

Tolkningsbilaga för P65-I3

Förslag till mindre ändring och utvidgning av stadsplanen för norra delen av Oppeby jämte Eskilstunavägen.

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.

Ändring och utvidgning av stadsplan

Lantmäteriets aktbeteckning	0480K-V_2139
Byggnadsnämndens diarienummer	P65-13
Upprättad	Anges ej
Antagen	1965-09-14
Laga kraft	1965-11-03

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.

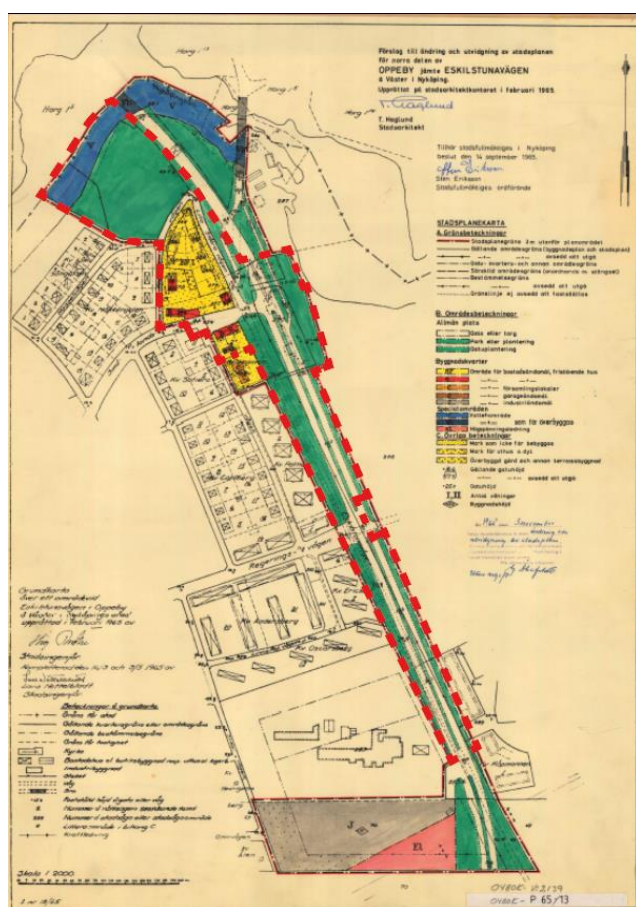


Bild på plankarta. Delar av planen som fortfarande gäller är inom röd streckad linje.

Syfte

Syftet med planen var i huvudsak att möjliggöra för Vägförvaltningens nya förslag till sträckning av vägen och broförbindelse över Nyköpingsån. Befintlig bro ansågs vara dimensionerad för gång- och cykeltrafik, dessa trafikanter får i och med förslaget en planskild förbindelse mellan Oppeby och Harg. Förbindelsen anses viktig då barnen i Harg går i skola i Oppeby. Till förslaget hör även att möjliggöra för byggrätter i form av flerfamiljshus längs med Eskilstunavägen.

Gränser, kvalitet och användbarhet

För bostadsområdenas del har användningsgränser tolkats till fastighetsgränser och egenskapsgränserna är tolkade genom georeferering. En del bestämmelser och linjer har varit svåra att tyda i gällande plan. Jämfört med områdets baskarta finns det vissa avvikelser jämfört med planen. Exempelvis så är flertalet komplementbyggnader planstridiga. Dessutom så finns det fall där huskropp möter gata där byggnaden spiller över in i gatuområdet.

Troligtvis beror detta på att inmätningen av byggnaden är gjord via satellit och att det därmed är takfoten som går ut över gatuområdet.

En mer korrekt inmätning av byggnaderna hade varit lämpligt för att ett planenligt utgångsläge ska kunna fastställas. Om inte avvikelserna beror på inmätningen så kan det ha behandlats som en mindre avvikelse i bygglovet, vilket också ger planen ett planenligt utgångsläge. Detta får studeras vidare om frågan blir av vikt. Samma sak gäller planstridiga komplementbyggnader.



