

Granskningslogg TOLKNING 417

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.

Detaljplaneändring för del av Yxnarum 19:12 och 2:12 m.fl

Lantmäteriets akt-beteckning: 1081-P17/1

Diarienummer MBN: MBN 2016/136

Upprättad: 2016-09-28

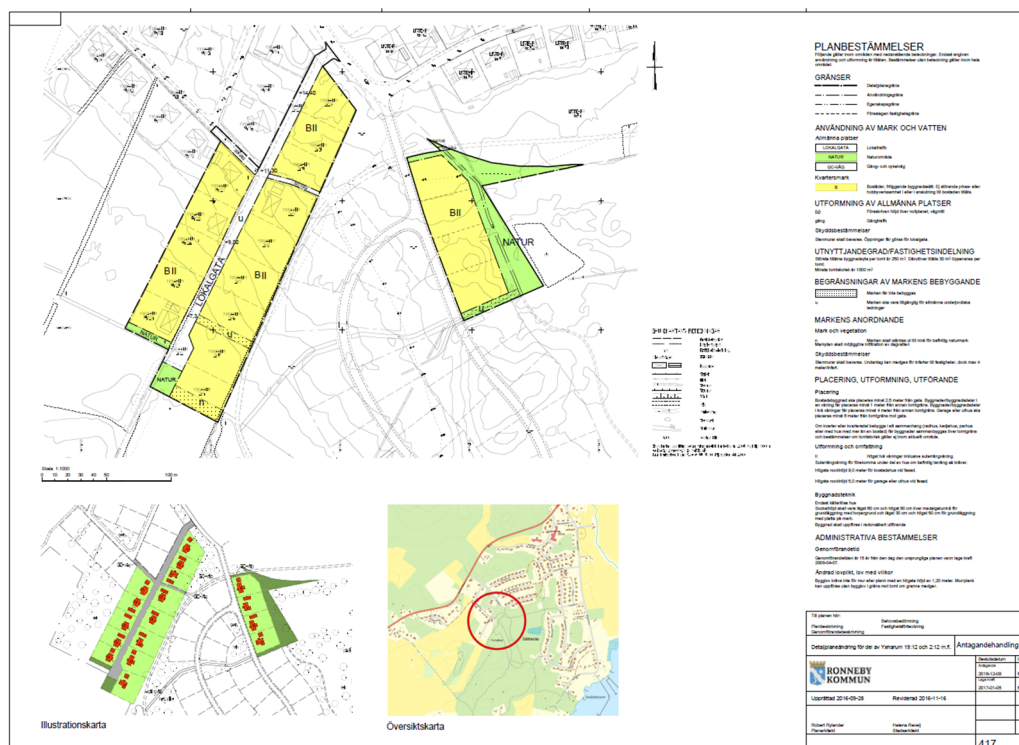
Antagen: 2016-12-08

Laga kraft: 2017-01-05

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2016-2020

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

Genomförandetiden är 15 år från det datum den ursprungliga detaljplanen vann laga kraft 2008-04-07.



Planändring och syftet med ändringen

Denna detaljplan är gjord som en ändring på plan nummer 387. Det enda som ändrats är dragningen av ett u-område (det som går igenom kvartersmark). Alla planbestämmelser har följt med i tolkningen, så det finns inga planbestämmelser i 387 som inte syns i denna tolkning.

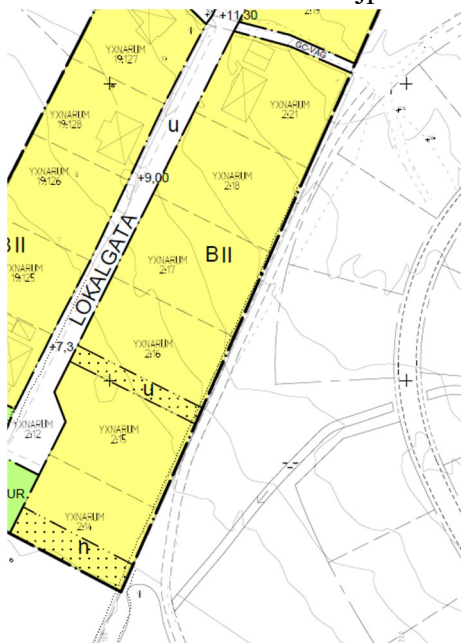
Placering av planbestämmelser

I planbestämmelserna är det i flera fall otydligt om planbestämmelsen i tabellen hör till en bokstav eller gäller som generellt för hela planområdet. Detta är mycket tydligare i ursprunglig detaljplan (plannummer 387). Vi har därför utgått från den där det varit otydligt.

