

Tolkningsbilaga för P58-6

Förslag till byggnadsplan för Harg omfattande fastigheterna Harg 1:5, 5:1 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.

Lantmäteriets aktbeteckning	04-HEO-301
Byggnadsnämndens diarienummer	P58-6
Upprättad	1957
Antagen	Framgår ej
Laga kraft	1958-04-07

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969

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

Detaljplanens genomförandetid är 0 år.

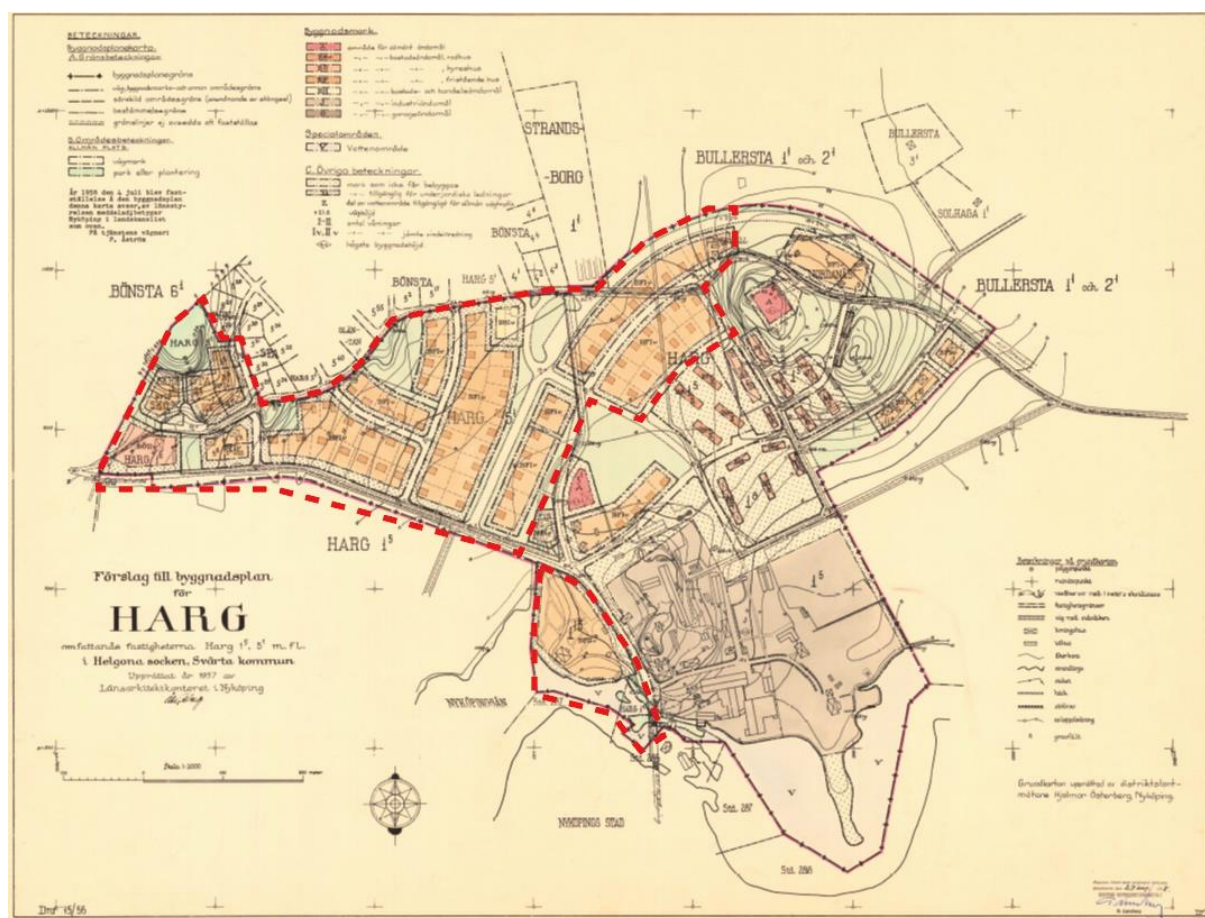


Bild som visar de delar av planen som ännu är gällande.

Syfte

Detaljplanen syftar till att tillskapa fler och mer varierade bostäder på åkermark, samt att skapa säkrare trafikanslutningar. I planen ingick även att möjliggöra för en expansion av den lokala fabriken.

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 inför digitaliseringen 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. Då planen upprättades 1957/1958 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.

Det finns en bestämmelse om utfartsförbud. Det är dock svårt att utläsa i plankartan var denna bestämmelse gäller. Inom planområdet bedöms denna endast gälla för kvarteret ut mot Hargsvägen.

