

Tolkningsbilaga för P15-IO

Detaljplan för Hästskon 2

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 granskningslogg. Ytorna som de tolkade bestämmelserna kopplas till återfinns i den digitala speglingen av detaljplanen.

Lantmäteriets aktbeteckning	0480-P15/10
Byggnadsnämndens diarienummer	P15-10
Upprättad	Planarbetet inleddes innan 2015-01-01
Antagen	2015-08-25
Laga kraft	2015-09-19

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2012-2015

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

Detaljplanens genomförandetid är 5 år. Genomförandetiden gäller ej.

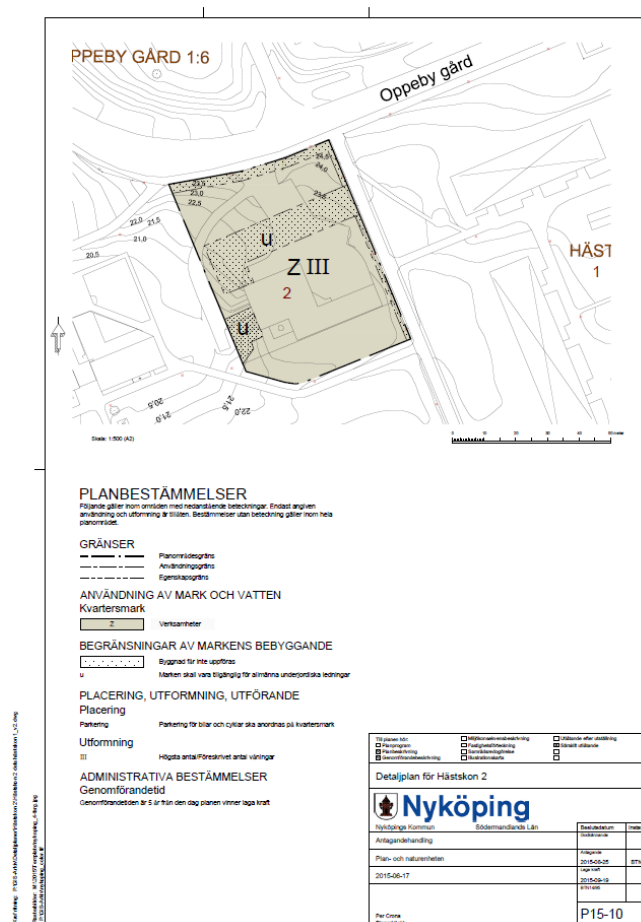


Bild som föreställer den aktuella plankartan.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra användning från värmecentral till verksamhet samt att skapa förutsättningar för utökad bygggrätt inom planområdet. För genomförande av fastighetsreglering mellan Hästskon 1 och Hästskon 2 krävs en planändring.

Gränser, kvalitet och användbarhet.

I och med att detaljplanen är upprättad enligt en relativt ny planbestämmelsekatalog har få tolkningar gjorts. Bestämmelserna betyder i princip samma sak idag. Fastighetsgränser är av hög kvalitet och gränserna i plankartan är ritade digitalt med hög kvalitet. Inga gränser har behövt korrigeras. Inga bestämmelser har exkluderats från den digitala plantolkningen. Planen har **god** användbarhet och är **komplett** digitaliserad.

Planarbetet inleddes innan 2015, varpå planbestämmelsekatalog 2012-2015 ska vara vägledande vid tolkningen. 2015-01-01 började en ny planbestämmelsekatalog gälla och planen vann laga kraft 2015-09-19. Detta gör att det finns vissa svårigheter i vissa tolkningar. Dessa svårigheter redovisas nedan.

Markanvändning

- *Verksamheter (Z):* När planarbetet inleddes fanns inte markanvändningen *Verksamheter* i Boverkets riktlinjer (se *PBL Kunskapsbanken – en handbok om plan och bygglagen, Planbestämmelser för detaljplan 3 november 2012 - 1 januari 2015*). Denna introducerades dock under planarbetets gång (2015) och vid tolkningen har därför denna senare planbestämmelsekatalog varit vägledande på denna punkt. Enligt 2015 års anvisningar anges att användningen *Verksamheter* "används för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår. Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Handel med skrymmande varor ingår också i användningen. Utbildningar med behov av stort utrymme eller med viss omgivningspåverkan, som utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik kan också inrymmas i användningen. I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor".

Antal våningar

Bestämmelsen Högsta antal/Föreskrivet antal våningar (3) tolkas som Högsta antal våningar är angivet som 3. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.

Byggnad får inte uppföras

Bestämmelsen *Byggnad får inte uppföras* betydde under åren 2012–2015 att inga byggnader tilläts, men till exempel parkering, murar och plank var tillåtet. Detta bedöms likvärdigt med dagens formulering *Marken får inte förses med byggnad*.

Parkering

En bestämmelse lyder *Parkering för bilar och cyklar ska anordnas på kvartersmark*, men bestämmelsens symbol finns inte markerad på någon egenskapsyta på plankartan, därför tolkas bestämmelsen gälla för samtliga egenskapsytor inom planområdet. Att parkering ska anordnas på kvartersmark är alltid utgångspunkten.

Ledningar

Bestämmelsen *Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar* har tolkats som *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*.

Genomförandetid

Genomförandetiden anges inte i den plankartan, utan i dess metadata. Genomförandetiden är 5 år.

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 **känsligt** för förändring utifrån följande aspekter:

Trots att herrgårdsmiljön idag har en helt annan kontext än när den uppfördes, har Oppeby gård kvar sitt monumentalläge och är idag väl synlig, belägen på ett impediment i den f d åkermarken. Det öppna området kring herrgården är känsligt för högre byggnader som riskerar att påverka Oppeby gårds visuella betydelse i landskapet negativt. Området med flerbostadshus är känsligt för bebyggelse på de öppna ytorna mellan husen. De naturliknande grönområdena inringar området och är viktiga för helhetsmiljön. Områdets östra del mot Nyköpingsån är mer tåligt för förändring, och möjligheter till förtätning finns.

För området öster om Eskilstunavägen anges följande rekommendationer:

- Förstärk Oppeby gårds läge i landskapet då den har historisk betydelse för området bl.a. genom att minska vegetationen runt om herrgårdsmiljön.
- Möjligt att förtäta utmed Eskilstunavägen men nytillkommen bebyggelse bör förhålla sig till Oppeby gård som fortsatt bör bibehålla sitt monumentalläge.
- Möjligt att förtäta i östra delen mot Nyköpingsån, gärna i enlighet med hur området successivt byggts ut, så länge tilläggen sker i nära anslutning till det befintliga kan det nya inordnas i helheten.