

Tolkningslogg 039

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.

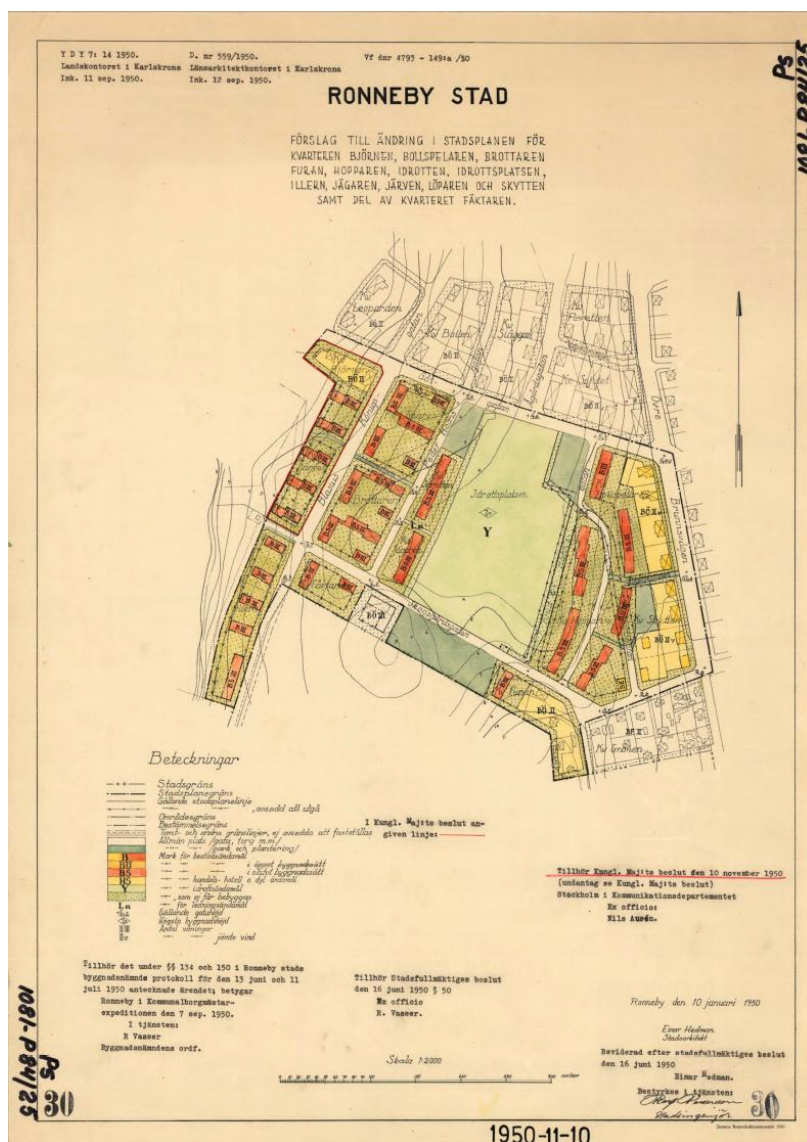
Ändring av stadsplanen för kvarteret Björnen, Bollspelaren, Brottaren, Furan, Hopparen, Idrotten, Idrottsplatsen, Illern, Jägaren, Löparen, Skytten samt del av kvarteret Fäktaren.

Lantmäteriets akt-beteckning:	1081-P84/25
Diarienummer:	Lst 559/1950
Upprättad:	1950-01-10
Antagen av kommunfullmäktige:	1950-06-16
Laga kraft:	1950-11-10

Planen påbörjades troligen under 1949. Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949–1969.

Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2022-11-01 och framåt.

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



Syfte

Att få till stånd flera III-våningshus än vad gällande stadsplan tillåter för att tillmötesgå den stora efterfrågan på tomtmark för sådan bebyggelse.