Egenskapsbestämmelser gäller hela användningsområdet

Generellt har egenskapsbestämmelserna tolkats till att gälla hela användningsområdet. Under den tidsperiod då detaljplanen togs fram var det så man rekommenderades att rita detaljplaner.

Till exempel har egenskapsbestämmelsen ”Högsta antal våningar - II ” har tolkats till att gälla även inom den södra delen av B-området och inte enbart gälla för den delen norr om u-området. Det framgår även i planbeskrivningen att tanken var att inom detaljplanen reglera till max 2 våningar.



Tomt och fastighet

I äldre detaljplaner och byggnadsplaner användes begreppet tomt som synonymt med fastighet vilket ofta kan hänga med idag. Även 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.

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 vardagligt tal används dessa termer ibland omväxlande, men i en juridisk och fastighetsmässig kontext har de olika betydelser.

Tomt har tolkats om till fastighet i fråga om fastighetsstorlek, placeringsbestämmelser, största byggnadsarea enligt nutida gällande lagstiftning då det framgår att det var tydligt att det var fastighet som menades. Bestämmelsen ”Om kvarter eller kvarterssdel bebyggs i ett sammanhang (radhus, kedjehus, parhus eller med hus med mer än en bostad” får byggnader sammanbyggas över tomtgräns och bestämmelser om tomtstorlek gäller ej inom aktuellt område)” går inte att tolka om till nutida lagstiftning och sätts som en äldre bestämmelse som inte har gått att tolka. Eftersom bestämmelsen finns med säkerställer det att flera tomter kan tillkomma inom samma fastighet och att radhus, kedjehus, parhus eller hus med mer än en bostad fortfarande möjliggörs för och att den tolkade detaljplanen därmed är enhetligt tolkad med den laga-kraftvunna planen.

Stenmurar

Observera att stenmurar har olika bestämmelser för kvartersmark och allmän platsmark. Bestämmelsen ligger som en generell bestämmelse för hela planområdet. I den tolkade och digitaliserade versionen gör den också det, men det innebär att om man klickar på en yta kan den därför att komma att listas även på områden där det troligen inte finns någon stenmur.

Plushöjder

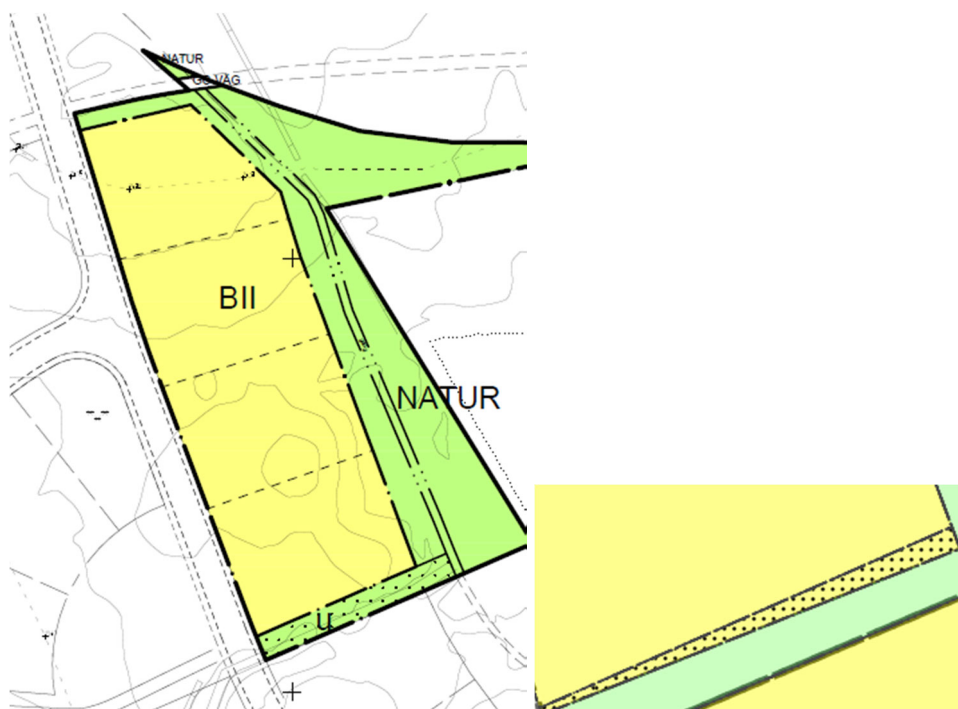
Plushöjders ligger som punkter på koordinatsatt plats. Dess exakta plats syns inte i när detaljplanen laddas upp till Nationella Geodataplattformen. Det beror på att all data kopplat till en yta (inte en exakt plats). Därför syns ibland flera olika höjder om man klickar på en yta.

