

# Tolkningsbilaga för P84-7

## Förslag till ändring av del av stadsplan för Löjan 2.

*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 av stadsplan för fastigheten Löjan 2

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Lantmäteriets aktbeteckning   | 0480-P84/7 |
| Byggnadsnämndens diarienummer | P84-7      |
| Upprättad                     | 1983-08-01 |
| Antagen                       | 1984-01-10 |
| Laga kraft                    | 1984-06-15 |

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1976-1996

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

Detaljplanens genomförandetid är satt till 0 år.

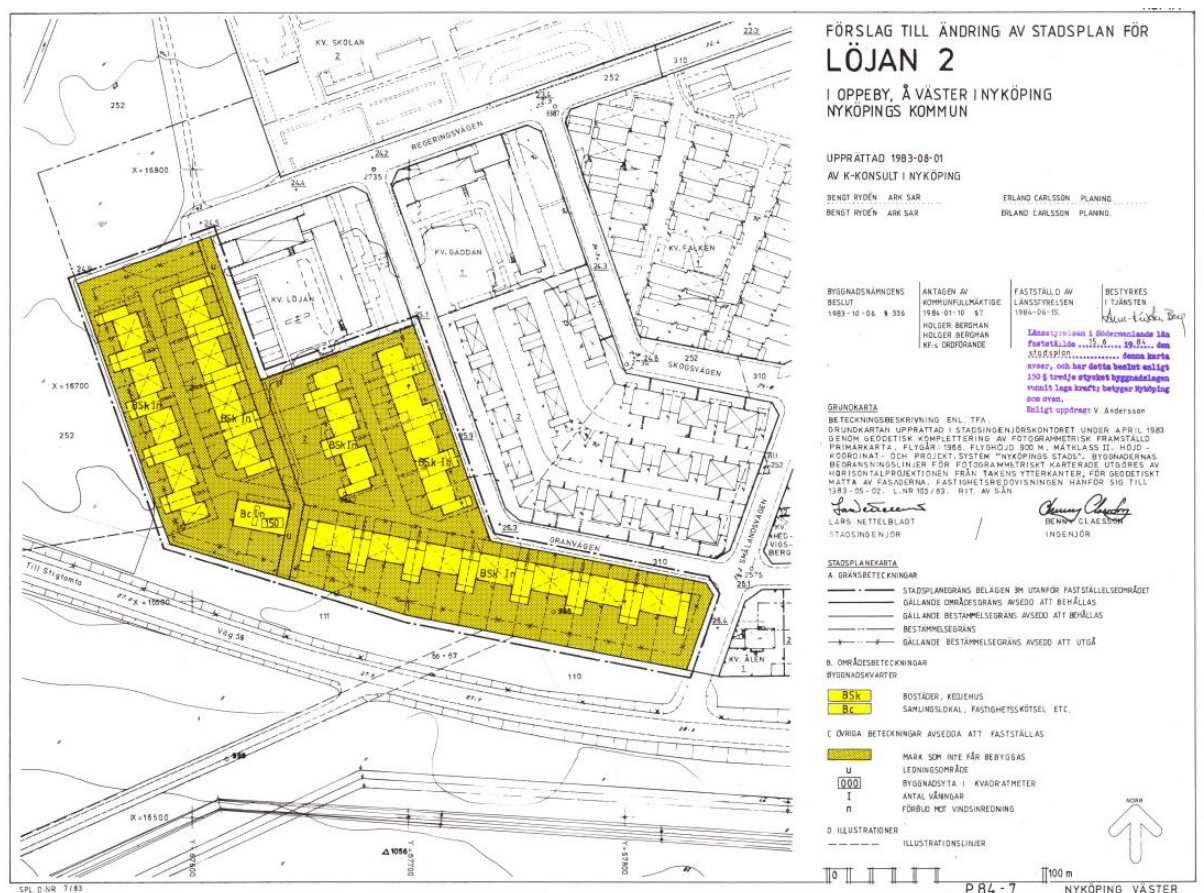


Bild på plankartan för Löjan 2.

## Syfte

På senare tid har behovet av små marklägenheter blivit mer och mer uttalat. Inom Kv. Löjan finns denna typ av bostäder. Det är därför av vikt att dessa behålls och inte byggs till av en sådan omfattning att detta utbud försvinner inom Oppeby. Motivet till planändringen är att möjliggöra friköp av fastigheterna.

## Gränser

Planens gränser är tolkade genom georeferering. Då syftet med planen är att säkerställa befintliga bostäder har gränser tolkats till fastighetsgräns och egenskapsgränserna har anpassats efter byggnadernas placering. Planens område är tolkat 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 vissa linjer i plankartan varit svåra att 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.