Ändring av stadsplan

Planen benämns som en ändring av för tiden gällande planer. Det fanns två planer som gällde för delar av området. En från 1948, den finns inte längre i kommunens arkiv och antas ha blivit upphävd eller ersatt i sin helhet. En från 1944 med plannummer 046, vilken var en ändring och utvidgning av stadsplanen. Den gäller fortfarande i angränsande område. Den del som numera omfattas av aktuell plan (039) ligger i de områden som blev en utvidgning av den då gällande stadsplanen.

Aktuell stadsplanen är dock inte en ändring, eftersom det inte går att ändra flera planer samtidigt på detta sätt. Planen är de facto en ”ny” plan och ska inte ses som en ändring. Att kalla det en ändring är vanligt från den här tidsperioden, men ofta är det i själva verket nya planer.

Gränser

Planområdesgräns

Planområdesgränsen har i första hand hämtats från nyare planer, där de har ersatt delar av denna. Många av dessa är dock inte tolkade ännu, så de kan komma att revideras något när detta sker. Framförallt gränsen mot planen för idrottsplatsen från 1967 (plannummer 348 m.fl.) behöver studeras närmre.

Planområdesgränsen har i andra hand tolkats till fastighetsgräns. De sammanfaller väl i denna plan, då dess gränser har placerats i befintliga fastighetsgränser och på vissa ställen senare avstyckats i enlighet med planområdesgränsen. Där fastighetsgräns inte finns vid planområdesgränsen, följer planområdesgränsen ofta dess förlängning av sådan. I något fall saknas andra motiv, då har den tolkats med hjälp av inskannat georefererad plankarta.

Användningsgränser

Användningsgränser har tolkats till användningsgräns där de avsetts sammanfalla. Runt bostadskvarteren stämmer de väl, med några få undantag.

Egenskapsgränser

Egenskapsgränser begränsar prickmarken inom kvarteren. I första hand har de parallellkopierats från en användningsgräns, efter mätt med skalstock på originalplan. Vid tolkning av planer ser vi ofta att det finns en princip med ett visst antal meter prickmark från gräns mot gata, natur respektive annan bebyggelse. Detta koncept verkar använts längs Övre Brunnsvägen och i vissa delar av området.

I stora delar av planen har egenskapsgränserna reglerat exakt placering av byggnader med hjälp av prickmark. Här har egenskapsgränserna tolkats med hjälp av skalstock, i den mån det varit möjligt, samt med georefererad plankarta som underlag. I dessa fall finns det en större felmarginal, då underlagets upplösning är relativt låg och georefereringen är av begränsad kvalité.

Användningsbestämmelser

GATA

Inom området har vägarna tolkats som gata. Pederholmsvägen har tolkats som Lokalgata. Övre Brunnsvägen och Götgatan har tolkats till GATA.

Mark- för handels, hotell och dyl. ändamål.

I plankartan står det såhär:

HS: Mark- för handels, hotell och dyl. ändamål.

I planbeskrivningen beskrivs det såhär:

”Med H betecknat område får endast för handels- och därmed jämförligt ändamål.”

Tillåtna användningar har tolkats till Handel och Tillfällig vistelse (vilket tillåter hotell, vandrarhem, m.m.). Den skulle också kunna tolkats till endast hotell, men tolkningen görs att ”dyl. ändamål” innebär att även andra former av tillfällig vistelse möjliggörs.

Definitionen av H-Detaljhandel är [enligt Boverkets vägledning \(Hämtat 2025-12-10\)](#) alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Till tjänster räknas exempelvis frisör och resebyrå. Även service och hantverk av olika slag till exempel bank och skomakeri ingår i användningen. Handeln kan äga rum i butiker, stormarknader, varuhus eller gallerior och kan bedrivas inomhus eller utomhus. ”Dylikt” och ”därmed jämförligt ändamål” tolkas att rymma inom Detaljhandel.

Mark för bostadsändamål, med öppet byggnadssätt

På plankartan står det så här:

BÖ: Mark för bostadsändamål, öppet byggnadssätt

I planbeskrivningen beskrivs det såhär:

”Med Ö betecknat område får bebyggas endast med hus, som uppförs fristående eller ock två med varandra sammanbyggda hus i gemensam tomtgräns.

