

Tolkningsbilaga för P87-26

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av fastigheterna Harg 7:1 och Helgona-Broby 1:1, 2:1 m.fl.

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.

Ändring av stadsplan för fastigheten Löjan 2

Lantmäteriets aktbeteckning	0480-P87/26
Byggnadsnämndens diarienummer	P87-26
Upprättad	1986-10-20
Antagen	1987-05-12
Laga kraft	1987-11-06

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1976-1986

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

Detaljplanens genomförandetid är satt till 0 år.

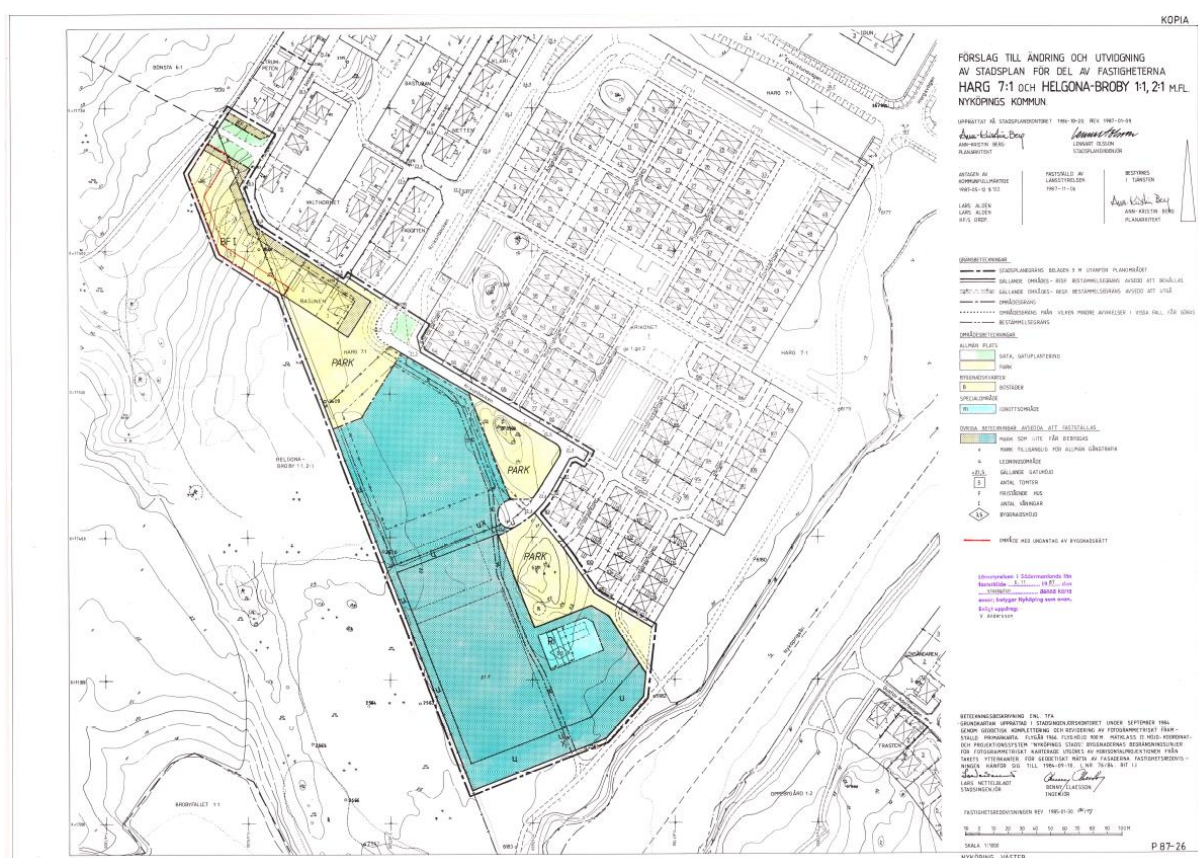


Bild på plankartan.

Syfte

Planförslaget innebär en utökning av Krikonbackens idrottsplats med ca 0,9 hektar. Kv. Basunen kompletteras med tre tomter avsedda för styckebyggda småhus.

Gränser, kvalitet och användbarhet

Planens gränser har tolkats via georeferering. Där det är lämpligt har gränser korrigerats till fastighetsgräns. Inom det aktuella område har ingen kvalitetsförbättring gjorts då gränserna redan var av god kvalitet. Egenskapsgränserna är tolkade genom georeferering. Fastighetsgränser är av god kvalitet. Detaljplanen är komplett digitaliserad, då inga bestämmelser har exkluderats från den digitala planen (bortsett från bestämmelser om gatuhöjder, läs mer om detta under rubriken *Gatuhöjder*). Då planen upprättades 1987 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.

