

Tolkningsbilaga för P72-I

Förslag till ändring av stadsplan för del av STG 389 inom östra delen av 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	Hittas hos LM
Byggnadsnämndens diarienummer	P72-1
Upprättad	1971
Antagen	1971-12-02
Laga kraft	1972-01-26

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1970-1975

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

Detaljplanens genomförandetid är 0 år.

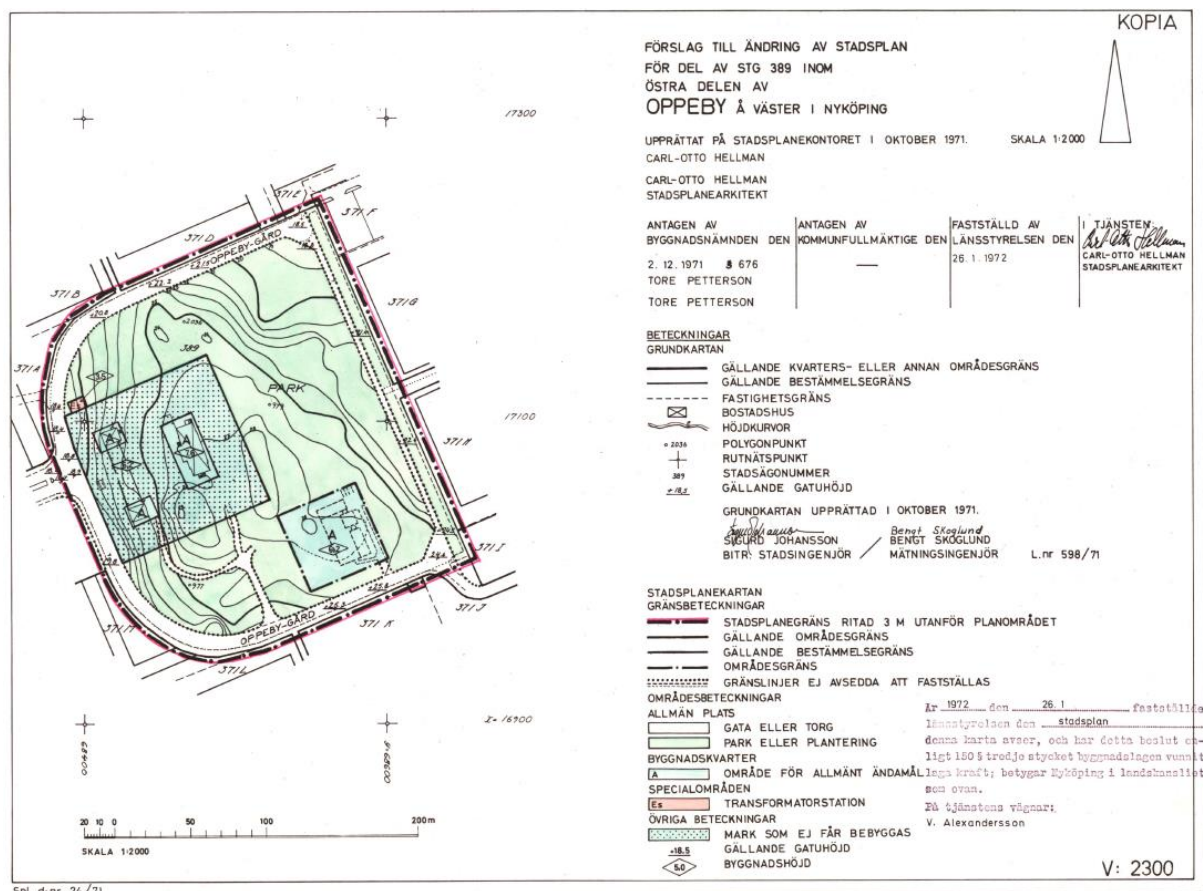


Bild på gällande plankarta.

Syfte

Syftet med stadsplaneändringen är att möjliggöra för en kommunal barnstuga.

Gränser

Planens gränser har tolkats till fastighetsgräns utifrån planens syfte och 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 1971 så har vissa linjer i plankartan varit svåra att tolka och fastställa med hög säkerhet. 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, då inga bestämmelser har exkluderats ur den digitala planen.