Bestämmelsen delas upp i två olika delar för att följa nutida praxis samt underlätta för sökbarhet och analyser. I planbeskrivningen framgår det att byggnaderna antingen ska vara friliggande eller sammanbyggas i tomtgräns. Bestämmelsen gäller för bebyggelsen längs Övre Brunnsvägen.

Med ”öppet byggnadssätt” motsvaras det som numera kallas för friliggande bebyggelse, det vill säga att det inte får sammanbyggas. Bestämmelsen tolkas om till: ”Endast friliggande en- och tvåbostadshus” enligt nu gällande praxis.

Bestämmelsen om att husen får sammanbyggas tolkas till:

”En- och tvåbostadshus får sammanbyggas i fastighetsgräns. För sammanbyggda hus gäller inte kraven på friliggande bebyggelse eller övergångsbestämmelserna i 39 § byggnadsstadgan.”

Se rubriken ” **Byggnader placeras i enlighet med §39 i Byggnadsstadga**” för att läsa mer om placering enligt byggnadsstadgan.

Mark för bostadsändamål, med slutet byggnadssätt

På plankartan står det så här:

BS: Mark för bostadsändamål, slutet byggnadssätt

I planbeskrivningen beskrivs det såhär:

”Med S betecknat område får bebyggas endast med hus, som med varandra sammanbyggs. Byggnadsnämnden äger dock medgiva byggnadsindragning från grannes tomtgräns, om detta prövas förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.”

Bestämmelsen delas upp i två delar enligt gällande praxis för att passa det digitala formatet samt möjliggöra sökbarhet och analyser.

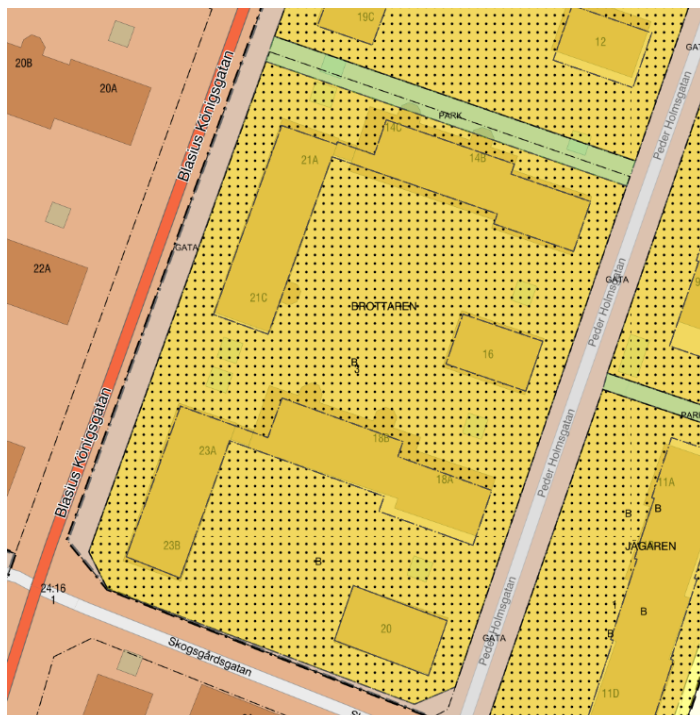
Den första delen av bestämmelsen tolkas till en placeringsbestämmelse; ”Hus ska sammanbyggas”.

Andra delen sätts ut som en äldre bestämmelse som inte går att.

Bestämmelsen skrivs om något till ett modernare skriftspråk;

”Byggnad ska uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området. Byggnad får dock uppföras indragen från gräns mot granntomt, om detta prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.”

I detta fall tolkas tomt **inte** till fastighet. Detta då det kan anses att finnas flera tomter inom samma fastighet. Exempelvis kan kv. Brottaren eventuellt kunna tolkas ha flera olika tomter inom samma fastighet.



Se rubriken **Tomt och fastighet** för att läsa mer om skillnaden på tomt och fastighet.

