

Tolkningsbilaga för P16-3

Detaljplan för Björshult industriområde.

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	0480-P16/3
Byggnadsnämndens diarienummer	P16-3
Upprättad	2015-05-28
Antagen	2015-09-22
Laga kraft	2016-02-05

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2012-2015
Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2024-05-02 och framåt.
Detaljplanens genomförandetid är 10 år. Genomförandetiden gäller inte.

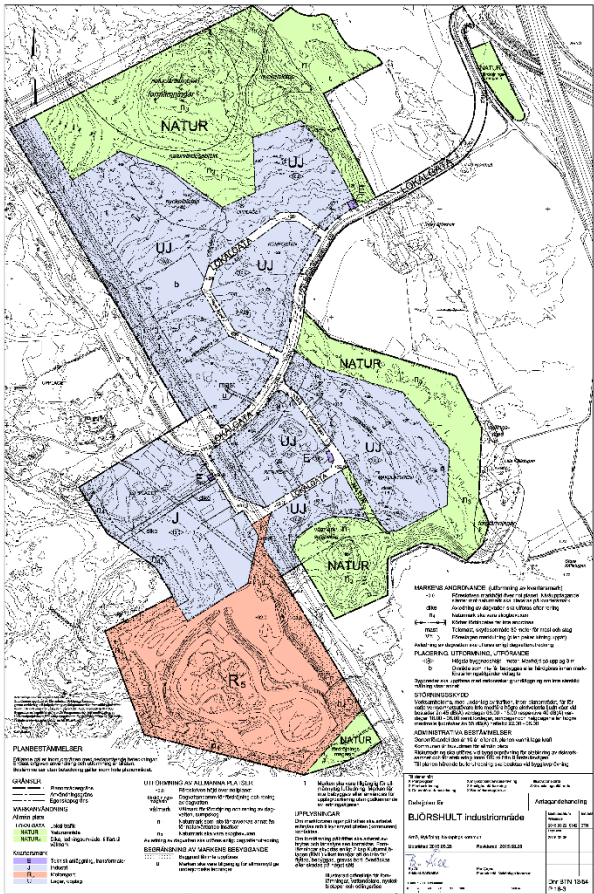


Bild som föreställer den aktuella plankartan.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för utvidgning av det befintliga planområdet med nya industritomter. Befintlig folkvagnsbana infogas i den utvidgade detaljplanen. I det sydöstra området har kvartersmarken ökat från 7,1 till 9,1 ha mot öster.

Inom det befintliga planområdet finns räddningstjänstens övningsfält och en bilsprotanläggning. Dessa ingår i detaljplaneförslaget. Detaljplanen ersätter berörda områden i gällande planer.

Inom planområdet ska lagring och deponering av fyllnadsmassor i kommunens egen regi kunna ske för iordningställande av ny industrimark. Sådana verksamheter som är olämpliga i mer centrala delar av Nyköping ska kunna lokaliseras till området.

Nuvarande tillfartsväg är i dåligt skick och inte optimal för tunga transporter med farligt gods vilka framledes inte kan uteslutas. Planen föreslår en upprustning av tillfarten från cirkulationsplatsen vid väg 53, Oxelösundsvägen förbi Stora Björshult och fram till industriområdet och avfallsanläggningen. Vägen ges en uträtad linjeföring, breddas och möjliggör en framtida gång- och cykelbana.

