

Tolkningsbilaga för P59-16

Förslag till mindre ändring av stadsplanen för kv. Pumpen och kv. Sofiero i Oppeby å Väster i Nyköping.

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	0480K-V_1993
Byggnadsnämndens diarienummer	P59-16
Upprättad	September 1959
Antagen	1959-10-19
Laga kraft	1959-12-09

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969

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

Detaljplanens genomförandetid är satt till 0 år.

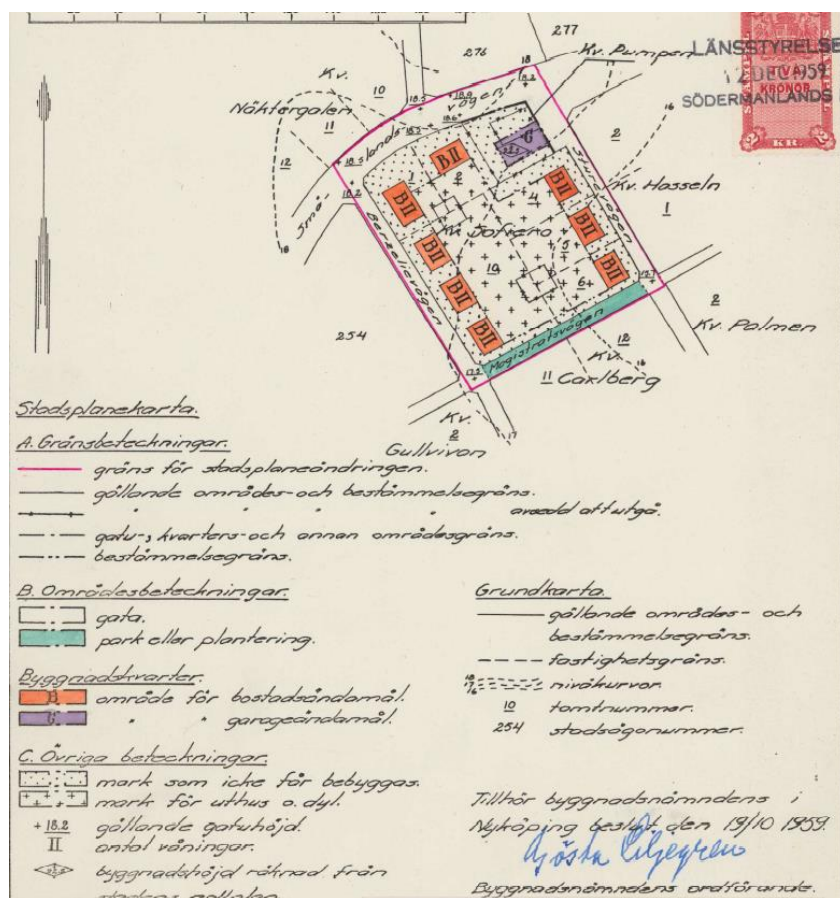


Bild på gällande plankarta.

Syfte

Planen syftar till att möjliggöra för befintlig bensinmacks expansion inom kvarteret Pumpen. I föreliggande stadsplan avgränsas kvarteret Pumpen från kvarteret Sofiero med gatumark. Kvarteret Pumpen är inte tillräckligt rymligt för att tillåta en utbyggnad till en fullständig servicestation med tvätt- och smörjhall. Då tvättning utomhus har inneburit olägenheter för grannarna bedöms en fullständig servicehall vara lämplig. För kvarteret Sofiero innebär ändringen att byggrätten utökas för garage i kvarterets inre.

Gränser

Planens gränser har tolkats till fastighetsgräns utifrån planens syfte och egenskapsgränserna är tolkade genom georeferering. Fastighetsgränser är av god kvalitet. Planens gränser har dock varit svåra att tolka. Markanvändningen för bensinmacken som gäller på den nordöstra fastigheten (tidigare kv. Pumpen) är ett exempel då markanvändningens gränser har varit svåra att definiera. Denna gräns har därför korrigerats och innefattar hela fastigheten i den tolkade planen. Att planlägga fastigheten som Bostäder, förutom där byggnaden står, anses inte lämpligt, även om det hade kunnat tolkas som det i gällande plan. Detaljplanen är komplett digitaliserad, då inga bestämmelser har exkluderats från den digitala planen (bortsett från gällande gatuhöjder, läs mer om detta under rubrik Gatuhöjder). Då planen upprättades 1952 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 och vara **komplett** digitaliserad.

Markanvändningar

- *Område för bostadsändamål (B)* har tolkats som *Bostäder*.
- *Område för garageändamål (G)*: Då planen upprättades innebar markanvändningen *Garage* följande "Beteckningen avser område som utnyttjas till förvaringslokaler och reparationsverkstäder för motorfordon samt tillhandahållande av bensin och andra drivmedel för motortrafik. Med samma beteckning kan redovisas mark som användes till kiosk eller dylik mindre byggnad för biltrafikens behov". Utifrån planens syfte och följande definition tolkas markanvändningen till *Drivmedel* då det är uppenbart att syftet med planen var att möjliggöra för drivmedelsförsäljning och likvärdiga funktioner.
- *Gata* har tolkats som *Gata*.
- *Park eller plantering* har tolkats som *Gång- och cykelväg*. Då planen upprättades år 1959 fanns inte någon specifik markanvändning för gång- och cykelväg. Utifrån gatans karaktär och skötselnivå så anses gång- och cykelväg vara mer korrekt beskrivande än *Park*.

Marken får inte bebyggas

Enligt tidens anvisningar 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.

Höjd

Följande bestämmelser reglerar bebyggelsens höjd i gällande plan:

- *II - Antal våningar*
- *Byggnadshöjd räknad från stadens nollplan (22,5 meter).*

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande bestämmelser som reglerar höjderna

- *Antal våningar är angivet som 2. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*
- *Högsta nockhöjd är 23 meter över angivet nollplan. Planen är upprättad i ett äldre höjdsystem, vilket medför en differens på 0,5 meter jämfört med dagens höjdsystem.*

Gatuhöjd

Den gällande stadsplanen har reglerat "gällande gatuhöjd" på flera platser utmed gatumarken i planområdet. Bestämmelserna anses inte vara betydande då vägen är utbyggd och höjderna inte längre är relevanta.

Huvudmannaskap

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

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 är följande:

- *Högsta byggnadshöjd är 7,6 meter. P52-7 reglerar specifika höjder och bestämmelsen Å med [...] II [...] betecknat område får byggnad uppföras till större höjd än [...] 7,6 [...] meter anses fortsätta gälla även i den aktuella ändringsplanen.*
- *Vind får inte inredas ovan högsta tillåtna byggnadshöjd. P52-7 anger vilka byggrätter som tillåter vindsinredning. För det aktuella kvarteret tillåts ingen vindsinredning.*
- *Största takvinkel är 30 grader. P52-7 reglerar takhöjder, vilket anses fortsätta gälla även i den aktuella ändringsplanen.*

Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller

Byggnadsstadgan 39 § gäller	Byggnadsstadgan 39 § gäller för all 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 <i>inom</i> 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§-förordnande bedöms påverka planen.
Fastighetsplan	Tomtindelning/fastighetsplan saknas för det aktuella planområdet.
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.