## Markanvändningar

- *Bostäder, kedjehus* tolkas som användningsbestämmelsen *Bostäder*. En egenskapsbestämmelse (utformning) om att endast kedjehus får finnas har kompletterats. Att säkra bostadsändamålet är planens syfte. Enligt anvisningarna från denna tid så anges att bostäder och kompletterande byggnader som avses tjäna bostadsändamålet, ingår i användningen.
- *Samlingslokal, fastighetsskötsel* förblir densamma men delas upp. De tolkas som en Bostads/fritextbestämmelse. Enligt Boverkets planbestämmelsekatalog inordnas "samlingslokal" idag under Centrum. Enligt planbeskrivningen är det dock en annan typ av samlingslokal som möjliggörs i detta fall. Den ska ombesörja kvarterets behov och inte drivas som en kommersiell verksamhet.

## Marken får inte bebyggas

Enligt Boverkets vägledning 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.

## Byggnadsyta i kvadratmeter

Utnyttjandegraden definieras i gällande plan som "högsta sammanlagda byggnadsyta i kvadratmeter" och gäller samlingslokalen. Planbestämmelsen tolkas som att:

- *Största byggnadsarea är 150 m<sup>2</sup>.*

## Höjder och antal våningar

Följande bestämmelser reglerar bebyggelsens höjd:

- På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst den antal våningar, som siffran anger.
- På med I betecknat område får huvudbyggnad och uthus etc inte uppföras till en större höjd än 4,4 respektive 3,0 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.
- Högsta byggnadshöjd är 4.4 meter.
- Komplementbyggnader får inte uppföras till en högre byggnadshöjd än 3.0 meter

## Vind

Bestämmelsen "På med n betecknat område får vind inte inredas utöver angivet våningsantal" tolkas som " Vind får inte inredas ovan högsta tillåtna våningsantal".

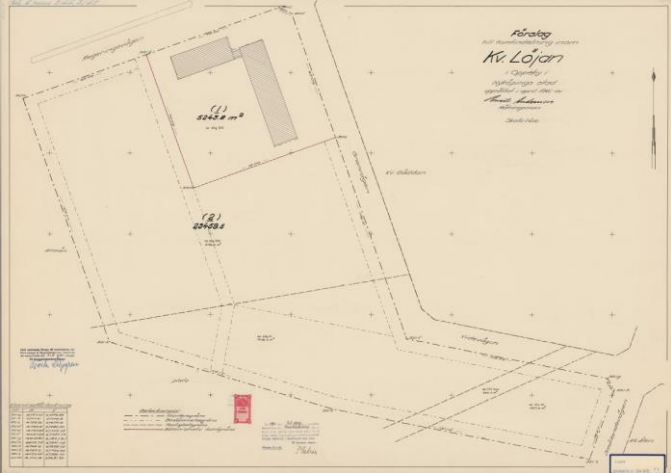
## Planbestämmelser från föregående stadsplan

Aktuell detaljplan är en ändringsplan vilket innebär att föregående stadsplan (P52-7) kan ha bestämmelser som fortfarande gäller. De bestämmelser som anses fortsätta gälla är följande:

- Största takvinkel är 30 grader. P52-7 reglerar takhöjder, vilket anses fortsätta gälla även i den aktuella ändringsplanen. I P52.7 anges dock ingen bestämmelse för enplansvillors takvinklar, men bestämmelsen anses fortsätta gälla för kvarteret.
- Huvudbyggnad får inte inrymma fler än två bostadslägenheter. Bestämmelsen anges på ytor med bestämmelsen *Endast friliggande hus*.
- Gårdsbyggnad får inte inredas som bostad. Bestämmelsen kopplas till alla ytor som har bestämmelsen *Marken får endast förses med komplementbyggnader*.
- Högst en sjättedel av tomten får bebyggas. Bestämmelsen kopplas till alla ytor som har bestämmelsen *Endast friliggande hus*.
- Annan utnyttjandegrad är angiven som att tomt endast får bebyggas med en huvudbyggnad och ett uthus. Bestämmelsen har inte tolkats då bestämmelsen inte är förenlig med dagens planbestämmelsekatalog. Bestämmelsen kopplas till alla ytor som har bestämmelsen *Endast friliggande hus*.

## Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller

|                      |                                                                                                                               |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggnadsstadgan 39 § | Byggnadsstadgan 39 § bedöms <b>inte</b> gälla för den aktuella planen, då endast bostadsändamål med sammanbyggda hus tillåts. |
| 110 §-förordnanden   | Inga 110 §-förordnande påverkar den aktuella detaljplanen.                                                                    |
| Fastighetsplan       | En tomtindelning finns för kvarteret Falken. Informationen har kompletterats som en                                           |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | <p>fastighetsindelingsbestämmelse med formulering "Tomtindelning 0480K-V:2050 gäller för fastigheten". Bestämmelsen gäller på all kvartersmark. Se utsnitt nedan.</p>  |
| 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.