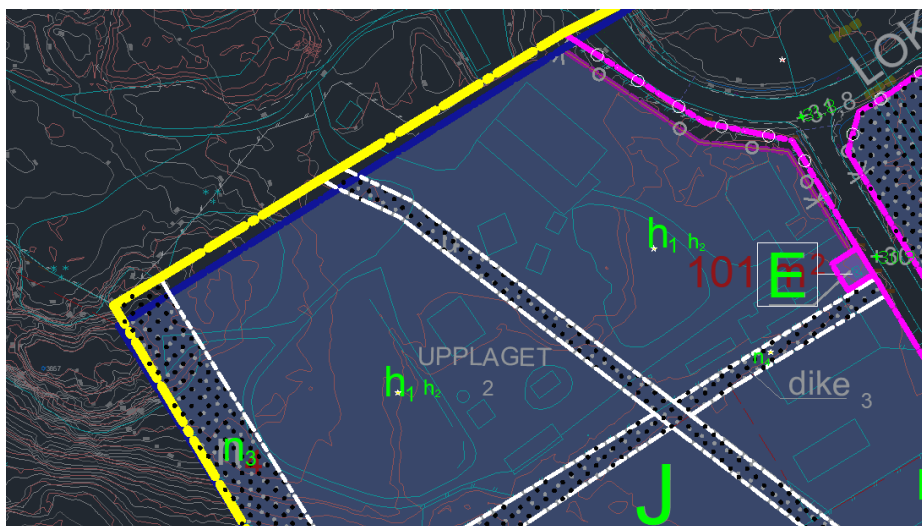
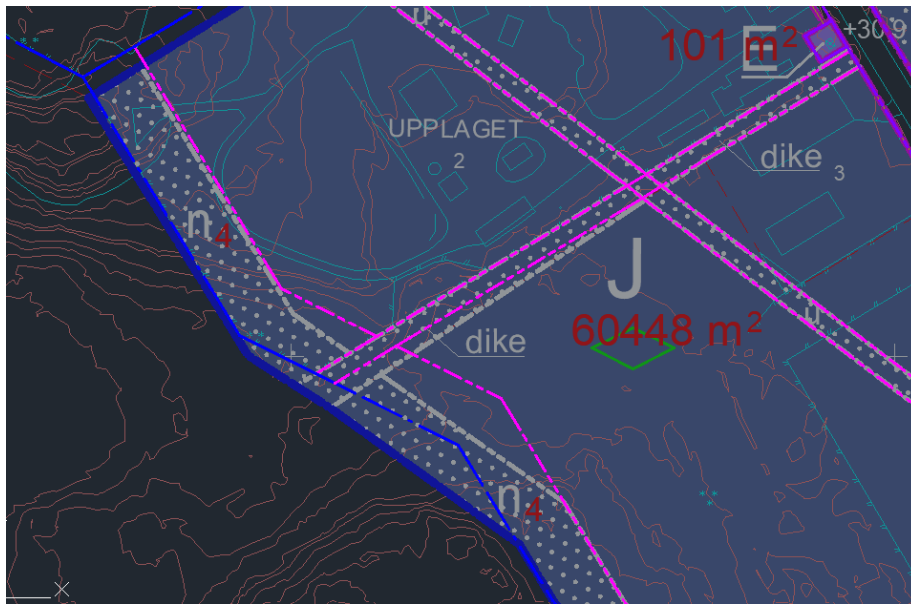
Hänsyn till naturvärdena ska tas genom att följa gällande fyrstegsprincip för undvikande, minimering, utjämning och ersättning från Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta (FÖP).

Gränser, kvalitet och användbarhet

Detaljplanen är upprättad digitalt och fastighetsgränser är av hög kvalitet. Planen bedöms ha **medel** användbarhet och vara **ej komplett** digitaliserad.

I dagens planbestämmelsekatalog används dock inte administrativa egenskapsbestämmelser. Dessa bestämmelser har tolkats som vanliga egenskapsbestämmelser eller så har de inte tolkats alls. Det finns även bestämmelser som har delats upp och tolkats som separata bestämmelser.

Vid tolkning av plangränserna har en del felaktiga gränser identifierats. Dessa gränser tycks till viss del stämma överens med fastighetsgränserna i området. Vissa gränser justeras enligt detaljplanens gränser medan andra gränser justeras enligt fastighetsgränserna i den digitaliserade detaljplanen. De gränser som justeras mot fastighetsgräns är den norra planområdesgränsen samt användningsgräns mot gata, detta för att anpassa gränserna mot intilliggande plan och justera så att allmän plats Gata inte hamnar inom en privat fastighet.



Bilder som visar felaktiga och justerade gränser.

I den ursprungliga plankartan finns även illustrativa gränser som redovisar områden med fornlämningar, vattendelare, nyckelbiotoper och odlingsröse. De illustrativa gränserna redovisas inte i den digitala detaljplanen, för att ta del av dessa se ursprunglig plankarta.

