

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

Tolkningslogg 061

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.

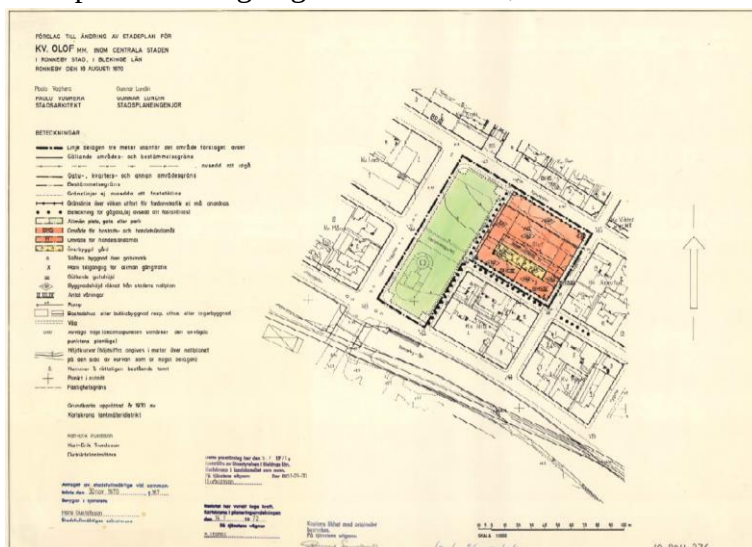
Ändring av stadsplan för Kv. Olof

Lantmäteriets akt-beteckning:	10-RON-276
Diarienummer:	KF 525/70
Diarienummer:	BN 376/70
Diarienummer:	LST III G1-29-70
Upprättad:	1970-08-10
Antagen:	1970-11-30
Laga kraft:	1971-07-05

Planen påbörjades troligen år 1970. Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1970–1975.

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

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



Syfte

Ändringsförslaget syftar dels till att i kvartersmark möjliggöra en efter modernare principer anpassad affärsbebyggelse och del till en förbättring av hela torgmiljön.

Planändring

Planen är en ändring av stadsplanen.

Gränser

Planområdesgräns

Planområdesgränsen är tolkad till fastighetsgräns, då syftet var att de skulle sammanfalla.

Användningsgränser

Användningsgränsen är tolkad till fastighetsgräns, då syftet var att de skulle sammanfalla.

Egenskapsgränser

Egenskapsgränserna är parallellkopierade från planområdesgräns och användningsgräns, efter mätts med skalstock på originalplanen.

Byggrätten i hörnet mot Östra Torggatan och Karlskronagatan är 10 meter djup, annars är flera byggrätter 11,5 meter djupa.

Användningsbestämmelser

I plankartan finns följande användningen ”BHS - Område för bostads- eller handelsändamål”. Det tolkas till bostäder och detaljhandel, i enlighet med praxis och Boverkets planbestämmelsekatalog. S brukar i gällande praxis innebära användningen skola, men i denna plan förklaras S i planbeskrivningen:

”Å med S betecknat område skola byggnads ytterväggar utföras brandsäkert.”

”Byggnadssätt. I med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot grannfastighet där sådan gräns förekommer inom området.”

I denna plan tolkas S som egenskapsbestämmelser som reglerar brandskydd och placering av byggnadsverk.

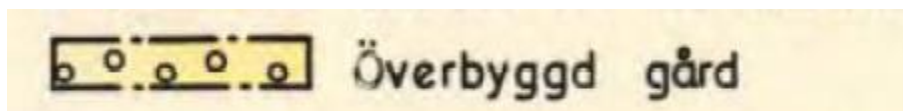
Användning på den ringprickade marken



I planen redovisas den ringprickade marken med gul färg, vilket enligt nutida praxis brukar symbolisera markanvändningen B-Bostäder. Något sådant beskrivs dock inte under bestämmelsebeskrivningen på plankartan eller i planbeskrivningen. Eftersom planen redovisar en markanvändning för hela området för bostäder och handel och inget annat nämns för den ringprickade förutom den möjliga indikationen med gul färg tolkas området till ha samma markanvändning som resten av planområdet, det vill säga Bostäder och Handel.

Egenskapsbestämmelser

Överbyggd gård (ringprickad mark)



I planbeskrivningen förtydligas tydligare för vad som menas med formuleringen

”Mark som icke eller i endast mindre omfattning får bebyggas.

Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall provas lämpligt.”

Enligt nu gällande planbestämmelsekatalog så är definitionen av ringprickad mark med ”mark får endast förses med byggnadsverk under mark” [Hämtad 2025-06-19]. Den ringprickade marken i planen reglerar dock att marken får byggas över, vilket inte är samma innebörd.

Bestämmelsen sätts därmed ut som en äldre bestämmelse som inte kan tolkas under kategorin ”byggnadsverk under mark”.

Vid tolkningen diskuterades möjligheten att i stället använda en annan egenskapskategori. Eftersom symbolen för ringprickad mark har en stark visuell och praxisbunden koppling till byggnadsverk under mark, men även i många fall även kan medge byggnadsverk ovan mark, ansågs det ändå motiverat att återge symbolen i planmosaiken. Detta för att upprätthålla förståelsen av planens ursprungliga intention och öka tydligheten för både planhandläggare och bygglovsprövning.