Gränser ej avsedda att fastställas

Enligt plankartan finns gränslinjer (prickade) som är ej avsedda att fastställas. Dessa finns mellan gator och gatuplantering/park och syftar till att hålla gränsen öppen "och således inte bindas igenom planens fastställande". Gatuumrådets dragning får således flexibilitet och gatuplantering ska möjliggöras. 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. I detaljplaneanvisningarna från 1970 så anges att formuleringen "Gränser ej avsedda att fastställas" tillåter "mindre gränsavvikelser". Kommunens bedömning är att i detta fall tolka gränsen för parkområdena efter hur området blivit utbyggt. Detta tydliggör också hur angöringen till kvarteren är tänkt att lösas.

För gatuplanteringen i öster gör kommunen en annan bedömning. Här är kommunens bedömning att avvikelser ska 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 alltså olämpligt. Att däremot säkra någon typ av gatuplantering anses dock nödvändigt. Idag görs detta bäst genom att planlägga gatuumrådet som Gata med en egenskapsbestämmelse om att *Plantering ska anordnas*.

Markanvändningar

- *Område för allmänt ändamål* har ingen motsvarighet i dagens lagstiftning. Planbestämmelsen tolkats i enlighet med Boverkets rekommendationer till formuleringen "Användningen är angiven som "Område för allmänt ändamål". Bestämmelsen har inte tolkats då användningen inte har någon motsvarighet i dagens planbestämelsekatalog". Alla typer av funktioner som kan klassas som ett allmänt ändamål är planenliga, dessa är i huvudsak avsedda för verksamheter med stat, kommun eller landsting som huvudman. Boverket anger dock följande: "Sedan 1 januari 2015 är det dock möjligt även för enskilda huvudmän att få bygglov inom dessa områden. Det innebär att det inte alltid krävs planändring eller att planen

upphävs för att bygglov ska kunna ges för enskilda huvudmän. Bygglov får dock bara ges om åtgärden innebär att fastigheten eller byggnadsverket som åtgärden gäller används för samma allmänna ändamål som fastigheten eller byggnadsverket senast användes till. Om en fastighet inom ett A-område som har använts till skola säljs till en privat huvudman måste denne fortsätta att bedriva verksamheten skola, annars får inte bygglov ges”.

- *Gata eller torg/Gatemark*: 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 samtliga gator som *Lokalgata*.
- *Park eller plantering*: När planen togs fram planlades alla parker, naturområden, gång- och cykelvägar och dyl. som *Park eller plantering* om det inte var en del av ett naturreservat. I dagens planbestämmelsekatalog finns ett bredare urval. Vid tolkning av detaljplaner från denna tidsperiod så måste hänsyn tas utifrån områdets karaktär och tänkt skötselnivå. Skötseln för parkområdet delas mellan olika parter. Då markanvändningen inte går att tolka på ett tillfredsställande sätt anges formuleringen *”Park – Användningen är angiven som ”Park och plantering”*. Bestämmelsen har inte tolkats då bestämmelsen inte går att översätta till dagens lagstiftning utan att försvåra drift- och ansvarsfrågor”.
- *Transformatorstation*: Markanvändningen tolkas som *Teknisk anläggning*.

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 bestämmelse rör reglering av höjd:

- Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger (3,5 meter).

Bestämmelsen har tolkats som:

- *Högsta byggnadshöjd är 6.2 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 7.6 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.

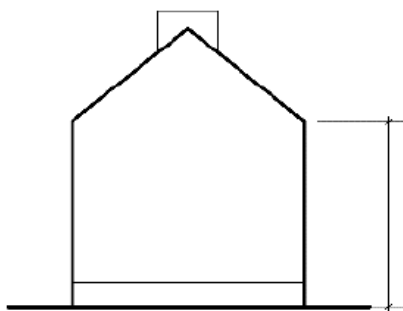


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Planbestämmelser från föregående stadsplan

Aktuell detaljplan är en ändringsplan vilket innebär att föregående stadsplan (P68-20) kan ha bestämmelser som fortfarande gäller. I detta fall bedöms ingen bestämmelse följa med vid planändringen.

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.

Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller

Byggnadsstadgan 39 §	Byggnadsstadgan 39 § gäller inte inom området.
110 §-förordnanden	110 §-förordnanden har inte kontrollerats vid digitaliseringen
Tomtindelning	Tomtindelning/fastighetsplan saknas för det aktuella planområdet.
Länsstyrelsens fastställelsebeslut	Länsstyrelsens fastställelsebeslut har inte kontrollerats vid digitaliseringen.

Övrig information

Detta kapitel ägnas åt information som inte direkt berör planen, men som ändå påverkar hur den enskilde får bruka sin fastighet. T.ex:

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.