Gränser ej avsedda att fastställas

Enligt plankartan finns gränslinjer (prickade) som är ej avsedda att fastställas. Dessa finns mellan vägområdet och gatuplanteringen och syftar till att hålla gränsen öppen "och således inte bindas igenom planens fastställande". Vägområdets dragning får således flexibilitet och gatuplantering ska möjliggöras. Idag uppnås en sådan reglering bäst genom att planlägga hela gatuområdet som *Gata* med en egenskapsbestämmelse om att plantering ska finnas längs med det aktuella vägområdet. Att planlägga gatuplanteringen som *Park* anses olämpligt i och med ytornas karaktär och skötsel. Det tolkas inte heller vara syftet med regleringen. Någon form av plantering längs med vägområdet har dock varit nödvändig att säkra, vilket alltså idag görs med en egenskapsbestämmelse i den tolkade detaljplanen som lyder *Plantering ska anordnas*.

Värt att tillägga är att det finns ett rättsfall som berör den här typen av gränser (mål nr P 7444-13). I domslutet konstateras det att för stora avvikelser från dessa icke-fastställda gränser anses vara avsteg från planen, vilket alltså bör ses som den generella riktlinjen. Domen i fråga berör dock en nyare plan men där det rör sig om samma gränslinjer. I 1949 års anvisningar står följande i anvisningarna: "Av praktiska skäl är det vanligen önskvärt att planteringsanordningar på gata icke bindas genom planens fastställande. Dessa kunna ytbetecknas liksom parkmark men angivas med gränslinje ej avsedd att fastställas". Kommunens bedömning är att avvikelser är vara möjliga, och således bör gatuplanteringen längs vägområdet inte tolkas som en faktisk markanvändning, samtidigt får allt för stora avvikelser inte medges från dessa illustrationslinjer.

Att planlägga gatuplanteringen som *Park* anses även särskilt olämpligt i detta fall då det exempelvis omöjliggör tänkta infarter till anslutande bostadsområden, se

exempel nedan där den här typen av flytande gränslinjer blir problematiska att tolka som en skarp markanvändning:

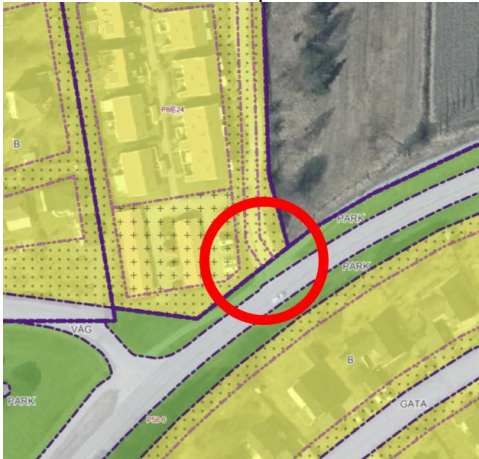


Bild som visar på varför det blir problematiskt att tolka gatuplantering som Park. Den tänkta infarten till kvarteret i norr går då inte att genomföra.

Markanvändningar

- *Park eller plantering:* Samtliga grönområden inom planområdet har karaktären av park och driftas som sådana, detaljplanen tolkas i enlighet med detta. Med park avses grönområden som helt eller till viss del är anlagda och kräver skötsel.
- *Gata eller torg:* Samtliga vägdragningar inom planområdet tolkas som Gata. När planen togs fram planlades samtliga vägar, gator, gc-vägar och torg som *Gata eller torg* i framtagandet av stadsplaner. I dagens planbestämmelsekatalog finns ett bredare urval i form av väg, gata, gång- och cykelväg, torg mm. Utifrån vägnätets hierarki, gatornas karaktär och huvudmannaskap så tolkas Hargsvägen som *Gata* och resterande som *Lokalgata*.
- *Vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för broar (V):* Bestämmelsen anges som *Vattenområde som inte får utfyllas eller överbyggas (W)*. Enligt tidens anvisningar innebär markanvändningen att vattenområdet "skall bevaras som vattenområde och medför att igenfyllning helt eller delvis av området i strid mot stadsplanen, t.ex. för bebyggelse, anläggning av en gata, utvidgning av en park, ej får ske. Är ett område i stadsplan upptaget som vattenområde har staden rätt att exproprierat området, om detta erfordras för att kunna genomföra eller trygga avsedd vattengräns. Den del av planen som möjliggjorde för bro har släckts ut i en nyare plan. Fler broar bedöms inte möjliga att tillskapa med de delar av planen som ännu gäller, varpå tillägget "i annan mån än som erfordras för broar" inte bedöms nödvändigt att digitalisera.
- *Område för bostadsändamål, fristående hus:* Markanvändningen tolkas som *Bostäder* med en egenskapsbestämmelse som lyder *Endast friliggande hus*. Till bostadsändamål ingår även "andra byggnader innehållande dylika ekonomiutrymmen, t. ex. garagebyggnad för de inom fastigheten boendes privata behov samt uthus eller andra gårdsbyggnader innehållande exempelvis bränslefföråd, redskapsskjul, cykelstall, tvättstuga".

