

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

Tolkningslogg 275

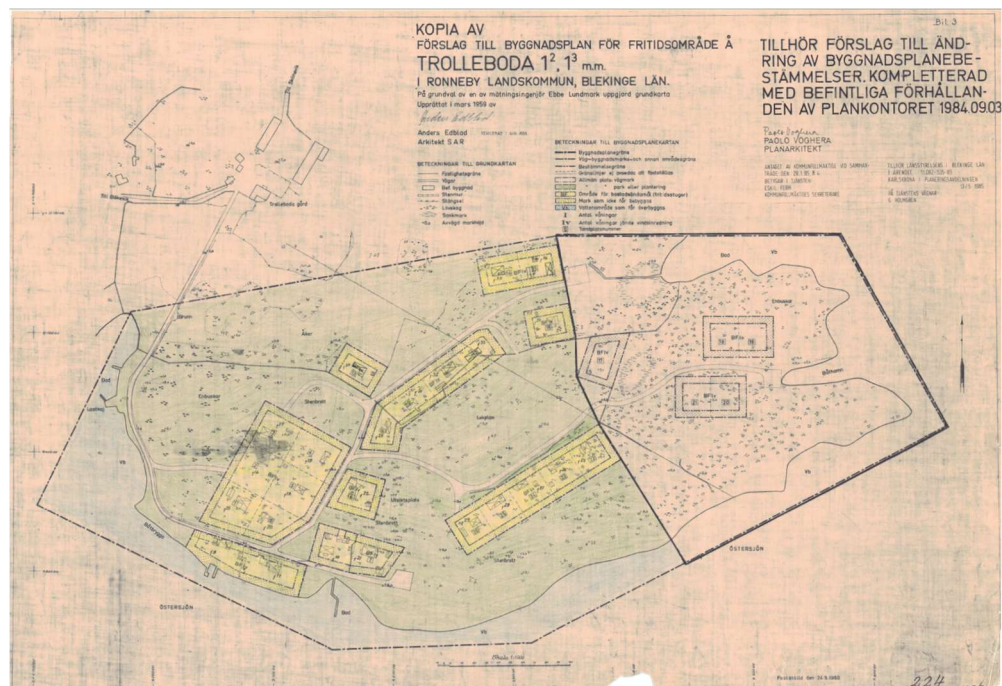
Den laga-kraft-vunna plankartan är fortfarande juridiskt bindande och den digitala tolkade planen används lämpligen till stöd vid tolkning av denna. De ställningstaganden som gjorts vid digitalisering och tolkning av planen framgår i denna tolkningslogg.

Byggnadsplan för fritidsområde å Trolleboda 1:2, 1:3 m.m.

Lantmäteriets akt-beteckning:	10-ROJ-2411
Diarienummer:	Lst III G2.14.59 KS 1984.136
Upprättad:	mars 1959, rev aug 1959
Antagen:	1985-01-28
Laga kraft:	1985-05-13

Planen påbörjades år troligen år 1959. Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949–1969 samt 1976–1986.

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



Planprocessen

Planen och planprocessen påbörjades runt 1959 och gick hela vägen till fastställelse enligt text på plankartan.

Redan 1977 antog kommunfullmäktige förslag till ändrade planbestämmelser, men ändringsförslaget fastställdes dock aldrig. Den då statliga Fritidsboendeutredningen påbörjades kort därefter. Syftet med den var bland annat att om och hur omvandlingen av fritids- och permanentboende skulle regleras. Fritidsboendeutredningens förslag kritiserades kraftigt och ledde aldrig till någon proposition eller regeländringar. Fritidshusfrågan var därmed inte löst.

På 80-talet genomförde man förtydliganden och ändringar i planen, men ville inte göra om eller modernisera planen då det ansågs tids- och kostnadsineffektivt. Däremot ändrade man ett antal bestämmelser.

Syfte

Planen syftar till att komplettera gällande plan för området med normala och adekvata bestämmelse så att dess karaktär av fritidsområde bevaras.

Planändring

Se ovan rubrik **Planprocessen**. Planändringen är genomförd och alla bestämmelser är tillagda i planbeskrivningen.

Gränser

Planområdesgräns

Planens avgränsning har tolkats med hjälp av skannad georefererad plankarta använts som underlag. Den var svår att georeferera, så den bör inte användas utan detta i åtanke.

Användningsgränser

Användningsgränserna har i första hand tolkats till fastighetsgräns, där det tolkats som att de är avstyckade i enlighet med planen. I gränsen mellan kvartersmark för bostäder och natur/gata sammanfaller de i många lägen.

Troligen var avsikten att användningsgränsen, strandlinjen fastighetsgränsen skulle sammanfalla. Så är dock inte fallet. Strandlinjen har flyttats sen planen upprättades och fastighetsgränsen sammanfaller delvis.