Längs i norr står ett hus inom prickmark som tycks ha stått på platsen redan när planen antogs. Syftet med att göra denna byggnad planstridig har inte gått att identifiera. Här följer prickmarken planen och har därmed inte korrigerats. För resterande byggnader har egenskapsområdena i en del fall varit svåra att tolka via georeferering då gränserna är svåra att uttyda på vissa delar av plankartan. På dessa ytor har de georefererade egenskapslinjerna korrigerats i mycket liten grad där det anses lämpligt och där skillnaderna är så små.

Vattenområdet har ritats in genom georeferering. Gränsen går vid hur man ritade vattenområdet vid planens framtagande år 1965 i enlighet med Boverkets rekommendationer. Att tolka gränsen till dagens kustlinje vore missvisande.

Fastighetsgränser är av god kvalitet. Då planen upprättades för hand år 1965 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 digitalt upprättade planer, gränslinjer kan i skala 1:2000 variera med flera meter. Planen bedöms därför ha **låg** användbarhet men vara **komplett** digitaliserad.

Gränslinje ej avsedd att fastställas

Enligt plankartan finns gränslinjer (prickade) som är ej avsedda att fastställas. Dessa finns mellan vägområdet och gatuplanteringen och syftar till att hålla gränsen öppen "och således inte bindas igenom planens fastställande".

Vägområdets dragning får således flexibilitet och gatuplantering ska möjliggöras. Idag uppnås en sådan reglering bäst genom att planlägga hela området som VÄG med en egenskapsbestämmelse om att plantering ska finnas längs med det aktuella vägområdet. Att planlägga gatuplanteringen som *Park* anses olämpligt i och med ytornas karaktär och skötsel. Det tolkas inte heller vara syftet med regleringen. Någon form av plantering längs med vägområdet har dock varit nödvändig att säkra, vilket alltså görs med en egenskapsbestämmelse i den tolkade detaljplanen.

Värt att tillägga är att 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 målet i fråga så rör det sig dock om en plan från 1974, och i detaljplaneanvisningarna från 1970 så anges att formuleringen "*Gränser ej avsedda att fastställas*" tillåter "mindre gränsavvikelser". Då planen som är föremål för denna tolkningsbilaga togs fram (1965) fanns inte dessa anvisningar. I 1949 års anvisningar står i stället följande: "*Av praktiska skäl är det vanligen önskvärt att planteringsanordningar på gata icke bindas genom planens fastställande. Dessa kunna ytbetecknas liksom parkmark men angivas med gränslinje ej avsedd att fastställas*". Kommunens bedömning är att i båda fall så kan avvikelser 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.

Markanvändningar

- *Park eller plantering*: När planen togs fram 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. 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*. 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*".
- *Gata eller torg*: 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 huvudmannskap så tolkas Eskilstunavägen och dess tillhörande

vägområde som Väg, medan Smålandsvägen och Lilla Släbrovägen planläggs som Gata.

- *Gatuplantering*: Se rubrik "Gränslinje ej avsedd att fastställas" ovan. Säkerställandet av plantering längs med gata tolkas som en egenskapsbestämmelse som lyder *Plantering ska finnas*.
- *Vattenområde som inte får utfyllas eller överbyggas (V)*: Bestämmelsen tolkas inte. Anges som *Vattenområde som inte får utfyllas eller överbyggas (W)*.
- *Område för bostadsändamål*: Markanvändningen har i det södra bostadskvarteret tolkats som "*Bostäder*". Enligt anvisningarna från denna tid så anges att bostäder och kompletterande byggnader som avses tjäna bostadsändamålet, ingår i användningen.
- *Område för bostadsändamål, fristående hus*: Markanvändningen i det norra kvarteret tolkas som *Bostäder* med en egenskapsbestämmelse som lyder *Endast friliggande hus*.
- *Område för garageändamål*: I enlighet med Boverkets planbestämmelsekatalog tolkas markanvändningen som en preciserad parkeringsanvändning med definitionen *Garage*.

