

Tolkningsbilaga för P62-5

Förslag till mindre ändring av stadsplanen för del av Kv. Ingridsdal inom området Oppeby å Väster i Nyköping.

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 tolkningsbilaga. Det finns även andra bestämmelser som inte har behövts tolkas. Alla bestämmelser återfinns i den digitala speglingen av detaljplanen.

Lantmäteriets aktbeteckning	0480K-V_2069
Byggnadsnämndens diarienummer	P62-5
Upprättad	Mars 1962
Antagen	1962-05-10
Laga kraft	1962-05-29

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969

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

Detaljplanens genomförandetid är satt till 0 år.

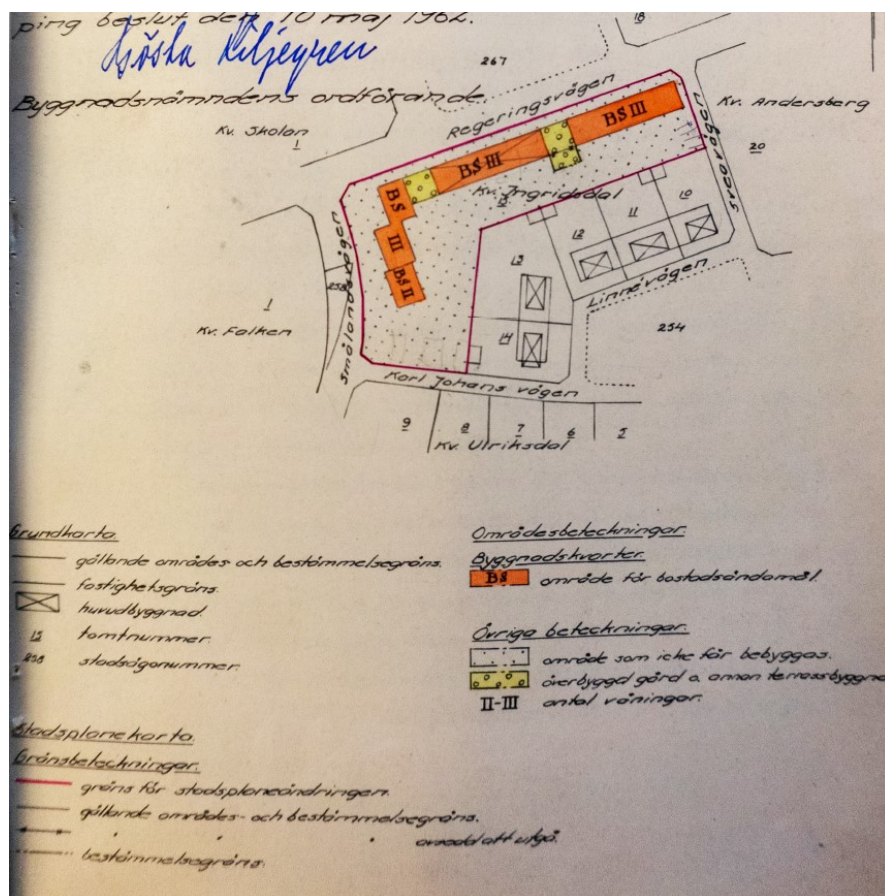


Bild på gällande plankarta.

Syfte

Syftet med planen är att ägaren av en befintlig livsmedelsbutik, inom ringprickat område i plankartan, ansökt om stadsplaneändring för att butiken ska kunna byggas ut med ca 80 kvm mot kvarterets gårdssida. Resterande bebyggelse inom kvarteret är byggd enligt den tidigare stadsplanen.

Gränser, kvalitet och användbarhet.

Planens gränser har tolkats till fastighetsgräns och egenskapsgränserna är tolkade utifrån bebyggelsen med hjälp av georeferering för tillbyggnaden. Då syftet med planen är att fastställa befintlig byggnad och endast utvidgas för att möjliggöra en större butik, har endast denna del tolkats utifrån georeferering. Planens gränser har varit lätt att tolka och bestämmelser har gått att koppla till rätt egenskapsytor utan svårigheter. Detaljplanen är komplett digitaliserad, d.v.s. inga bestämmelser har exkluderats från den digitala kopian.

Fastighetsgränser är av god kvalitet. Då planen upprättades för hand år 1962 så har vissa linjer i plankartan varit svåra att tolka och fastställa. Kvaliteten på en på en plankarta från denna tid anses inte ha lika hög kvalitet som digitalt upprättade planer, gränslinjer kan i skala 1:2000 variera med flera meter. Planen bedöms därför ha **låg** användbarhet men vara **komplett** digitaliserad.

Markanvändningar

Bostadsändamål, sammanbyggda (B) hus har tolkats som *Bostäder*. En egenskapsbestämmelse (utformning) om *Endast sammanbyggda hus* har kompletterats i plankartan. I 1949 års anvisningar kan man utläsa att markanvändningen med beteckningen BS innebär just att bostäderna ska sammanbyggas. I anvisningarna står att användningen "anges för centrala stadskvarter där huvudbyggnader för bostäder och affärsändamål uppförs i gatulinjerna och sammanbyggs i tomtgräns". Markanvändningen *Centrum* fanns inte då planen uppfördes. I 1949 års anvisningar berörs frågan om lokaler för handel/butiker och hantverk inom bostadskvarter istället genom att byggnadsnämnden "gives befogenheten att från fall till fall pröva huruvida ur stadsplanesynpunkt sådant användningssätt är lämpligt med hänsyn till bostadsändamålet såsom varande huvudändamål". Historiskt har fastigheten nyttjats för diverse olika kommersiella verksamheter i bottenplan, och detta är något som även bör uppmuntras framöver. Kommunen tolkar den gamla stadsplanen i Oppeby som att man ville tillskapa ett centralt stråk med diverse olika verksamheter i bottenplan, vilket också överensstämmer med hur området byggdes ut. En egenskapsbestämmelse som lyder *Centrumverksamhet tillåts i bottenplan vid särskild bygglovsprövning* har kompletterats på samtliga ytor med markanvändningen BS. Centrumverksamhet uppmuntras på dessa platser, samtidigt som tillgänglighetskrav och liknande måste följas, vilket alltså följs upp i bygglovsskedet.