Där de inte bedöms sammanfalla har skannad georefererad plankarta använts som underlag. Den var svår att georeferera, så den bör inte användas utan detta i åtanke.

Linjer ej avsedda att fastställas

Det finns prickade linjer inom allmän plats, med benämningen ”gränslinjer ej avsedd att fastställas”. Det är en gränstyp som var vanligt förekommande inom allmän plats (gata, park, torg) i byggnadsplaner. Dessa har tolkats som användningsgräns mellan naturmark och gatumark. Observera att syftet var att visa en funktion skulle finnas, men att dess exakta placering var inte avgörande för att syftet skulle uppfyllas. Vid digitalisering och tolkning är det dock nödvändigt att rita ut linjerna och avgränsa ytorna för att passa det digitala formatet.

Egenskapsgränser

I denna plan används egenskapsgränser främst för att reglera prickmark (mark som inte får bebyggas). De har parallellkopierats från användningsgräns där det bedömts som avsikten, efter mätt med skalstock på plankarta. Prickmarken är generellt 6 meter bred, vilket är i enlighet med praxis både när de upprättade och när den fick laga kraft.

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

Byggnadsplanen 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.

Bostadsändamål för fritidsstugor

Bestämmelsen kring just fritidsstugor var en viktig del av planen syfte. Se rubrikerna **Syfte** samt **Planprocessen** ovan för mer information. Att tolka om till enbart standardbestämmelsen ”Bostäder” vore en för flexibel bestämmelse jämfört med vad originalplanen avser. Det går inte att reglera bebyggelse på detta sätt idag, och bestämmelsen sätts därför som en äldre bestämmelse som inte kan tolkas.

Egenskapsbestämmelser

Mark som inte får bebyggas (prickmark)

Prickmark "Mark som inte får bebyggas" när byggnadsplanen 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 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.

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.

Vind

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, varför ett förtydligande gjorts i tolkningen av denna plan med en planbestämmelse om att vind får inredas utöver angivet våningsantal.

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.

Gårdshus tolkas till komplementbyggnad

Byggnadsplanen reglerar följande: *"På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga uthus eller gårdsbyggnader uppföras."*

Gårdsbyggnad och uthus har tolkats om till komplementbyggnad.

Placeringsbestämmelser

"Fristående hus" tolkas till att endast friliggande en- och tvåbostadshus får uppföras.

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.

Övergångsbestämmelser

En övergångsbestämmelse i en byggnadsplan är en juridisk regel eller klausul som kunde används för att hantera situationer när en ny byggnadsplan skulle påverka befintliga byggnader. För att förhindra dessa skulle bli olagliga, dvs planstridiga, när den nya planen antogs. Syftet med denna typ av bestämmelser var att skapa en smidig övergång från den tidigare planen till den nya planen.

Övergångsbestämmelsen innebär i princip att byggnaderna inom detta område skulle tillåtas under en övergångsperiod, och då inte antas vara planstridiga. De kan till exempel ha haft större byggnadsarea.

Övergångsbestämmelsen går inte att omtolka till modern lagstiftning och sätts därför ut som en äldre bestämmelse som ej har tolkats. Dessa sätts ut på berörda fastigheter.

Att omformulera bestämmelsen vore för stor risk för feltolkning i senare skeden och därför hänvisar bestämmelserna även i tolkningen till originalhandlingarna.

I planhandlingarna finns följande bestämmelse:

"Inom fastigheterna Trolleboda 1:9, 1:11, 1:15, 1:21, 1:22 och 1:28 får utan hinder av vad i 4 och 5 §§ föreskrivits till nybyggnad hänförlig ändring av huvudbyggnad företas".

4 § i bestämmelserna är följande:

4 § 1 mom:

"På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och erforderliga uthus eller andra gårdsbyggnader uppföras"

4 § 2 mom:

"På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större byggnadsarea än 80 m². Byggnadsarean för huvudbyggnad får

dock utökas till 90 m² om den del av arean som överstiger 80 m² utgörs av öppenarea för altan eller dyl. Uthus eller andra gårdsbyggnader får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 30 m². ”

5 § i bestämmelserna är följande:

5 § 1 mom:

”På med Iv betecknat område får byggnad uppföras i högst en våning

5 § 2 mom:

”På med Iv betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 m och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 m.”

5 § 3 mom:

”På med Iv betecknat område får ges en lutning mot horisontalplanet av högst 30 grader”.

Strandskyddet är upphävt

Strandskyddet är upphävt inom hela planområdet. Detta sätts ut som administrativ bestämmelse för vattenområden, allmän plats och kvartersmark.