Att visa bestämmelsen som ringprickad mark, men markera den som en äldre bestämmelse, bedömdes därmed vara mest rättssäkert. Det eftersom att symboliken i planen fortfarande har betydelse, men förmedlar ändå att tolkningen avviker från nuvarande definition i planbestämmelsekatalogen.

Byggnadshöjd

Höjd på bebyggelse regleras delvis 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.

Stadens nollplan är baserat på ett äldre koordinat- och referenssystem är nutida och utgår ifrån stadsplanen från 1909 (plan 052). Vid bygglov och annan handläggning behöver detta tas i beaktning. Frågan behöver studeras närmare när behov uppstår.

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.

Vind får inredas om inget annat anges (enligt både dåtida och nutida lagar). I byggnadsplanen beskrivs det i planbeskrivningen att inga vindar tillåts. En bestämmelse om att vind inte får inredas har därför satts ut.

Formuleringen ”Där våningsantal ej finnes angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnadssätt medgiver. Dock får vindsinredning icke förekomma ovan ett plan beläget på den del byggnaden tillåtes nå högst” omformuleras till ”Vind får inte inredas ovan högsta byggnadshöjd”.

Placeringsbestämmelser

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.

I tolkningen av stadsplanen beskrivs ”S” enligt nedan:

”Byggnadssätt. I med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot grannfastighet där sådan gräns förekommer inom området.”

Utifrån detta tolkas det som att placeringsbestämmelser finns i stadsplanen, vilket gör att byggnadsstadgans 39 § inte gäller inom området eftersom placeringen av byggnader regleras i planhandlingarna.

Bestämmelsen skrivs om till modernare skriftspåk till följande:

”Byggnad ska placeras i gräns mot grannfastighet om sådan finns”

Brandsäkerhet

Bestämmelsen från planbeskrivningen har skrivits om till ett modernare skriftspråk:

”I med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot grannfastighet där sådan gräns förekommer inom området”

översätts till

”Byggnaders ytterväggar ska utföras brandsäkert”.

I dagens plan- och bygglag regleras inte brandsäkerhet på ett liknande och därför sätts bestämmelserna som äldre bestämmelser som inte kan tolkas.

Mark tillgänglig för allmän gångtrafik

I planbeskrivningen beskrivs följande:

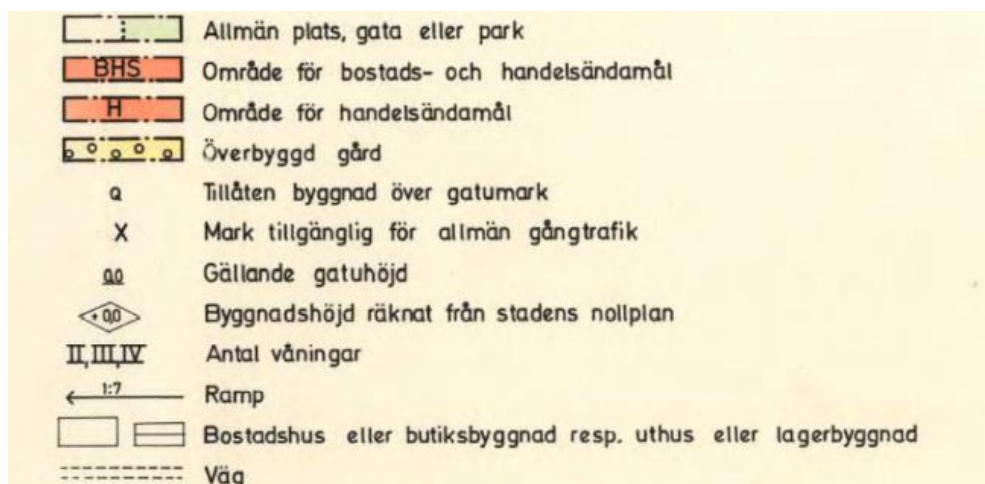
”Med x betecknat område inom byggnadskvarter får icke bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst 3 meter användes för trafik.”

Bestämmelse tolkas som ett markreservat för allmän gångtrafik och skrivs om till modernare svenska i en fritextbestämmelse:

”Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik intill en höjd av 3.0 m.”

Ramp lutning 1:7

På plankartan står det ”RAMP LUTNING 1:7”. Det är inte tydligt om det är avsett som en egenskapsbestämmelse eller om det är information att likställa med grundkartan. Planbestämmelser och grundkartans beteckningar skiljs inte på i teckenförklaringen på plankarta, och rampen presenteras antingen som en ”sista bestämmelse” innan grundkartans beteckningar presenteras, eller som en ”första del” av beskrivningen av grundkartans beteckningar.



Del av planbestämmelser/grundkartans beteckningar på plankartan

Tolkningen har gjorts utifrån de redogörelser som framgår i planbeskrivningen, att det syftar till att säkerställa och reglera den planerade bebyggelsen och de planerade parkeringarna därmed är en egenskapsbestämmelse. ”RAMP LUTNING 1:7” i kartan avgränsas av tydliga egenskapsgränser och inom dessa gränser finns ingen annan egenskapsbestämmelse vilket stärker resonemanget om att det ska ses som en egenskapsbestämmelse.



Tydliga egenskapsgränser

Bestämmelsen går inte att tolka om till gällande lagstiftning och sätts därför ut som en äldre bestämmelser som inte kan tolkas.

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.