



Tolkningslogg 070

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 tolkningslogg.

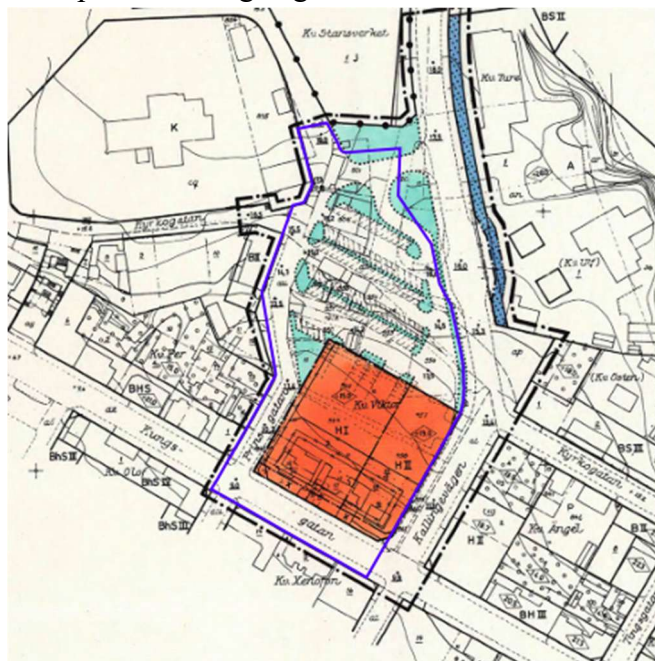
Ändring av stadsplan för Kv. Viktor m.m.

Lantmäteriets akt-beteckning:	1081-P84/68
Diarienummer:	KF 184/69.313 BN 35/69.313
Upprättad:	1969-02-03
Antagen:	1969-06-30
Laga kraft:	1969-08-26

Planen påbörjades år 1969. Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949–1969.

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

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



Syfte

Syftet med planändringen är att dels inom kv. Viktor bereda plats för ett större varuhus, dels att i samband härmed effektivare än i tidigare plan utnyttja området norr därom till parkeringsändamål samt genom förenklat gatusystem minska antalet infarter mot Kallingevägen - Nygatan och därigenom förbättra flödet på denna mycket starkt trafikerade led. Områdets stora värde som infartsparkeringsplats till hela centrumområdet och Kyrkan betonas.

Gränser

Planområdesgräns

Några delar av planen är ersatta av nyare planer, där har planområdesgränsen hämtats från dessa.

Detaljplanens avgränsning har tolkats så att planområdesgränsen sammanfaller med fastighetsgränser där sådana gränser finns att följa, då det tolkats som att det är syftet.

Där någon fastighetsgräns inte funnits att följa har den tidigare tolkningen av planområdets avgränsning följts.

Användningsgränser

Användningsgränserna runt kvarteret Viktor är tolkade till fastighetsgränserna, då syftet var att dessa skulle sammanfalla.

Användningsgränserna inom allmän platsmark (mellan gata, park och parkering) är i originalplanen ritade med punktprickad linje med benämningen ”gränslinjer ej avsedda att fastställas”. Se nedan.

Gränslinjer ej avsedda att fastställas

Gränslinjerna inom allmän platsmark (mellan gata, park och parkering) är i originalplanen ritade med punktprickad linje med benämningen ”gränslinjer ej avsedda att fastställas”. De gränslinjer som är viktiga för planens syfte har tolkats som användningsgränser. Läs mer under rubriken Användningsbestämmelser.

Observera att även om gränslinjerna inom parkeringsplatsen inte tolkats är det tydligt att avsikten var att det skulle finnas grönska inom parkeringsplatsen, men vår bedömning är att exakt placering av detta inte är viktigt för uppfyllande av planens syfte.

Egenskapsgränser

I denna plan finns egenskapsgräns som allmän gångtrafik, den gränsen har parallellkopierats 4 meter från användningsgräns (efter mätt med skal stock på plankarta).

Det finns en gräns som skiljer på antal tillåtna våningar och byggnadshöjd, den är ritad med georefererad inskannad plankarta som underlag.

Användningsbestämmelser

Allmän plats

Allmän plats på plankartan benämns som ”gata eller park”. På plankartan finns parkeringsplatser ritade. I planbeskrivningen framgår det hur den allmänna platsen avsågs användas, med stöd av detta har området tolkats till Gata, Park och Parkering. Läs även under rubriken ”Gränslinjer ej avsedda att fastställas”.

