

Tolkningsbilaga för P52-7

Förslag till stadsplan för Oppebyområdet.

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-OBO-132
Byggnadsnämndens diarienummer	P52-7
Upprättad	Mars 1951
Antagen	1952-04-08
Laga kraft	1952-12-05

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.

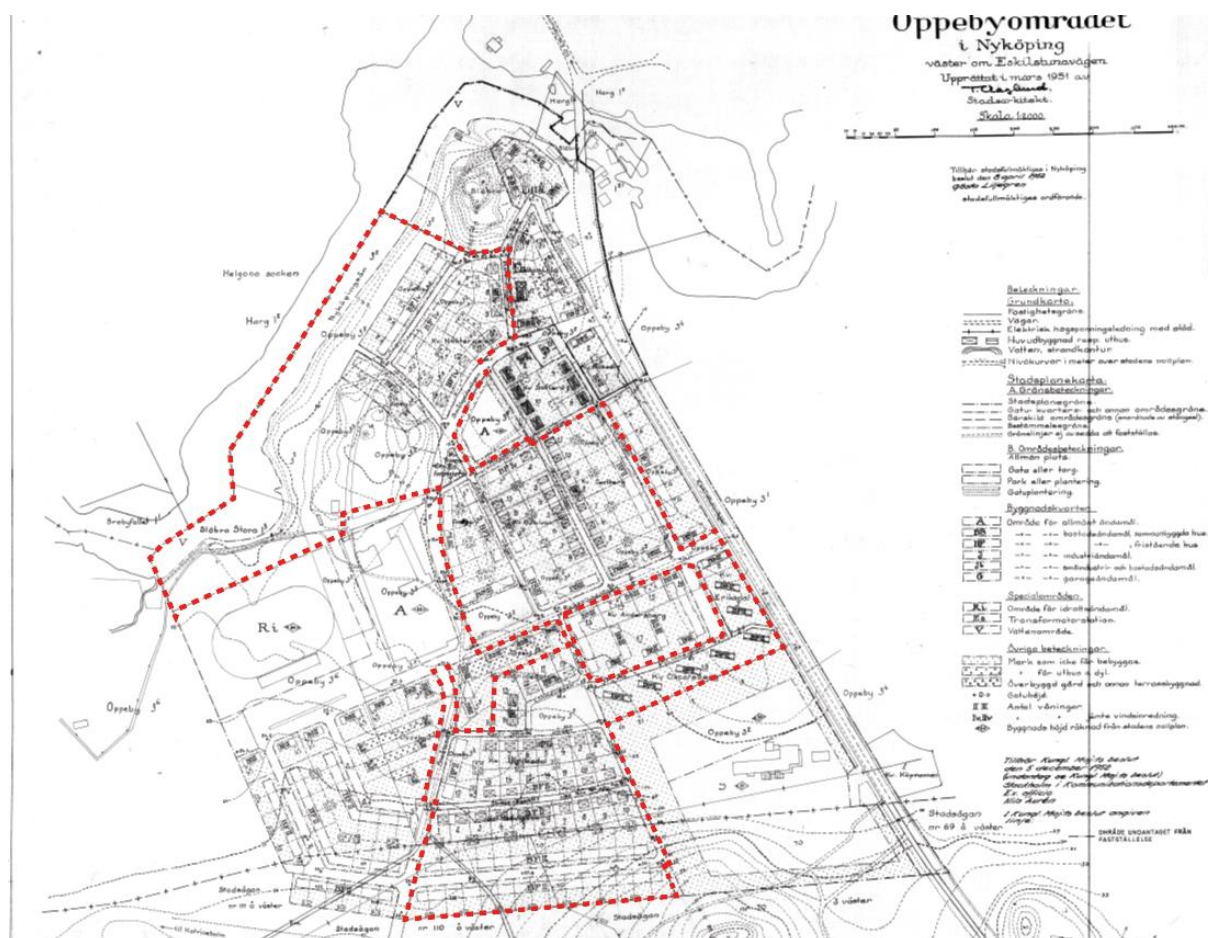


Bild på gällande plankarta. Röda gränser visar ungefär de delar som ännu är gällande.

Syfte

Oppeby inkorporerades med staden i januari 1950 och staden hade strax innan förvärvat mark i Oppeby. Syftet med planen är att införliva Oppebyområdet med staden och tillskapa en mer stadsmässig karaktär.