Marken får inte bebyggas

Enligt tidens anvisningar gällande begränsningar av markens bebyggande under perioden 1949–1986 kan man utläsa att "Mark som inte får bebyggas" ska förstås som "Marken får inte förse med byggnad, plank och mur". Bestämmelsen tolkas i enlighet med detta.

Överbyggd gård och annan terrassbyggnad (ringprickig yta)

Bestämmelsen *Överbyggd gård och annan terrassbyggnad* gäller för mark som avses att utgöra del av kvarterets gård och som överbyggs på ett sådant sätt att utrymmet under gårdsplanet går att utnyttja för inredande av lokaler. Detta ska enligt 1949 års anvisning planläggas som ringprickig mark likt den aktuella planen. Bestämmelsen används i huvudsak i centrala stadsområden med förutsättningar för lokaler under ett förhöjt gårdsplan. I planbeskrivningen till aktuell plan anges att denna del syftar till att möjliggöra för en lokal livsmedelsbutik. Kommersiella verksamheter kan därmed tillåtas inom denna yta. Idag inhyser byggnaden en restaurang. Då ringprickig mark inte längre används tolkas bestämmelsen som reglering av markens utförande med formuleringen:

- *Område för överbyggd gård och annan terrassbyggnad.*



Bild på byggnad som i plan ligger inom ringprickig yta.

Höjd

Följande bestämmelse reglerar bebyggelsens höjd i gällande plan:

- II-III - Antal våningar

Ovanstående bestämmelse har tolkats till följande:

- Antal våningar är angivet som 2. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.
- Antal våningar är angivet som 3. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.

Planbestämmelser från föregående stadsplan

Aktuell detaljplan är en ändringsplan vilket innebär att föregående stadsplan (P52-7) kan ha bestämmelser som fortfarande gäller. I planbeskrivningen anges att dessa ska fortsätta gälla där det anses lämpligt. De bestämmelser som anses fortsätta gälla är följande:

- *Högsta byggnadshöjd är 7.6 meter.* P52-7 reglerar specifika höjder och bestämmelsen Å med [...] II [...] betecknat område får byggnad uppföras till större höjd än [...] 7,6 [...] meter anses fortsätta gälla även i den aktuella ändringsplanen.
- *Högsta byggnadshöjd är 10.6 meter.* P52-7 reglerar specifika höjder och bestämmelsen Å med [...] III [...] betecknat område får byggnad uppföras till större höjd än [...] 10,6 [...] meter anses fortsätta gälla även i den aktuella ändringsplanen.
- *Vind får inte inredas ovan högsta tillåtna byggnadshöjd.* P52-7 anger vilka bygggrätter som tillåter vindsinredning. För det aktuella kvarteret tillåts ingen vindsinredning.
- *Största takvinkel är 30 grader.* P52-7 reglerar takvinklar, vilket anses fortsätta gälla även i den aktuella ändringsplanen.

Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller

Byggnadsstadgan 39 §	Byggnadsstadgan 39 § gäller inte då all bebyggelse inom kvartersmark ska sammanbyggas.
110 §-förordnanden	Inget 110§-förordnande bedöms påverka detaljplanen.
Fastighetsplan	En tomtindelning finns för kvarteret. Informationen har kompletterats som en fastighetsindelningsbestämmelse med formulering "Tomtindelning 0480K-V:1827 gäller för fastigheten".
Länsstyrelsens fastställelsebeslut	Länsstyrelsens fastställelsebeslut har kontrollerats utan anmärkningar.

Övrig information

I *Kulturhistoriska områdesbeskrivningar för Nyköpings tätort* (2019) analyseras viktiga kulturmiljöaspekter att ta i beaktning Nyköping växer. Dokumentet är ett underlag till *Nyköpings översiktsplan* (2022) och används som rådgivning och stöd vid bygglovshandläggning. Dokumentet innehåller en bedömning av 18 områdets känslighet och tålighet för förändringar, samt ett antal riktlinjer för den fortsatta hanteringen av dessa områdets kulturhistoriska värden och karaktärsdrag.

I underlaget anges att det i området finns välbevarade byggnader med kulturhistoriskt värde, vilka är känsliga för åtgärder som påverkar byggnadernas karaktärsdrag och värde. Följande rekommendationer anges:

- Byggnader med bevarade byggnadsdetaljer och ursprunglig karaktär bör fortsatt behandlas med varsamhet.
illvarata och utveckla centrumfunktionen och torget, bl.a. genom anpassad skyltning och växtlighet.
- Möjligt att förtäta på den f.d. mjölkcentral/Arlatomten (Oppeby gård 1:8)
- Möjligen tål området högre bebyggelse än Oppeby i övrigt.
- Möjligt att förtäta i enlighet med hur området successivt byggts ut, nya tillägg inordnas i helheten.