- *Område för bostadsändamål, hyreshus:* Markanvändningen "Hyreshus" saknar dock lagstöd idag då det inte är möjligt att reglera upplåtelseform. Det kan dock innebära att byggnaderna ska sammanbyggas eller dyl. för att få "hyreshuskaraktär". Detta prövas i bygglovet. Därför tolkas inte bestämmelsen utan anges som *Användningen är angiven som "Hyreshus", bestämmelsen har inte tolkats då det inte är möjligt att reglera upplåtelseform. Vad markanvändningen innebär prövas i bygglovet.*
- *Område för bostads- och handelsändamål:* Markanvändningen tolkas som *Bostäder* och *Detaljhandel*. Enligt anvisningarna från denna tid innebar markanvändningen att "det ibland finns anledning att i stadsplanebestämmelserna inrymma obetingad rätt till såväl affärslokaler som bostäder. Bestämmelsen kan då även avfattas så att den medgiver inredande av samlingssalar samt lokaler för hantverk, varvid kan vara lämpligt att åtminstone hantverkslokalers inredande göres beroende av särskild prövning.

Byggnadssätt

Planbestämmelsen *Med Ö betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföres fristående. Dock får huvudbyggnader två och två sammanbyggas i gemensam tomtgräns* har tolkats som *Endast friliggande hus eller parhus.*

Höjd

Följande bestämmelser reglerar bebyggelsens höjd i gällande plan:

- *I - II (romersk siffra) - Antal våningar*
- *Å med Iv, II, eller IIv betecknat område får byggnad uppföras till större höjd än respektive 5,6, 7,6 och 8,0 meter.*

Ovanstående bestämmelse har tolkats till följande:

- *Antal våningar är angivet som 1. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*
- *Antal våningar är angivet som 2. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*
- *Högsta byggnadshöjd är 5,6 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 8,0 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.

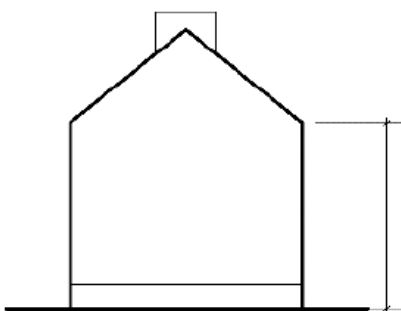


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Vind får inredas

Symbolen v i plankartan anger de kvarter som tillåter inredd vindsvåning. Av de delar av planen som ännu gäller tillåts vindsinredning på samtliga. Dessa kvarter kompletteras med bestämmelsen:

- *Vind får inredas.*

Tomtplats storlek

Bestämmelsen *Tomtplats*, som avses för byggande med boningshus, får icke givas mindre areal än 1200 m². Då särskilda omständigheter därtill föranleda må mindre areal än ovan sagts kunna av byggnadsnämnden medgivas, dock ej under 800 m² har tolkats som:

- *Minsta fastighetsstorlek är 1200 m².* I detta fall bedöms begreppen tomt och fastighet betyda samma sak. Bestämmelsen kopplas till alla ytor som möjliggör för bostadsbebyggelse, dock inte kvarteret med markanvändningen *Hyreshus*. Tillägget att avvikelser från minsta fastighetsstorlek kan vara möjligt anses inte nödvändigt att ange i planbestämmelsen, avvikelsernas prövas i bygglovet.

Utnyttjandegrad

Följande bestämmelser anger utnyttjandegraden för planen:

- *Å tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader uppföras.*
- *Å tomtplats som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke upptaga större areal än 130 m² samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 40 m².*

Bestämmelserna har tolkats till följande:

- *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.*
- *Största byggnadsarea är 130 m² per huvudbyggnad*
- *Största byggnadsarea är 40 m² för komplementbyggnader*

Antal lägenheter

Följande bestämmelse reglerar antalet bostadslägenheter:

- *Å med Ö betecknat område får byggnad inrymma det antal bostadslägenheter som byggnadsrätten tillåter.*
- *Å med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma flera än två bostadslägenheter. I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.*

Bestämmelserna har tolkats som:

- Lägenhetsfördelningen är angiven som "Byggnad får inrymma det antal bostadslägenheter som byggnadsrätten tillåter". Bestämmelsen har inte tolkats då bestämmelsen är vagt formulerad. Vad "byggnadsrätten tillåter" prövas i bygglovet.
- Huvudbyggnad får inte inrymma fler än två lägenheter
- Komplementbyggnad får inte inredas som bostad

Huvudmannaskap

Då planen är en s.k. byggnadsplan råder alltid enskilt huvudmannaskap, planen kompletteras därmed med en bestämmelse som lyder *Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen*. Bestämmelsen kopplas till alla användningsområden med allmän platsmark.

Strandskydd

Planområdet ligger inom dagens strandskyddszon. Då stadsplanen antogs innan strandskyddslagsstiftningen kom till år 1975, och inget särskilt beslut reglerar detta, 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 som en planbestämmelse på all kvartersmark som tillåter bostadsbebyggelse om inget annat anges. 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§-förordnanden bedöms påverka planen.
Fastighetsplan	Planen berörs inte av några tomtindelningar/fastighetsplaner.
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 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.