Gränser, kvalitet och användbarhet

Planens gränser har ritats in genom georeferering. Stora delar av planen har ersatts av nyare planer. Fastighetsgränserna är av hög kvalitet och markanvändningarna för bostäder har justerats till fastighetsgräns där det är lämpligt. Dock avviker majoriteten av bebyggelsen från de ytor som medger byggrätt. En stor del av byggnaderna ligger på prickmark (mark som inte får bebyggas). Dessa ytor har inte justerats, här har den georefererade plankartan legat till grund. Bebyggelsen är uppförd före ÄPBL (Äldre PBL, innan 1987) Avvikelsen kan ha behandlats som en dispens i bygglovet, vilket i sådant fall innebär ett planenligt utgångsläge. Detta får studeras vidare i fall till fall om frågan blir aktuell. Samma sak gäller för till synes planstridiga komplementbyggnader.

Då detta är den första stadsplanen i Oppeby finns det flera bestämmelser i denna stadsplan som även gäller i efterföljande ändringsplaner. Dessa har kompletterats i de digitala tolkningarna.

Länsstyrelsens fastställelsebeslut har kontrollerats i samband med tolkningen, varpå inga bestämmelser utöver de som redovisas i plankartan och planbeskrivningen, ansetts nödvändiga att komplettera i den digitalt tolkade planen.

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 men vara **komplett** digitaliserad.

Markanvändningar

- *Område för bostadsändamål (BS)* 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 hus (BF)*: Markanvändningen tolkas som *Bostäder* med en egenskapsbestämmelse som lyder *Endast friliggande hus*. I markanvändningen ingår även byggnader innehållande dylika ekonomiutrymmen för de som bor i kvarteret, som garage, uthus, förråd och dylikt.
- Specialområdet *Transformatorstation (Es)* har tolkats som *Teknisk anläggning*.
- *Gata eller torg* har tolkats som *Gata* på samtliga gator och *Torg*. Markanvändningen *Torg* anges endast för Oppeby torg som har en torglik karaktär och driftas som ett sådant.
- *Park eller plantering (1)*: Den centrala parkytan i korsningen Linnévägen/Sveavägen har tolkats som *Park* då denna har en parklik karaktär och driftas som en sådan. För grönområdet längs i norr är tolkningen desto svårare. När planen togs fram 1952 fanns inte markanvändningen *Natur* i 1949 års anvisningar. I stället planlades allt som *Park eller plantering* om det inte var en del av ett naturreservat. I dagens planbestämmelsekatalog finns ett bredare urval i form av parkmark, naturmark och skyddsområde, och valet av dessa beror på vilken karaktär och skötselnivå som området ska ha. Vid tolkning av detaljplaner från denna tidsperiod så måste hänsyn tas utifrån områdets karaktär och tänkt skötselnivå. Det aktuella området utgör ett slags mellanting mellan *Park* och *Natur* och driftansvaret varierar inom området. Att tolka området som *Park* innebär ett skötselanspråk som inte är förenligt med hur platsen brukas idag. 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*".
- *Park eller plantering (2)*: Magistratsvägen och Linnévägens förlängning är i gällande plan planlagda som *Park eller plantering*. Syftet med detta var att anlägga en gång- och cykelväg. Markanvändningen gång- och cykelväg fanns inte heller i dåtidens anvisningar. Dessa tolkas därmed som *Gång- och*

cykelväg istället för Park.



- Vattenområde (V) tolkas som en fritextbestämmelse med formuleringen Vattenområde som inte får utfyllas eller överbyggas.

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.

Komplementbyggnader

Bestämmelsen *Med korsprickig betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader* har tolkats till *Marken får endast förse med komplementbyggnader*.

Höjd

Följande bestämmelser reglerar bebyggelsens höjd i gällande plan:

- II - III (romersk siffra) - Antal våningar
- Å med I, Iv, II, IIv eller III betecknat område får byggnad uppföras till större höjd än respektive 4,4, 5,6, 7,6, 8,0 och 10,6 meter.
- Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över stadens nollplan som siffran anger.

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.
- Antal våningar är angivet som 3. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.
- Högsta byggnadshöjd är 5.6 meter.
- Högsta byggnadshöjd är 7.6 meter.
- Högsta byggnadshöjd är 10.6 meter.