Egenskapsbestämmelser

Tomt och fastighet

I stadsplaner användes begreppet tomt ofta som synonymt med fastighet, men i detta fall används tomt både för att beskriva tomt och fastighet. 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. I områden med bostäder kan "tomt" både menas som fastighet, men kan lika gärna användas för att beskriva hemfridszonen. Inom en fastighet kan det finnas flera olika tomter, exempelvis kan det vara en bostadsrättsförening med parhus där varje parhus har en "privat" tomtyta (trädgård/uteplats) men där hela bostadsrättsföreningen kan vara på samma fastighet.

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 tolkningen av stadsplanen har begreppet ”*tomt*” i ett fall tolkats till ”*tomt*” och i ett fall tolkats till ”*fastighet*”.

Se rubriken **Mark för bostadsändamål, med slutet byggnadssätt** samt **Största byggnadsarea** för att läsa mer.

Exploateringsgrad

I planbeskrivningen finns följande bestämmelse:

”Av tomt som omfattar med Ö eller F betecknat område, skola minst 2/3 lämnas obebyggda.”

Inget område har beteckningen ”F” i de gällande delarna av planen utan tillhör de områden som sedan tidigare har upphävts.

De områden som har ”Ö” är områden med användningen Bostäder.

Bestämmelsen tolkas till *”Största byggnadsarea är 66 % av fastighetsarean inom användningsområdet”*

Tomt har tolkats om till fastighet enligt nutida gällande lagstiftning då det framgår tydligt att det var fastighet som menades. Eftersom det har styckats i enighet med de illustrativa fastighetsgränser som redovisas på plankartan stärks argumentet för att tolka ”tomt” till fastighet.

Mark som inte får bebyggas (prickmark)

”Mark som inte får bebyggas” när byggnadsplanen fick laga kraft år 1950 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.

Antal våningar, samt vind får inredas

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.

I stora delen av planen gäller en begränsning på högst 3 våningar. För de mindre byggrätterna gäller två våningar. För bebyggelsen längs Övre Brunnsvägen gäller två våningar, men det finns en bestämmelse om att vind får inredas utöver begränsning i våningsantal.

Gällande lagstiftning kring 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 denna plan att vind får inredas utöver angivet våningsantal.

Byggnadshöjd

Höjden regleras i planen även genom en högsta tillåtna höjd i meter vilket vid denna tid avser begreppet byggnadshöjd.

Placeringsbestämmelser

Byggrätt och placering av byggnader regleras på olika sätt i olika delar av planen, det beror troligen på vilka planer som gällde i området när aktuell plan upprättades. Prickmarken verkar också delvis anpassats efter befintliga mindre byggnader, som idag rivits/ersätts.

Placering av byggnader har i stor del av planen reglerats med hjälp av prickmark, samt planbestämmelser. Syftet tycks ha varit att styra var det ska vara slutet respektive friliggande bebyggelse. Troligen eftersträvades slutet byggnadssätt för att skapa kvartersstruktur och bostadsgårdar, som var vanligt under denna tidsperiod. Det verkar också ha funnits ett syfte att långa fasader ska brytas upp med någon vinkel eller knäck, troligen för att skalan ska kännas mindre och man ska få en känsla av att det är flera mindre volymer som sitter ihop.

Jämfört med dagens mått är byggrätterna smala. Vid Peder Holmsgatan är de 12 meter, i övrigt 11 meter breda, vilket troligen beror på delvis att man ville skapa ljusa lägenheter och gårdar.

Längs Övre Brunnsvägen styr planbestämmelserna istället till ett öppet byggnadssätt, det som idag kallas friliggande, troligen för att harmonisera med den friliggande bebyggelsen på andra sidan vägen.

Byggnader 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.

- ➔ De byggrätter som har en exakt placering, begränsade av prickmark, kan tolkas som att dess placering är reglerad på annat sätt. Men för bebyggelsen mot Övre Brunnsvägen, där friliggande bebyggelse medges i planen, tolkas det som att § 39 gäller.

Föreslagen gatuhöjd (plushöjd)

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.