Gränser ej avsedda att fastställas och illustrationslinjer

Enligt plankartan finns gränslinjer (prickade) som är ej avsedda att fastställas. Dessa finns mellan vägområdet och parkmarken och syftar till att hålla gränsen öppen "och således inte bindas igenom planens fastställande". Vägområdets dragning får således flexibilitet och gatuplantering ska möjliggöras. I detaljplaneanvisningarna från 1970 så anges att formuleringen "*Gränser ej avsedda att fastställas*" tillåter "mindre gränsavvikelser". Kommunens bedömning är att i detta fall planlägga vägen efter hur den angivits i plan då det även var så den byggdes ut. Cykelväg ligger inom parkmark vilket är tillåtet.

En illustrationslinje visar även på en föreslagen utformning av gatuplantering. Idag uppnås en sådan reglering bäst genom att planlägga hela området som *Gata* med en egenskapsbestämmelse om att plantering ska anordnas längs med den aktuella gatan.

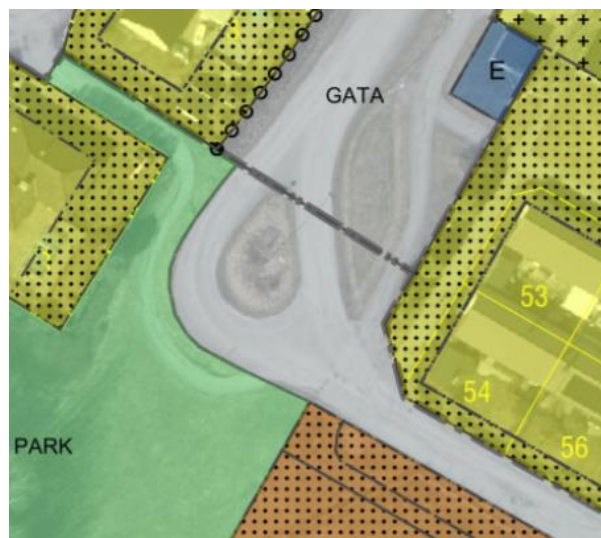
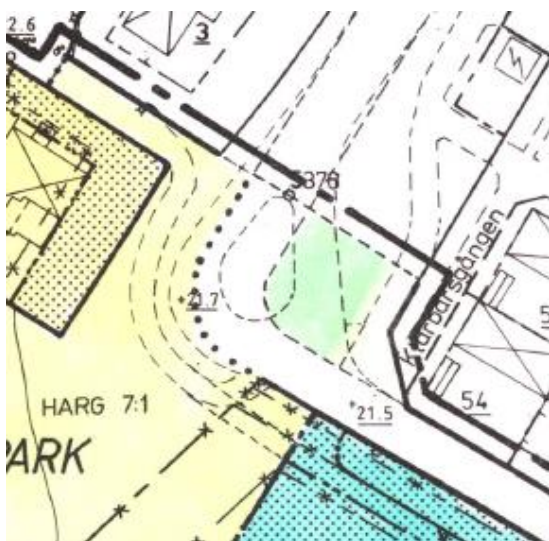


Bild som visar på gräns som inte är avsedd att fastställas, samt illustrationslinjer, och hur dessa har tolkats i den digitaliserade planen.

Markanvändningar

- *Bostäder (BF)* tolkas som användningsbestämmelsen *Bostäder*. En egenskapsbestämmelse som lyder *Endast fristående huvudbyggnader* har kompletterats. I bestämmelsen anges att garage och förrådsbyggnader får uppföras i tomtgräns där det är lämpligt. Där det är lämpligt prövas i bygglovet.
- *Idrottsområde (Ri)* tolkas som idrottsplats. I användningen ingår idrottsanläggningar samt bebyggelse som hör samman med ändamålet, så som åskådarläktare, omklädningsrum, gymnastik- och tennishallar (och dyl.), serveringslokaler mm.

Marken får inte bebyggas

Enligt Boverkets vägledning 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.