Gata

Kungsgatan har tolkats som lokalgata.

Prinsgatan och lokalgatan för leveranser har också tolkats som lokalgata. Detta motiveras med att det i planhandlingarna framgår att Prinsgatans befintliga dragning avsågs bevaras och att det skulle finnas en infart (gata) i östra delen för att möjliggöra leveranser i kv. Viktors nordöstra hörn.

Det framgår i planhandlingarna att avsågs finnas en rundkörningsmöjlighet på parkeringsplatsen skulle göras för att underlätta trafikflödet. Placeringen av denna var inte utpekad i planhandlingarna, och att huvudanvändning avsågs vara parkering. Därför har det inte bedömts lämpligt att tolka det som en lokalgata över parkeringsplatsen.

Park

I många tolkade detaljplaner kan grönytor längs gator och parkeringsplatser tolkas som en del av gaturummets och parkeringsplatsens utformning, och tolkats då inte som park eller natur. Ibland är dessa av särskilt värde, eller har föregåtts av väldigt noggrann planering, och då har de i tolkningen avgränsats och fått ett användningsområde.

I norra delen av planen finns ytor på båda sidor om infarten som tolkats som parkmark. Detta motiveras med att det i planens syfte framgår att områdets gestaltning och utformning är av betydelse som entré till staden. I planhandlingarna beskrivs det ytterligare att infarten från Kallingevägen är viktig; det är en entré till området, kyrkan och till centrum.

Det finns också en trekantig grönyta där Prinsgatan svänger, den ligger i siktlinje och gestaltar ett hörn. Det avsågs finnas en grönyta mellan lokalgata för leveranser och Kallingevägen. Dessa är också tolkade som parkmark.

I övrigt har föreslagna grönområden inom allmänplats inte tolkats eller avgränsats med användningsgränser. Observera att gröna ytor avsågs finnas inom parkeringsplatsen. Dessa är en del av planförslaget även dess exakta lokalisering eller innehåll inte specificerats i tolkningen av planen.

Parkering

På plankartans bestämmelser står det inte tydligt att det är en parkeringsplats, utan det ligger inom allmän platsmark. Det framgår dock tydligt på plankartan (ritade parkeringsplatser) samt i planhandlingarna:

"(...) dels att i samband härmed effektivare än i tidigare plan utnyttja området norr därom till parkeringsändamål samt genom förenklat gatusystem minska antalet infarter mot Kallingevägen - Nygatan och därigenom förbättra flödet på denna mycket starkt trafikerade led. Områdets stora värde som infartsparkeringsplats till hela centrumområdet och Kyrkan betonas."

" (...) ett friläggande av parkeringsområdet öppnar sikten mot Kyrkan och angränsande byggnader österifrån vilket som måste betraktas som fördel ur stadsbildssynpunkt."

Eftersom syftet är vägledande vid tolkning av stadsplanen, sätts området som Parkering inom det område som är skissat med parkeringsplatser.

Avgränsningen stämmer väl med det område som används som parkering idag.

Gröna ytor inom parkering

Observera att grönytor ska finnas inom parkeringsplatsen. I planförslaget är dessa ritade mellan parkeringsraderna samt vid infarterna till parkeringsplatsen. Standardmått på parkeringar är inte samma idag som när planen upprättades. Deras exakta placering är inte viktiga för planens syfte och har därför inte avgränsas i tolkningen. Det är bättre att i placera grönytor på ett sätt som fungerar med dagens mått samtidigt som det uppfyller planens syfte.

Egenskapsbestämmelser

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.”

Byggnadshöjd och stadens nollplan

Byggrätten begränsas av högsta tillåtna ”byggnadshöjd över stadens nollplan”.

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

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.

Fastigheten får inte delas

I planbestämmelserna står det:

”Med H betecknat område får endast indelas i en tomt”

Den gäller inom kvartersmark för detaljhandel. Tomt användes under denna tidsperiod när planen upprättades ofta synonymt med fastighet. Så det tolkas som att kvarteret med detaljhandel inte får uppdelas i flera fastigheter.

Det finns ingen standardformulering i nu gällande planbestämmelsekatalog som innebär att en tomt eller fastighet inte får delas, och ingen lämplig motsvarighet. I vår programvara finns inte heller möjlighet att formulera fritextbestämmelse under lämplig kategori. Därför tolkas den inte, utan anpassas bara något och sätts ut som en ”äldre ej tolkad” bestämmelse med formuleringen:

”Område avsett för detaljhandel får endast indelas i en tomt”

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.