u-område delvis inom kvartersmark

För gränsdragningen mellan B och NATUR i söder har gällande fastighetsgräns följts och användningsgränsen korrigerats för att följa den i den tolkade detaljplanen.

Fastighetsstyckningen har genomförts efter att detaljplanen fick laga kraft och den nya fastighetsgränsen lades inte helt enhetligt med användningsgränsen.

Ett ledningsstråk (u-området) behöver ha en viss bredd vilket även var syftet med bestämmelserna, därför har den fått ha kvar 6 meters bredd, även om det innebär att en del av den ligger inom kvartersmark och en del av den på allmän platsmark. Den del som är inom kvartersmark har reglerats med prickmark och u-bestämmelse.



Skillnanden mellan den laga-kraftvunna detaljplanen (vänster) och den tolkade detaljplanen (höger).

Om användningsgränsen istället hade följts hade det inneburit att det gällt bestämmelser för NATUR och inte de som gäller för B-området för fastigheten. Risken finns då att det missas att styckningen inte har skett i enighet med detaljplanens användningsgränser och att det missas att den här delen inom fastigheten, u-området inte får bebyggas. Därav säkerställs det i den tolkade detaljplanen att fastighetsgräns och användningsgräns inte är detsamma och att det framgår tydligt.

Prickmark och u-område inom NATUR

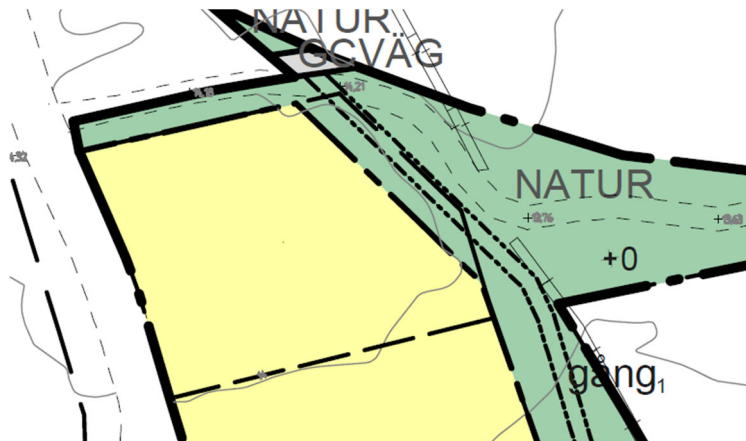
Prickmark och u-område har inte ritats ut i tolkningen på allmän platsmark NATUR. Där inte finns någon byggrätt och det är allmän platsmark, därför bör det vara möjligt att dra ledningar där ändå. Prickmarken och u-området är alltså en onödig bestämmelse enligt nutida regelverk och ritas därför inte ut.

Gränser är tolkade till fastighetsgräns

Syftet är att gränserna ska ligga i fastighetsgräns, så de är tolkade det där det är möjligt/rimligt.

Gångväg inom fastighet för bostäder

Fastigheten har styckats utanför det område detaljplanen medger. Här är avvikelserna alltför stora och det är därför inte lämpligt att tolka plangräns till fastighetsgräns. Det innebär att en del av avstyckad fastighet för bostäder fortfarande ligger på allmän platsmark natur, inom yta avsatt för gångväg.



Suterrängvåning

I planbestämmelserna står det att "Suterrängvåning får förekomma under del av hus om befintlig terräng så kräver."

Ibland har denna bestämmelse använts för att tillåta suterrängvåning utöver högsta antalet tillåtna våningar, men här är tydligt att så inte är fallet då planbestämmelsen för våningsantal lyder "högst två våningar inklusive suterrängvåning".

Det är möjligt att bygga suterrängvåning även utan denna bestämmelse, därför har denna bestämmelse utelämnats i tolkningen.