Markanvändning

- Markanvändningen *Lokal trafik* har tolkats som *Lokalgata*. Under denna tidsperiod var bestämmelsen främst avsedd för trafik som har sitt mål vid gatan (alla trafikslag).
- Markanvändningen *Naturområde* har tolkats som *Natur*. Under denna tidsperiod innefattade bestämmelsen grönområden som inte sköts mer än viss städning. Kan i mindre omfattning inrymma parkanläggningar av olika slag, motionsslingor mm, men förutsätter inte detta. Fordonstrafik kan i mycket begränsad utsträckning inrymmas på naturmark, till exempel för att

nå en viss anläggning. Med natur menas icke anlagda friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning.

- Markanvändningen *Dike, ledningsområde, tillfart till våtmark* har inte tolkats utan står kvar i sin ursprungliga formulering. Markanvändningen syftar till att avsätta och säkra ett område på allmän plats för avledning av dagvatten. Val av teknisk lösning bestäms inte i planen.
- Markanvändningen *Teknisk anläggning, transformator* har tolkats som *Tekniska anläggningar* då specificerade tekniska anläggningar inte får levereras till Nationella geodataplattformen av säkerhetsskäl.
- Markanvändning för *Industri* har tolkats som *Industri*. Under denna tidsperiod ingick exempelvis tillverkning och materialhantering av varor i bestämmelsen. Med industri menas all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier, partihandel, lager och tekniska anläggningar inryms i industribegreppet. Vidare inräknas de kontor, personalutrymmen med mera som behövs för industriverksamheten. Kontorsdelen bör uppta mindre än hälften av den byggda bruksarean inom en industrifastighet, annars bör beteckningen vara kontor eller en kombination. Personalbutiker kan också förekomma i mindre omfattning.
- Markanvändning för *Motorsport* har tolkats som *Motorsportbana*. Under denna tidsperiod avsåg bestämmelsen kultur och fritid preciserat till endast motorsport idag är detta en preciserad markanvändning under *Besöksanläggning*.
- Markanvändningarna för *Lager, upplag* har tolkats som *Lager, upplag (J₁)*. Lager är ett område som är avsett för lagring av material och varor. Om inget annat sägs är lagerbyggnader med tillhörande driftskontor tillåtna. Handel i parti med lagervaror får förekomma och viss försäljning får förekomma endast i begränsad utsträckning. Att specificera lager och upplag i en separat användning behövs om det ska kunna utgöra den huvudsakliga användningen inom området. Lager och upplag ingår i *Industri* men inom denna användning utgör de endast komplement.

Utformning av allmänna platser

Följande bestämmelse reglerar utformning av allmänna platser: *Föreskriven höjd över nollplanet* har tolkats som *Markens höjd över angivet nollplan*.

Resterande bestämmelser, som också reglerar utformning av allmän plats, har inte tolkats om utan bevaras i sina ursprungliga formuleringar:

- *Dagvattendamm för fördröjning och rening av dagvatten*
- *Våtmark för fördröjning och rening av dagvatten, sumpskog*
- *Naturmark som inte får avverkas annat än för naturvårdande insatser*
- *Naturmark ska vara skogbevuxen*

Bestämmelsen *Avledning av dagvatten ska utföras enligt dagvattenutredning* har inte tolkats då den saknar lagstöd. Bestämmelsen skapar otydlighet om vad som är juridiskt bindande vid genomförandet. Idag ska detaljplanen säkerställa hur avledningen ska ske utan att hänvisa till externa dokument. Planbestämmelsen kompletteras i den digitaliserade planen och formuleras som:

- *Utformning av områden för dagvatten är angiven som Avledning av dagvatten ska utföras enligt dagvattenutredning. Bestämmelsen har inte tolkats då den saknar lagstöd.*

Begränsning av markens byggande

Följande bestämmelser reglerar begränsning av markens byggande:

- *Byggnad får inte uppföras*
- *Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar*
- *Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga luftledningar. Marken får inte bebyggas eller användas för upplag/parkering utan godkännande av ledningsägaren*

Bestämmelserna tolkas som:

- *Marken får inte förses med byggnad*
- *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*
- *Markreservat för allmännyttiga luftledningar. Marken får inte bebyggas eller användas för upplag/parkering utan godkännande av ledningsägaren*

Markens anordnande (utformning av kvartersmark)

Följande bestämmelser reglerar markens anordnande:

- *Föreskriven markhöjd över nollplanet. Nivåupptagande slänter mot naturmark ska placeras på kvartersmark*
- *Avledning av dagvatten ska utföras efter rening*
- *Naturmark ska vara skogbevuxen*
- *Körbar förbindelse får inte anordnas*
- *Föreslagen marklutning (pilen pekar lutning uppåt)*
- *Avledning av dagvatten ska utföras enligt dagvattenutredning*

Bestämmelserna tolkas som:

- Bestämmelsen har delats upp på två separata bestämmelser:
 - *Markens höjd över angivet nollplan*
 - *Nivåupptagande slänter mot naturmark ska placeras på kvartersmark (egenskapsbestämmelse för all kvartersmark)*
- *Avledning av dagvatten ska utföras efter rening*
- *Naturmark ska vara skogbevuxen*
- *Utfartsförbud*
- *Markförhållanden är angiven som "Föreslagen marklutning (pilen pekar lutning uppåt)". Bestämmelsen har inte tolkats eftersom lämplig bestämmelseformulering och symbolbeteckning saknas*

Bestämmelsen *Avledning av dagvatten ska utföras enligt dagvattenutredning* har inte tolkats då den saknar lagstöd. Bestämmelsen skapar otydlighet om vad som är

juridiskt bindande vid genomförandet. Idag ska detaljplanen säkerställa hur avledningen ska ske utan att hänvisa till externa dokument. Planbestämmelsen kompletteras i den digitaliserade planen och formuleras som:

- *Annat utförande är angiven som Avledning av dagvatten ska utföras enligt dagvattenutredning. Bestämmelsen har inte tolkats då den saknar lagstöd.*

Placering, utformning, utförande

Följande bestämmelser reglerar placering, utformning, utförande:

- *Högsta byggnadshöjd i meter. Maxhöjd på upplag 3 m*
- *Byggnader ska uppföras med radonsäker grundläggning om inte särskild mätning visar annat*

Bestämmelserna tolkas som:

- *Bestämmelsen Högsta byggnadshöjd i meter. Maxhöjd på upplag är 3 meter har delats upp till tre separata egenskapsbestämmelser:*
 - *Högsta byggnadshöjd är 10 meter*
 - *Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter (avser E-området)*
 - *Högsta höjd på upplag är 3 meter*

Idag används inte begreppet byggnadshöjd i samma omfattning som tidigare. Byggnadshöjd innebär att man mäter byggnadens högsta sida från markplanet till skärningen mellan fasad- och takplanet och anses idag vara för otydlig.

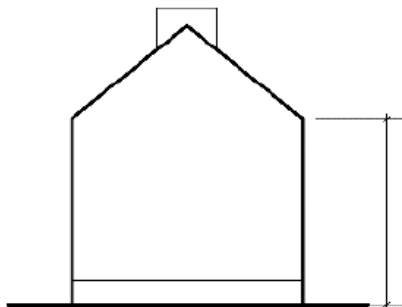
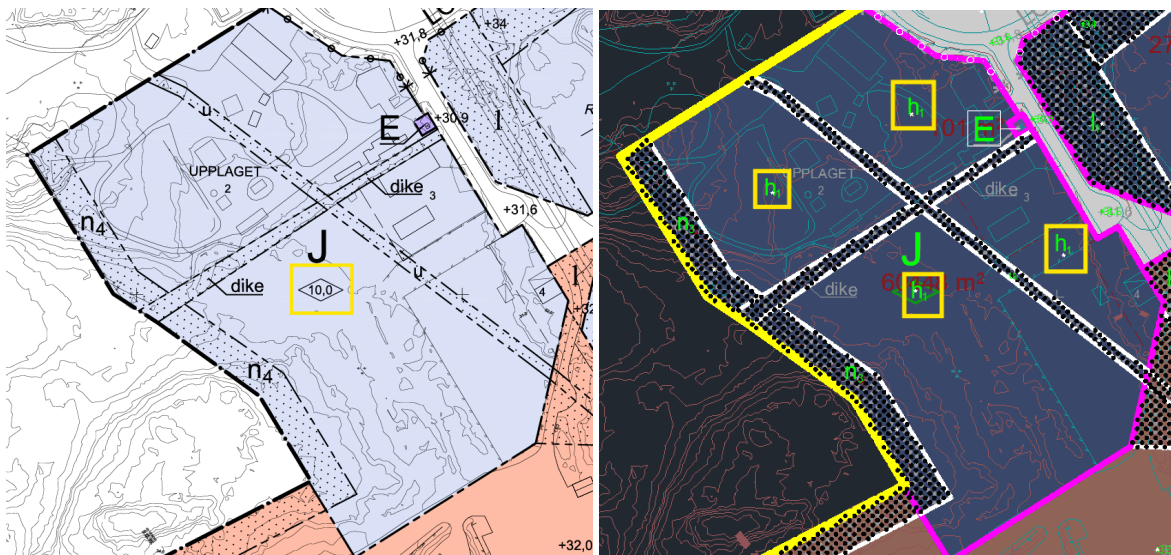