Exploateringsgrad

Följande bestämmelser reglerar exploateringsgraden i gällande plan:

- *På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och erforderliga gårdsbyggnader uppföras.*
- *På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus och andra gårdsbyggnader icke uppta större sammanlagd byggnadsarea än 190 kvadratmeter. Uthus och andra gårdsbyggnader får ej uppta större sammanlagd yta än 40 kvadratmeter.*

Bestämmelserna har tolkats till följande:

- *Största byggnadsarea är 190 m² per fastighet. Begreppen tomt och fastighet anses betyda samma sak i detta fall.*
- *Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 m² per fastighet*
- *Annan utnyttjandegrad är angiven som "På tomt får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader uppföras". Bestämmelsen har inte tolkats då bestämmelsen är vagt formulerad och inte går att tolka på ett tillfredsställande sätt utifrån dagens planbestämmelsekatalog. Vad "erforderliga gårdsbyggnader" innebär får prövas i bygglovsskedet.*

Antal tomter

Följande bestämmelse reglerar högsta antal avstyckningar som tillåts inom bostadsområdet:

- *Bestämmelsen På med siffra i kvadrat (5) betecknat område får indelas i högst det antal tomter avsedda för bebyggelse som siffran anger.*

Bestämmelsen har tolkats till följande:

- *Användningsområdet får indelas i högst 5 tomter.*

Höjder och antal våningar

Följande bestämmelser reglerar bebyggelsens höjd:

- *På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst den antal våningar, som siffran anger. Härutöver får, där terrängens lutning så medger, sluttningsvåning anordnas.*
- *Där våningstal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.*
- *På med I betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.*
- *På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.*

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande bestämmelser:

- *Antal våningar är angivet som 1. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*
- *Utöver angivet våningsantal får sluttningsvåning anordnas.*
- *Högsta byggnadshöjd är 3.5 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3.0 meter.*

Bestämmelsen *Där våningstal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör* har inte tolkats in. Bestämmelsen anger i princip att våningsantalet inte regleras i plan. Att lägga in en bestämmelse om att våningsantalet inte regleras anses inte vara nödvändigt. Att bestämmelsen utelämnas anses inte påverka den digitala planens kvalitet.

Markreservat

Bestämmelserna:

- *På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.*
- *Inom med x betecknad del av specialområde får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gång- och cykeltrafik.*

Bestämmelserna tolkas som:

- *Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.*
- *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

Planbestämmelser från föregående stadsplan

Följande bestämmelse anses fortsätta gälla från underliggande stadsplan:

- *Gårdsbyggnad får inte inredas som bostad*

Gatuhöjder

Bestämmelser anges i plankartan för gällande gatuhöjder. Dessa anses inte vara relevanta eller nödvändiga att digitalisera. Bestämmelserna utelämnas därför från den digitaliserade tolkningen. Att dessa utelämnas bedöms inte påverka den digitala planens användbarhet eller kvalitet.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet anges inte i plankartan då det är kommunalt. Enbart enskilt huvudmannaskap behöver anges.

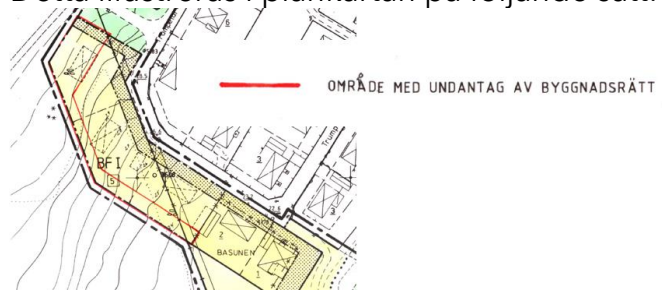
Strandskydd

Planområdet ligger inom dagens strandskyddszon. Strandskyddet återinträder inte när en ny stadsplan ersätter en äldre under denna tid, om inte strandskyddet har införts genom ett särskilt beslut. För den aktuella planen råder inte strandskyddet inom någon del av planområdet (gäller såväl kvartersmark som allmän plats).

Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller

Byggnadsstadgan 39 §	Byggnadsstadgan 39 § gäller för all byggbar 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	Inga 110 §-förordnanden påverkar den aktuella detaljplanen.
Fastighetsplan	Det finns ingen tomtindelning/fastighetsplan för det aktuella planområdet
Länsstyrelsens fastställelsebeslut	Länsstyrelsens fastställelsebeslut har kontrollerats. Då fornlämningar har påträffats i närheten till bostadsområdet efterfrågade

Länsstyrelsen en begränsning av byggrätten.
Detta illustreras i plankartan på följande sätt:



I den digitaliserade plankartan har byggrätten
begränsats i enlighet med detta.

Övrig information

En mindre del av planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljö.

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 stadsdelars känslighet och tålighet för förändringar, samt ett antal riktlinjer för den fortsatta hanteringen av dessa områdens kulturhistoriska värden och karaktärsdrag.

Det aktuella området beskrivs som **tåligt** för förändring och möjligt att förtäta med nya bebyggelsegrupper i enlighet med hur området successivt byggts ut. Så länge tilläggen sker i nära anslutning till det befintliga kan det nya inordnas helheten.