

Tolkningsbilaga för P86-II

Förslag till ändring av del av stadsplan för Oppeby fastigheten Hasseln 3.

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-P86/11
Byggnadsnämndens diarienummer	P86-11
Upprättad	1986-01-22
Antagen	1986-06-10
Laga kraft	1986-07-31

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.

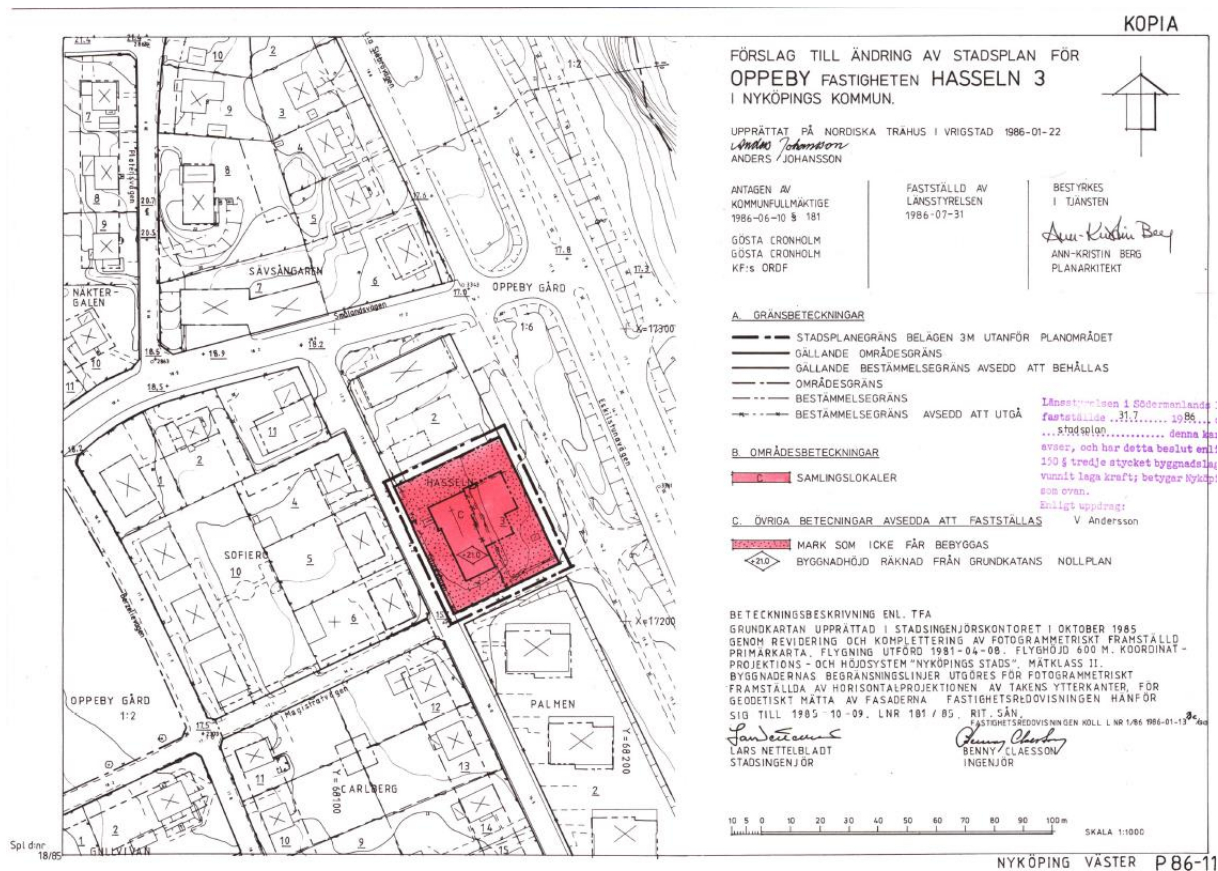


Bild på plankartan för Hasseln 3.

Syfte

Fastigheten Hasseln 3 är idag bebyggd med en kyrka (Evangeliska Fosterlandsstiftelsen). Byggnadsarea 316 kvm. I kyrkan bedriver församlingen förutom traditionell verksamhet såsom gudstjänster och andakter, en omfattande barn- och ungdomsverksamhet.

Denna verksamhet omfattar förskola, barntimma, hobby, motion mm. Utrymmet för dessa aktiviteter samt utrymme för servering är idag starkt underdimensionerade.

För att skapa utrymme för den expanderande verksamheten avser församlingen att göra en tillbyggnad. Det redovisade förslaget till ändring av stadsplanen visar därför en utvidgning österut av byggnadsområdet på tomten med 272 kvm.

Gränser, användbarhet och kvalitet

Planens gränser har tolkats till fastighetsgräns utifrån planens syfte och egenskapsgränserna är tolkade genom georeferering. Fastighetsgränser är av god kvalitet. Plangränser har inte behövt korrigeras. 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. Den bedöms dock ha **låg** användbarhet då planen upprättades 1986 och har en viss osäkerhet i gränstolkningen.

Markanvändningar

- *Samlingslokaler* har samma formulering som i gällande plankarta - en preciserad Centrum-användningsbestämmelse. Bestämmelsen möjliggör även för bibliotek, klubblokaler och liknande, även bostäder för till exempel föreståndare och vaktmästare ingår.

Höjd

En bestämmelse i planen reglerar byggnadens höjd. Bestämmelsen lyder "På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger". Skrivelsen har tolkats till en fritextbestämmelse som lyder:

- *Högsta byggnadshöjd är 21.5 meter över grundkartans nollplan.* Planen är upprättad i ett äldre höjdsystem, vilket medför en differens på 0,5 meter jämfört med dagens höjdsystem.

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.

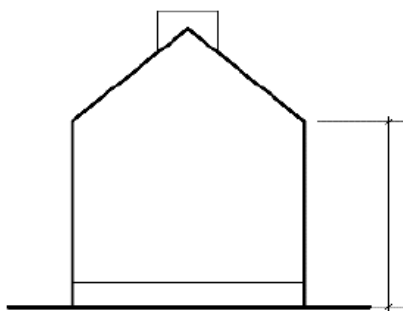


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

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 föras med byggnad, plank och mur". Bestämmelsen tolkas i enlighet med detta.

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 anges nedan:

Följande bestämmelse anger utfartsförbud mot Eskilstunavägen:

- I kvarters- eller annan områdesgräns som betecknas med streckad linje skall med hänsyn till trafiksäkerheten fastighet föras med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger 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	Då byggnadens placering begränsas med prickmark riskerar inte byggnadsstadgan att träda in i detta fall.
110 §-förordnanden	Inget 110§-förordnande bedöms påverka planen.
Tomtindelning	Tomtindelning 0480k-v:1941 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.