0 vid bron midt för gamla stadsparken och är denna vattenyta beräknad ligga 1,51 meter under broplankens plan. Broplankerne för järnvägsbron öfver Ronnebyån hafva samma höjdläge. De svarta siffrorna utmärka i meter det nuvarande höjdläget i förhållande till medelvattenytan. Blifvande ändring i höjdläget, dess höjning eller sänkning, är med respektive + eller – samt röda siffror angifven. De nya föreslagna broplanernas höjd öfver medelvattenytan är med siffror i samma färg betecknad.”

Översatt till modern svenska blir detta:

”(...) Höjduppgifterna baseras på Ronnebyåns medelvattenyta, vilken i detta sammanhang utgör referensnivå ± 0 . Referenspunkten är placerad vid bron i höjd med gamla stadsparken. Medelvattenytan har där beräknats ligga 1,51 meter under nivåplanet för broplankorna. Samma höjdnivå gäller för järnvägsbron över Ronnebyån. Svarta siffror på kartan anger aktuell markhöjd i meter i förhållande till medelvattenytan. Eventuella framtida förändringar i höjd (höjning eller sänkning) redovisas med röda siffror och motsvarande tecken (+ eller –). De föreslagna nya höjdnivåerna för broplankor anges även med siffror i röd färg.”

Detta tolkas som stadens nollplan. Stadens nollplan refereras ibland till i äldre planer och dokument.