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

I den ursprungliga plankartan är bestämmelsen endast utritad inom ett begränsat egenskapsområde inom några av användningsområdena. Höjdbestämmelserna tolkas som att de gäller för hela användningsområdena, förutom de delar som omfattas av prickmark. Därför har höjdbestämmelser lagts till på fler egenskapsområden i den digitaliserade detaljplanen.



- *Byggnader ska uppföras med radonsäker grundläggning om inte särskild mätning visar annat*

Störningsskydd

Följande bestämmelser reglerar störningsskydd, bestämmelsen har inte tolkats utan står kvar i sin ursprungliga formulering:

- *Verksamheterna, med undantag av trafiken, inom planområdet, får för varje verksamhetsutövare inte medföra högre ekvivalenta ljudnivåer vid bostäder än 45 dB(A) vardagar 06.00 – 18.00 respektive 40 dB(A) vardagar 18.00 – 06.00 samt lördagar, söndagar och helgdagar eller högre maximala ljudnivåer än 55 dB(A) nattetid 22.00 – 06.00*

Administrativa bestämmelser

Följande administrativa bestämmelser finns i detaljplanen:

- *Genomförandetiden är 10 år efter att planen vunnit laga kraft*
- *Kommunen är huvudman för allmän plats*
- *Risikutredning ska utföras vid bygglovprövning för etablering av riskverksamhet och för etablering inom 100 m från Björshultsvägen*
- *Till planen hörande bullerutredning ska beaktas vid bygglovprövning*

Bestämmelserna har tolkats som:

- *Genomförandetiden tolkas inte i den digitaliserade plankartan, den anges i stället i metadatan. Genomförandetiden är 10 år och gäller fortfarande.*
- *Bestämmelsen om att kommunen är huvudman för allmän plats har inte tolkats i den digitaliserade detaljplanen eftersom det avser kommunalt huvudmannaskap och behöver därför inte anges.*

Bestämmelserna *Risikutredning ska utföras vid bygglovprövning för etablering av riskverksamhet och för etablering inom 100 m från Björshultsvägen* och *Till planen hörande bullerutredning ska beaktas vid bygglovprövning* har inte tolkats då de saknar lagstöd. Bestämmelsen skapar otydlighet om vad som är juridiskt bindande

vid genomförandet. Planbestämmelserna kompletteras i den digitaliserade planen och formuleras som:

- *Annat utförande är angiven som Riskutredning ska utföras vid bygglovprövning för etablering av riskverksamhet och för etablering inom 100 m från Björshultsvägen. Bestämmelsen har inte tolkats då den saknar lagstöd.*
- *Annat utförande är angiven som Till planen hörande bullerutredning ska beaktas vid bygglovprövning. Bestämmelsen har inte tolkats då den saknar lagstöd.*

Övrigt

I plankartan finns ett flertal upplysningar som inte tolkas som planbestämmelser, utan endast som information. Informationen anges inte i den digitala detaljplanen, utan endast i denna tolkningsbilaga. Upplysningarna är:

- Om markföroreningar påträffas ska arbetet avbrytas och tillsynsmyndigheten (kommunen) kontaktas.
- Om fornlämning påträffas ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas. Fornlämningar skyddas enligt 2 kap Kulturmiljölagen (KML) vilket innebär att de inte får flyttas, bebyggas, grävas bort, övertäckas eller skadas på något sätt.

I den ursprungliga plankartan finns även illustrativa gränser som redovisar områden med fornlämningar, vattendelare, nyckelbiotoper och odlingsröse. De illustrativa gränserna redovisas inte i den digitala detaljplanen, för att ta del av dessa se ursprunglig plankarta.