- *Högsta byggnadshöjd är 23.5 meter över angivet nollplan. Tillägg på 0,5 meter tillkommer i och med att höjdsystemet har ändrats från Nyköpings Stads till RH2000, vilket innebär ett justerat nollplan på 0,5 meter.*

Höjderna 4,4 och 8,0 finns inte reglerade i de delar av planen som ännu gäller. Bestämmelserna som reglerar byggnadshöjd är fritextbestämmelser och kommer således inte gå att nyttja i analyser eller sökningar.

Vind får inredas

I stadsplanen anges vilka fastigheter som tillåter vind. Följande bestämmelser anger möjligheterna till att inreda vind:

- *Å med v betecknat område får utöver angivet våningsantal vind inredas*
- *Där våningsantal ej finnes angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggöra. Dock får vindinredning icke förekomma ovan ett plan beläget på den för byggnaden tillåtna största höjden.*

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- *Vind får inredas.*
- *Vind får inte inredas ovan högsta tillåtna byggnadshöjd.*

Utnyttjandegrad

Följande bestämmelser anger utnyttjandegrad:

- *Av tomt som omfattar med F betecknat område får högst en sjättedel bebyggas.*
- *Å tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.*

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- *Högst en sjättedel av tomten får bebyggas.*
- *Annan utnyttjandegrad är angiven som "Tomt endast får bebyggas med en huvudbyggnad och ett uthus. Bestämmelsen har inte tolkats då bestämmelsen inte är förenlig med dagens planbestämmelsekatalog.*

Taklutning

Följande bestämmelser reglerar taklutning i gällande plan:

- *Å med lv betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 50 grader.*
- *Å med II, IIv eller III betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30 grader.*

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- *Största takvinkel är 50 grader.*
- *Största takvinkel är 30 grader.*

Antal lägenheter

Följande bestämmelse reglerar antalet bostadslägenheter:

- Å med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma flera än två bostadslägenheter. I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.

Bestämmelsen har delats upp och tolkats till följande:

- Huvudbyggnad får inte inrymma fler än två bostadslägenheter. Bestämmelsen anges på samtliga ytor som har bestämmelsen *Endast friliggande hus*.
- Gårdsbyggnad får inte inredas som bostad. Bestämmelsen kopplas till alla ytor som har bestämmelsen *Marken får endast förses med komplementbyggnader*.

Anordnande av stängsel

Följande bestämmelse anger förbud mot utfart och behov av stängsel ut mot Eskilstunavägen:

- I kvarters- eller annan områdesgräns som betecknas med streckad linje skall med hänsyn till trafiksäkerheten fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart eller annan utgång mot gata eller allmän plats. Befrielse från här angiven skyldighet att anordna stängsel må dock medgivas beträffande fastighet från vilken med hänsyn till dess höjdläge eller andra omständigheter utfart ej kan väntas äga rum ävensom fastighet vars behov av utfart icke kan på annat sätt behörigheten tillgodoses.

Bestämmelsen har delats upp och tolkas till följande:

- Utfartsförbud.
- Stängsel ska uppföras ut mot Eskilstunavägen.

Bestämmelserna kopplas till de ytor som gränsar mot Eskilstunavägen. Skrivelsen om befrielse från skyldighet anses inte gälla för de aktuella fastigheterna.

Strandskydd

Planområdet ligger inom dagens strandskyddszon. Då planen 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).

Huvudmannaskap

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

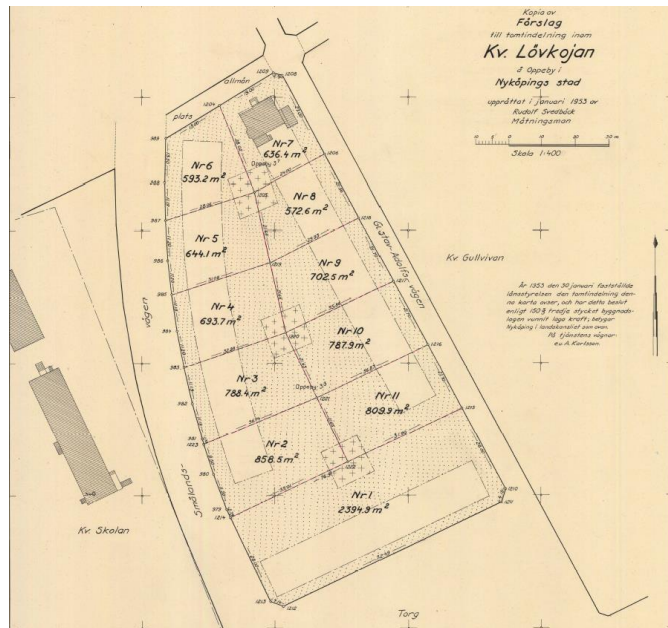
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller

Byggnadsstadgan 39 § gäller	Byggnadsstadgan 39 § gäller för alla egenskapsytor inom kvartersmark som inte har beteckningen BS (bostadsändamål med sammanbyggda hus) och där regleringen är relevant. I den digitalt tolkade detaljplanen
-----------------------------	--

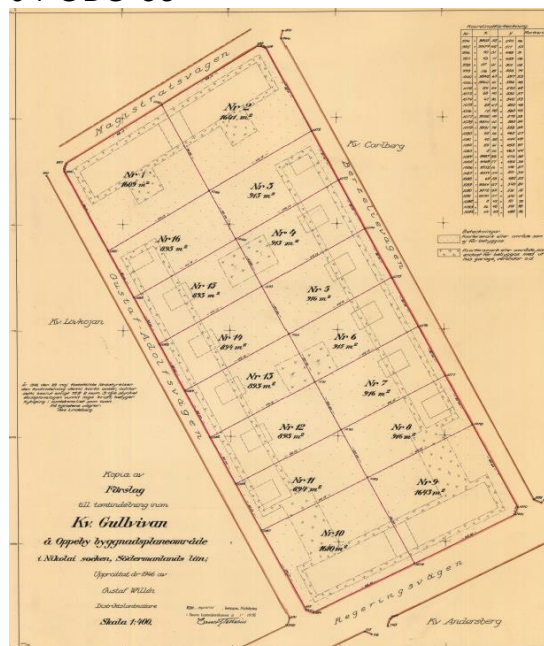
	kompletteras detta med en placeringsbestämmelse i fritext som lyder "Byggnadsstadgan 39 § gäller inom området". Byggnadsstadgan 39 § innebär att byggnader ska placeras i gatulinjen eller inre förgårdslinjen. Bebyggelsen ska placeras på ett avstånd motsvarande hälften av den tillåtna byggnadshöjden från 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 §-förordnande bedöms påverka planen i fråga.
Fastighetsplan	Fastighetsplaner bedöms gälla för i princip samtliga bostadskvarter inom planområdet. Informationen har kompletterats som fastighetsindelningsbestämmelser med formuleringarna: • <i>Tomtindelning 04-OBO-135 gäller för fastigheten.</i> • <i>Tomtindelning 04-OBO-68 gäller för fastigheten.</i> • <i>Tomtindelning 04-OBO-103 gäller för fastigheten".</i> • <i>Tomtindelning 04-OBO-60 gäller för fastigheten.</i> • <i>Tomtindelning 04-OBO-61 gäller för fastigheten.</i> • <i>Tomtindelning 0480K-V:1859 gäller för fastigheten.</i> • <i>Tomtindelning 0480K-V:1860 gäller för fastigheten.</i> • <i>Tomtindelning 04-OBO-8 gäller för fastigheten.</i>

- Tomtindelning 04-OBO-42 gäller för fastigheten.
- Tomtindelning 04-OBO-18 gäller för fastigheten.
- Tomtindelning 04-OBO-2 gäller för fastigheten.
- Tomtindelning 0480K-V:1784 gäller för fastigheten.
- Tomtindelning 0480K-V:1783 gäller för fastigheten.

