

Tolkningsbilaga för P61-2

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för kvarteren Skolan, Gäddan, Löjan och Abborren jämte angränsande områden inom Oppeby 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_2044
Byggnadsnämndens diarienummer	P61-2
Upprättad	November 1960
Antagen	1960-12-13
Laga kraft	1961-02-4

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.

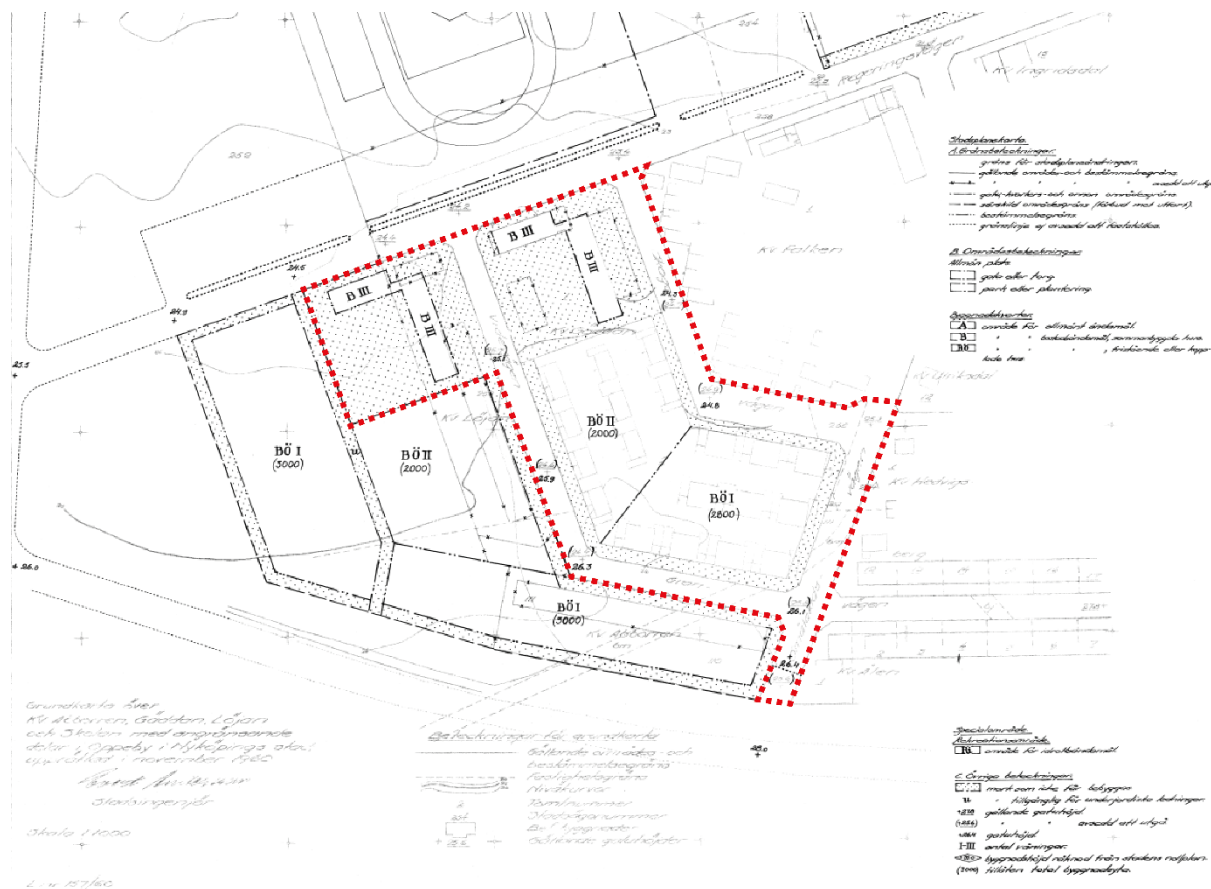


Bild på plankartan som visar de delar som ännu är gällande och därmed inte har upphävts av en nyare detaljplan.

Syfte

Planen syftar till att ändra och utvidga stadsplanen för kvarteren Skolan, Gäddan, Löjan och Abborren jämte angränsande områden inom Oppeby i Nyköping. Föreliggande planförslag har upprättats för att tillgodose skolans önskemål om ökat utrymme, varvid samråd skett med skolmyndigheterna, samt innebär också - sedan det ur avloppssynpunkt visat sig möjligt - att området för bostadsbebyggelse utökats mot väster fram till den planerade Eskilstunavägens skyddsområde. Då fråga kan uppkomma om planskild korsning vid Katrineholmsvägen, har skyddsområdet givits en betryggande bredd.