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, mur och plank*". Bestämmelsen tolkas i enlighet med detta.

Område för överbyggd gård och annan terrassbyggnad

En del av en tomt är ringprickig med formuleringen *Med ringprickig betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje enskilt fall prövas lämpligt*. Bestämmelsen gäller för mark som avses att utgöra del av kvarterets gård och som överbyggs på ett sådant sätt att utrymmet under gårdsplanet går att utnyttja för inredande av lokaler. Detta ska enligt 1949 års anvisning planläggas som ringprickig mark likt den aktuella planen. Bestämmelsen används i huvudsak i centrala stadsområden med förutsättningar för lokaler under ett förhöjt gårdsplan. Kommersiella verksamheter kan därmed tillåtas inom denna yta. Då ringprickig mark inte längre används tolkas bestämmelsen som reglering av markens utförande med formuleringen:

- *Område för överbyggd gård och annan terrassbyggnad*.



Bild på byggnad inom ringprickigt område.

Mark för uthus och dylikt

Korsmarksbestämmelsen som anger att marken får bebyggas med "uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader" tolkas som att *Marken får förses med komplementbyggnader.*

Höjd

Följande bestämmelser reglerar bebyggelsens höjder i gällande plan:

- Å med I betecknat område får byggnad uppföras med en våning.
- Å med I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,4 och 7,6 meter.
- Å med plus jämte siffra i romb (18 m) betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver.
- Gårdsplan eller terrassplan ovan överbyggnad å med ringprickig betecknad mark får icke läggas på större höjd än 4 meter.

Bestämmelserna har tolkats till följande:

- Antal våningar är angivet som 1. Bestämmelsen har tolkats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.
- Antal våningar är angivet som 2. Bestämmelsen har tolkats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.
- Högsta byggnadshöjd är 4.4 meter.
- Högsta byggnadshöjd är 7.6 meter.
- Högsta byggnadshöjd är 18,5 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.
- Högsta byggnadshöjd för överbyggt gårds- eller terrassplan är 4.0 meter.

Exploateringsgrad

Följande bestämmelser reglerar exploateringsgrad i gällande plan:

- 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.

I detta fall tolkas begreppet tomt betyda samma sak som fastighet. Bestämmelserna har därför tolkats till följande:

- *Högst en sjättedel av fastigheten får bebyggas. Tomt och fastighet anses betyda samma sak i detta fall.*
- *Endast en huvudbyggnad och komplementbyggnad per fastighet.*

Anordnande av stängsel och utfartsförbud

I planbeskrivningen anges att: "I kvarters- eller annan områdesgräns som betecknats med streckad linje skall med hänsyn till trafiksäkerheten fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medgiver utfart eller annan utgång mot gata eller allmän plats". Den streckade linjen återfinns längs med det södra kvarteret och löper ut mot Eskilstunavägen. Bestämmelsen delas upp och tolkas till följande:

- *Utfartsförbud* (visas som en ringprickad linje längs med fastighetsgräns ut mot Eskilstunavägen).
- *Stängsel ska finnas ut mot Eskilstunavägen, öppningar tillåts ej* (visas som en textbestämmelse).

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 ett fåtal fastigheter inom den aktuella planen tillåts ingen vindsinredning. För de byggrätter som inte har någon sådan formulering tillåts vindsinredning.*

Huvudmannaskap

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

Gatuhöjder

Bestämmelser anges i plankartan för gällande gatuhöjder, föreslagna gatuhöjder och utgående gatuhöjder. Dessa anses inte vara relevanta eller nödvändiga att digitalisera då gatan är utbyggd. Bestämmelserna utelämnas därför från den digitaliserade tolkningen. Att dessa utelämnas bedöms inte påverka den digitala planens användbarhet eller kvalitet.

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).

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 <i>"Byggnadsstadgan 39 § gäller inom området"</i>. 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

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljö i mycket begränsad omfattning.

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.