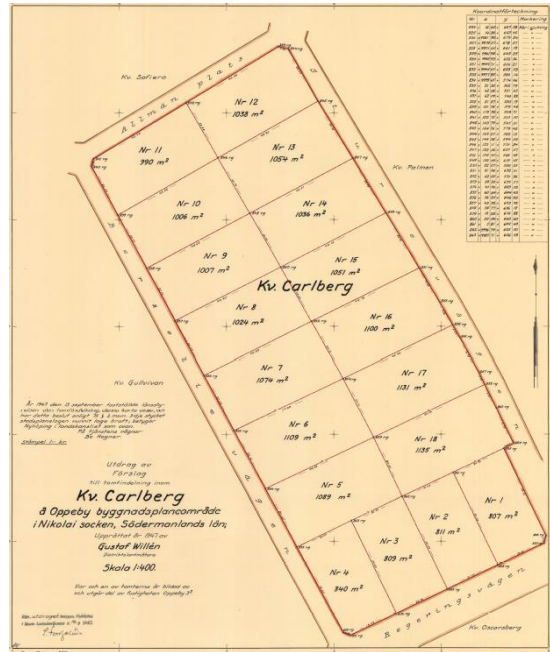
04-OBO-135



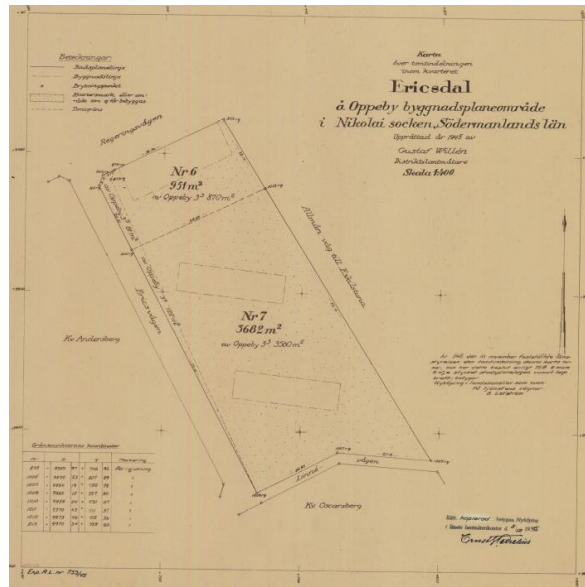
04-OBO-68



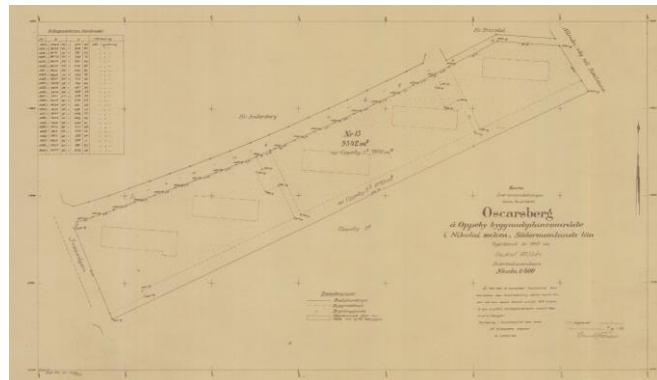
04-OBO-103



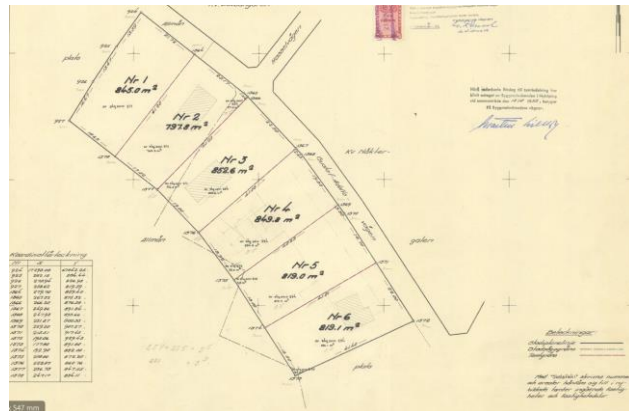
04-OBO-60



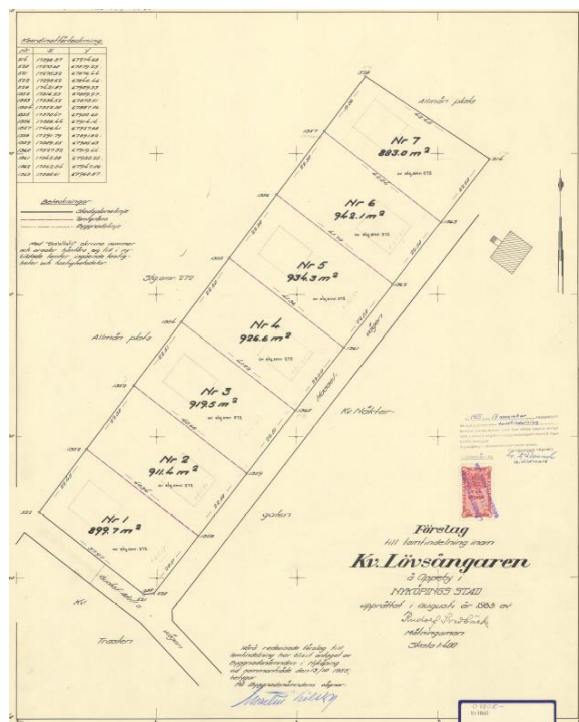
04-OBO-61



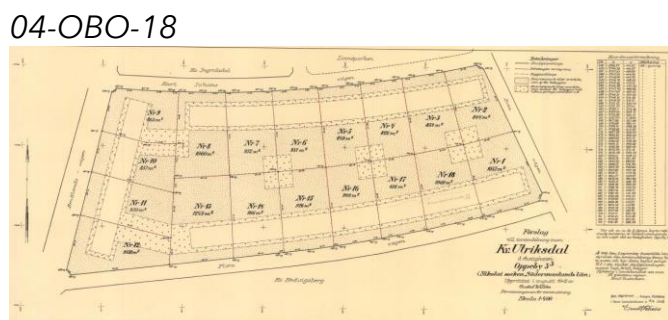
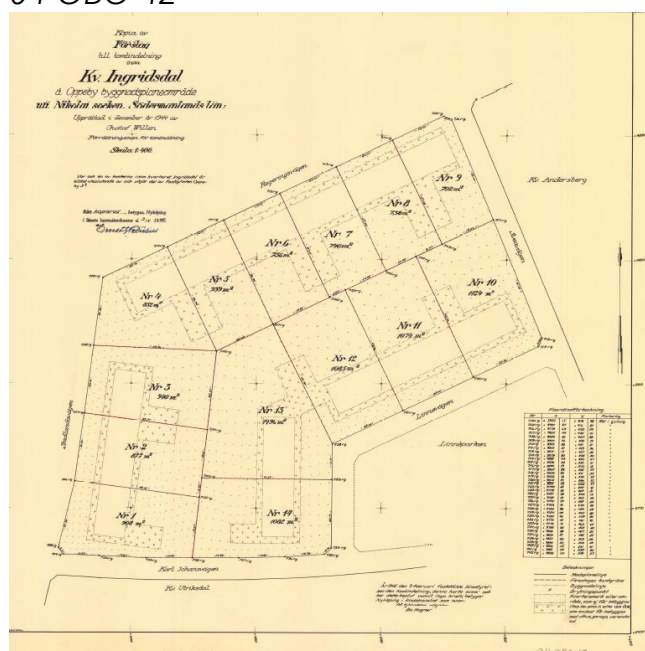