Gränser, användbarhet och kvalitet

Planens gränser är tolkade genom georeferering. Detaljplanen är komplett digitaliserad, då inga bestämmelser har exkluderats från den digitala planen.

Fastighetsgränser är av god kvalitet. Då planen upprättades för hand år 1984 så har linjerna i plankartan varit svåra att fastställa exakt. Kvaliteten på en på en plankarta från denna tid anses inte ha lika hög kvalitet som digitalt upprättade planer, gränslinjer kan i skala 1:2000 variera med flera meter. Planen bedöms därför ha **låg** användbarhet men vara **komplett** digitaliserad.

Markanvändningar

- *Gata eller torg* har tolkats som *Gata*.
- *Bostadsändamål, sammanbyggda (B) hus* har tolkats som *Bostäder*. En egenskapsbestämmelse (utformning) om *Endast sammanbyggda hus* har kompletterats i plankartan. I 1949 års anvisningar kan man utläsa att markanvändningen med beteckningen BS innebär just att bostäderna ska sammanbyggas. I anvisningarna står att användningen "anges för centrala stadskvarter där huvudbyggnader för bostäder och affärsändamål uppförs i gatulinjerna och sammanbyggs i tomtgräns". Markanvändningen *Centrum* fanns inte då planen uppfördes. I 1949 års anvisningar berörs frågan om lokaler för handel/butiker och hantverk inom bostadskvarter istället genom att byggnadsnämnden "gives befogenheten att från fall till fall pröva huruvida ur stadsplanesynpunkt sådant användningssätt är lämpligt med hänsyn till bostadsändamålet såsom varande huvudändamål". Historiskt har fastigheten nyttjats för diverse olika kommersiella verksamheter i bottenplan, och detta är något som även bör uppmuntras framöver. Kommunen tolkar den gamla stadsplanen i Oppeby som att man ville tillskapa ett centralt stråk med diverse olika verksamheter i bottenplan, vilket också överensstämmer med hur området byggdes ut. En egenskapsbestämmelse som lyder *Centrumverksamhet tillåts i bottenplan vid särskild bygglovsprövning* har kompletterats på samtliga ytor med markanvändningen BS. Centrumverksamhet uppmuntras på dessa platser, samtidigt som tillgänglighetskrav och liknande måste följas, vilket alltså följs upp i bygglovsskedet.
- *Bostadsändamål, fristående eller kopplade hus (BÖ)* har tolkats som *Bostäder*. Regleringens formulering skiljer sig i detta fall i hur den anges i

plankartan kontra planbeskrivningen. I planbeskrivningen står det istället att "Med Ö betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföras kopplade eller sammanbyggda". Plankartan och planbeskrivningen säger således olika saker. Enligt 1949 års *"Anvisningar angående beteckningar på plankartor m.m samt Bestämmelser till detaljplaneförslag"* så betyder beteckningen Ö i sammanhanget antingen att huvudbyggnader tillåts sammanbyggas i gemensam tomtgräns, alternativt att huvudbyggnaderna är fristående men sammanbyggs genom exempelvis en gårdsbyggnad i en våning. Om beteckningen Ö används så utgår föreskrifterna i 96 § punkt 3 i Byggnadsstadgan från att gälla, som bland annat reglerar att byggnad inte får placeras närmare än 4,5 meter från tomtgräns. Med tanke på hur området har byggts ut så torde därför planbeskrivningens formulering vara den korrekta.

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 förses med byggnad, plank och mur"*. Samtidigt möjliggörs anordnande av skärmtak på punktprickad mark. Bestämmelsen tolkas i enlighet med detta med formuleringen *Marken får inte förses med byggnad, plank och mur. Skärmtak får uppföras.*

Höjd

Följande bestämmelser reglerar bebyggelsens höjd i gällande plan:

- Å med I, II eller III betecknat område får byggnad uppföras med respektive högst en, två och tre våningar.
- Å med I, II eller III betecknat område får byggnad icke uppföras till en större höjd än respektive 4,4, 7,6 och 10,6 meter.

