

Tolkningsbilaga för P56-4

Förslag till ändring av stadsplan för Kv. Palmen inom Oppeby 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_1880
Byggnadsnämndens diarienummer	P56-4
Upprättad	Juni 1955
Antagen	1955-10-25
Laga kraft	1956-02-17

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.

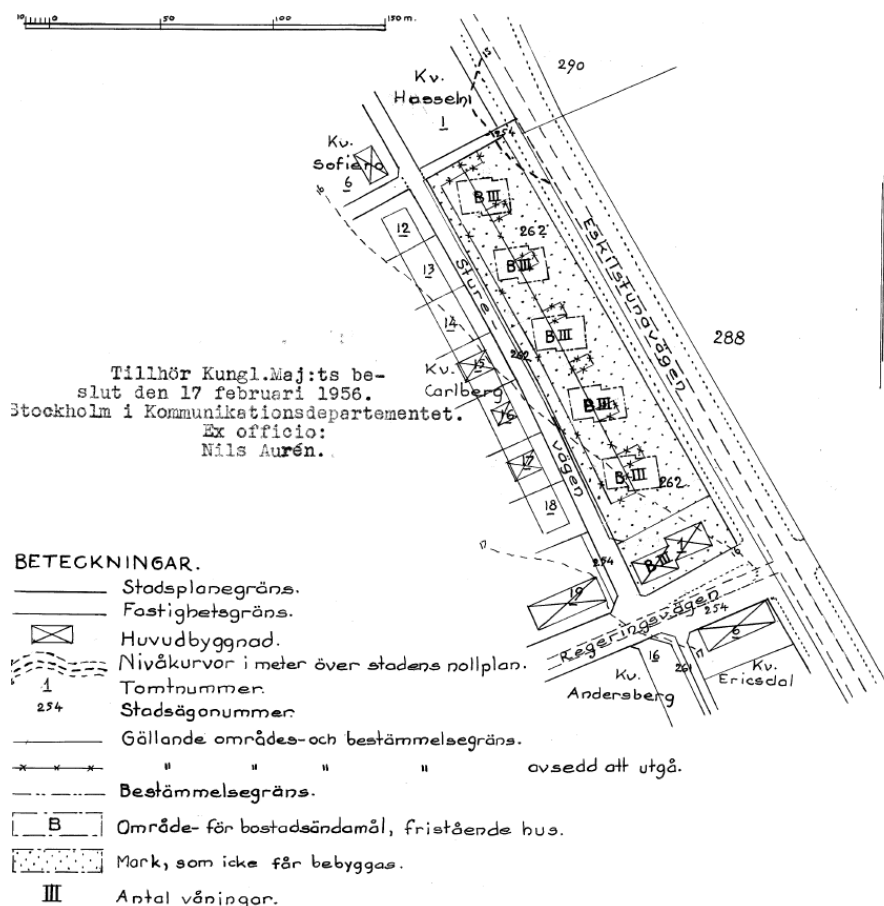


Bild på gällande plankarta.

Syfte

Planen syftar till att möjliggöra för ny bebyggelse i en högre höjd och ny struktur för området.

Gränser

Planens gränser har tolkats till fastighetsgräns utifrån planens syfte och egenskapsgränserna är tolkade genom georeferering. Fastighetsgränser är av god kvalitet.

Då planen upprättades 1952 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 i digitalt upprättade planer. Planen bedöms därför ha **låg** användbarhet men vara **komplett** digitaliserad.

Markanvändningar

Område för bostadsändamål, fristående hus (B) har tolkats som *Bostäder*. En egenskapsbestämmelse (utformning) om att "*Endast friliggande hus*" får uppföras har kompletterat plankartan. I markanvändningen ingår även byggnader innehållande dylika ekonomiutrymmen för de som bor i kvarteret, som garage, uthus, förråd och dylikt.

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.

Höjd

Följande bestämmelser reglerar bebyggelsens höjd i gällande plan:

- III - Antal våningar.

Ovanstående bestämmelse har tolkats till följande bestämmelser som reglerar höjderna

- 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 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 byggrätter som tillåter vindsinredning. För det aktuella kvarteret tillåts ingen vindsinredning. Det ingår inte heller i syftet att möjliggöra för detta.
- *Största takvinkel är 30 grader.* P52-7 reglerar takhöjder, vilket anses fortsätta gälla även i den aktuella ändringsplanen.

Följande bestämmelse anger förbud mot ut mot Eskilstunavägen:

- I kvarters- eller annan områdesgräns som betecknas med streckad linje skall med hänsyn till trafiksäkerheten fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medgiver utfart eller annan utgång mot gata eller allmän plats. Befrielse från här angiven skyldighet att anordna stängsel må dock medgivas beträffande fastighet från vilken med hänsyn till dess höjdläge eller andra omständigheter utfart ej kan väntas äga rum ävensom fastighet vars behov av utfart icke kan på annat sätt behörigheten tillgodoses.

Bestämmelsen har delats upp och tolkas till följande:

- *Utfartsförbud.* Bestämmelsen gäller ut mot Eskilstunavägen.

Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller

Byggnadsstadgan 39 § gäller	Byggnadsstadgan 39 § gäller för all kvartersmark inom planområdet då det saknas bestämmelser om sammanbyggda hus och/eller andra placeringsbestämmelser. I den digitalt tolkade detaljplanen kompletteras detta med en placeringsbestämmelse i fritext som lyder "Byggnadsstadgan 39 § gäller inom området". Byggnadsstadgan 39 § innebär att byggnader ska placeras i gatulinjen eller inre förgårdslinjen. Bebyggelsen ska placeras på ett avstånd motsvarande hälften av den tillåtna byggnadshöjden från gräns mot granne. Om detta avstånd är mindre än 4,5 meter (om högsta byggnadshöjd är under 9,0 meter), så är minsta tillåtna avstånd fortfarande 4,5 meter från gräns mot granne. Dessutom ska avståndet mellan byggnader inom samma tomt vara minst den tillåtna höjden för den högsta av dessa byggnader. Byggnadsnämnden får ge undantag från bestämmelserna om det finns särskilda skäl och kan ske utan fara och utan att lämpligt bebyggande av området försvåras. Kan
-----------------------------	---

	åtgärden påverka förhållanden på grannens tomt ska denna höras.
110 §-förordnanden	Inget 110§-förordnande bedöms påverka planen.
Tomtindelning	Tomtindelning 0480k-v:1880 gäller för området. Informationen har kompletterats som en planbestämmelse för hela planområdet. Tomtindelningen återfinns hos Lantmäteriet.
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.
- Tillvarata 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.