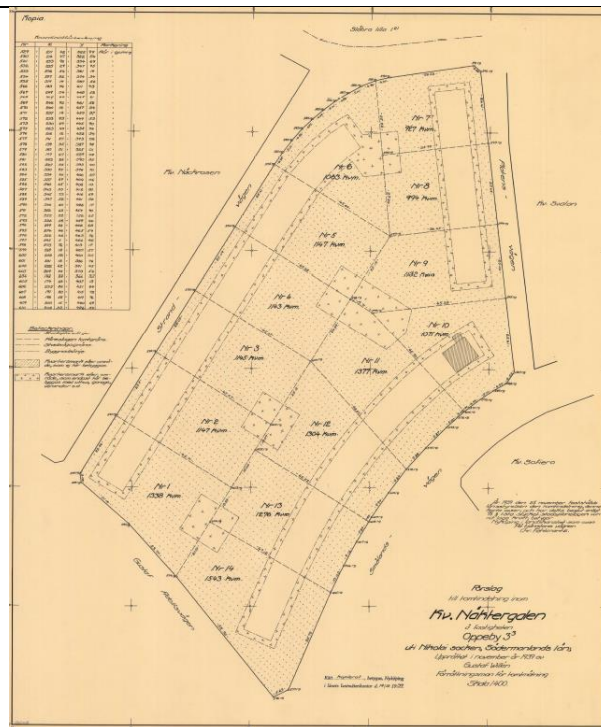
0480K-V:1859



0480K-V:1860



04-OBO-8



[illegible][illegible]

Länsstyrelsens fastställelsebeslut har kontrollerats utan anmärkningar.

Övrig information

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljö.

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 karkatärsdrag.

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.