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande bestämmelser som reglerar höjderna

- 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.
- Antal våningar är angivet som 3. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.
- Högst byggnadshöjd är 4.4 meter.
- Högst byggnadshöjd är 7.6 meter.
- Högst byggnadshöjd är 10.6 meter

Byggnadsyta i kvadratmeter

Bestämmelsen "Inom med arabisk siffra inom parentes betecknat område får den sammanlagda bebyggda tomtytan uppgå till högst det antal kvadratmeter, som siffran anger". Byggnadsytan reglerar alltså den markyta som bebyggelsen upptar, vilket översätts till dagens begrepp "byggnadsarea". Bestämmelsen har därmed tolkats till följande bestämmelser:

- Största byggnadsarea är 2800 m².
- Största byggnadsarea är 2000 m².

Taklutning

Bestämmelsen "Tak får givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30°" har tolkats som "Största takvinkel är 30 grader".

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:

- *Vind får inte inredas ovan högsta tillåtna byggnadshöjd.* P52-7 anger vilka byggrätter som tillåter vindsinredning. För det aktuella kvarteret tillåts ingen vindsinredning.
- *Huvudbyggnad får inte inrymma fler än två bostadslägenheter.* Bestämmelsen anges på samtliga ytor som har bestämmelsen *Endast friliggande eller sammankopplade hus*.
- *Gårdsbyggnad får inte inredas som bostad.* Bestämmelsen kopplas till alla ytor som har bestämmelsen *Endast friliggande eller sammankopplade hus*.

Gatuhöjd

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

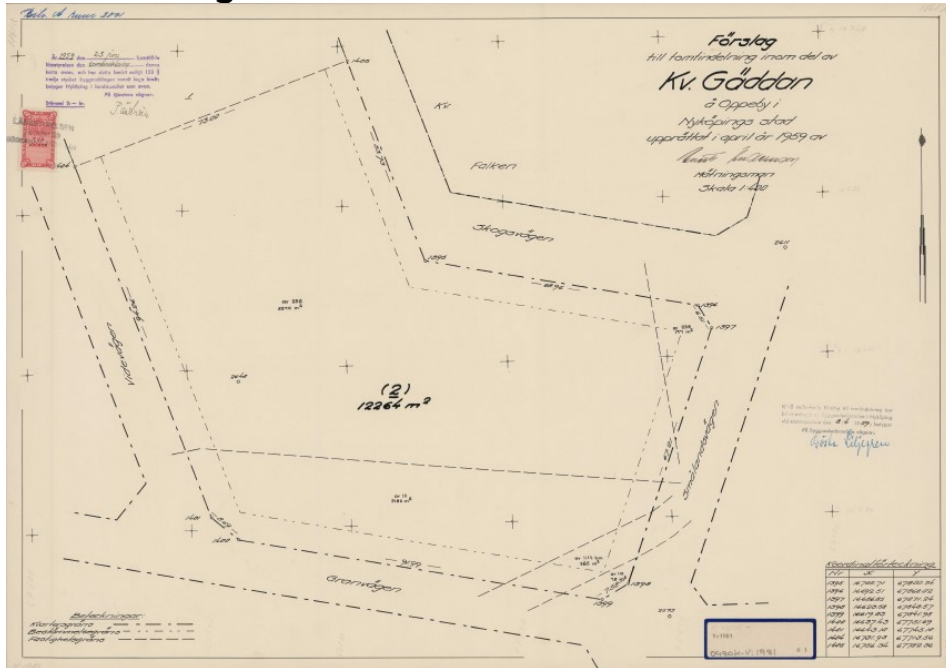
Huvudmannaskap

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

Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller

Byggnadsstadgan 39 §	Byggnadsstadgan 39 § gäller inte då all bebyggelse inom kvartersmark tillåts sammanbyggas.
110 §-förordnanden	Inga 110 §-förordnande påverkar den aktuella detaljplanen.
Tomtindelning/fastighetsplan	En tomtindelning finns för kvarteret Gäddan. Informationen har kompletterats som en fastighetsindelningsbestämmelse med formulering "Tomtindelning 0480K-V:1981 gäller för fastigheten". Se utsnitt nedan.
Länsstyrelsens fastställelsebeslut	Länsstyrelsens fastställelsebeslut har kontrollerats utan anmärkningar.

Tomtindelning



Utsnitt på gällande tomtindelning för Kvarteret Gäddan.

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.
illvarata 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.