

Tolkningsbilaga för PO8-6

Detaljplan för Oppeby Östra Arbetsområde

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	0480-P08/6
Byggnadsnämndens diarienummer	P08-6
Upprättad	2007-10-08
Antagen	2008-02-12
Laga kraft	2008-03-18

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2002-2012

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

Detaljplanens genomförandetid är 15 år. Genomförandetiden gäller inte längre.

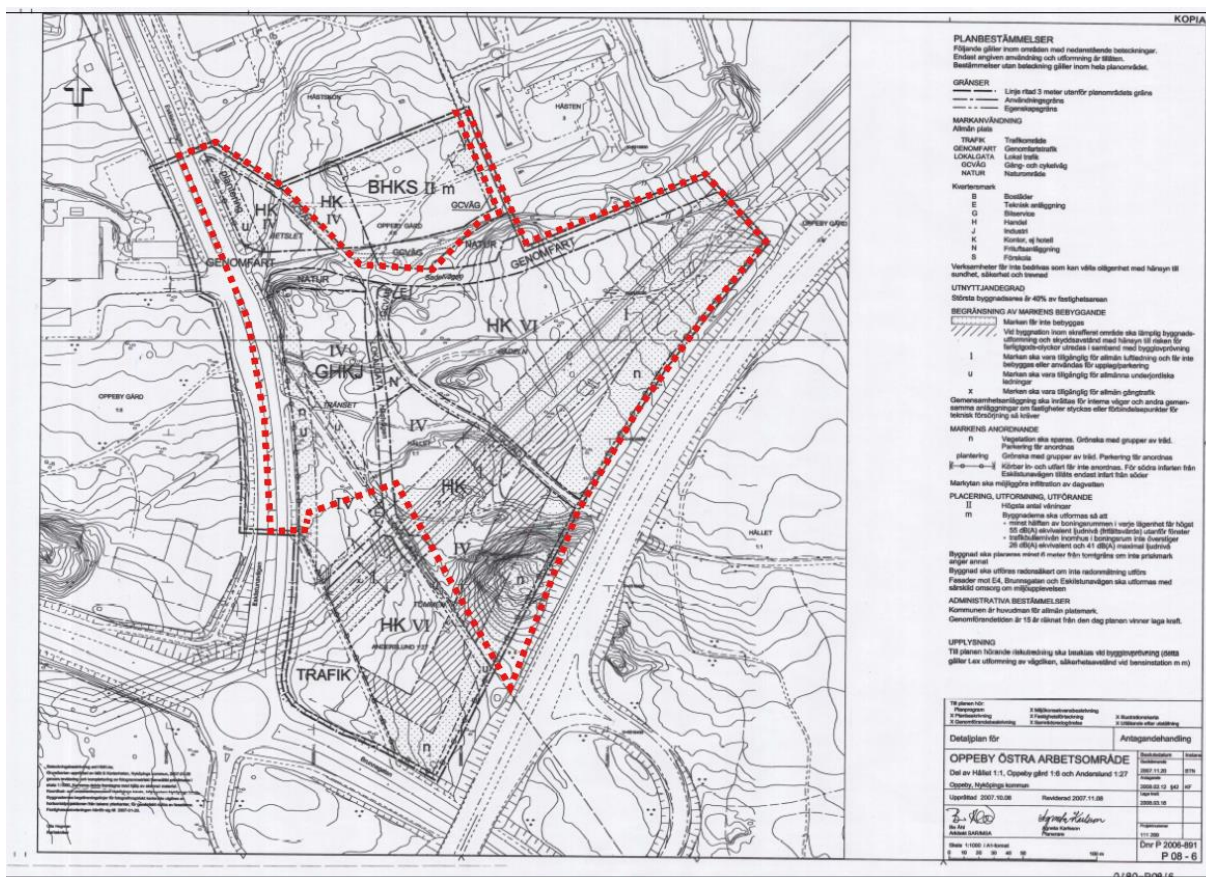


Bild på de delar av gällande detaljplan som ännu är gällande.

Syfte

Syftet är att utöka befintligt arbetsplatsområde i anslutning till E4, rv 53 (Eskilstunavägen) och Brunnsgatan. Genom områdets logistiskt strategiska läge, lättillgängligt för biltrafik, utgör det en markresurs som är intressant för etableringar med varierande innehåll.

Avsikten är att med flexibla bestämmelser möjliggöra en variationsrik miljö och verksamhet, att fortsätta utvecklingen av Oppeby Företagspark.

Vissa sammanhållande riktlinjer för byggnadsutformning och markanvändning har formulerats under rubriken Gestaltning nedan och som planbestämmelse på plankartan.

Gränser, kvalitet och användbarhet

Planen är upprättad i digitalt verktyg. Inga tolkningar har behövts göras av planens gränser och fastighetsgränser är generellt av hög kvalitet. En fastighetsgräns är dock av medellåg kvalitet. Denna kommer troligtvis att utredas vid en fastighetsförrättning. I dagsläget förhåller inte tolkade plangränser sig korrekt till denna fastighetsgräns, se bild nedan. Inga planbestämmelser har utelämnats ur den digitalt tolkade planen



Planen bedöms ha **medel** användbarhet och vara **komplett** digitaliserad.

Markanvändningar

- *Bilservice*: Markanvändningen *Bilservice* har tolkats som *Drivmedel*. I 2002 års anvisningar anges att *Bilservice* innefattar allt från försäljning av bensin och tillbehör till reparation och uppställning. Även bilförsäljning ingår. Service till bilister ingår också, alltså toaletter, kiosker, vägre Restauranger och motell. Försäljning av annat än bil- och bilistprodukter och tillhörande tjänster ingår inte. Tillverkning av bilar eller någon storskalig industri ingår ej. I dagens planbestämmelsekatalog ingår inte t.ex. motell, men

markanvändningen "Kontor, ej hotell" bedöms syfta till att omöjliggöra för den här typen av etableringar.

- *Industri* har tolkats som *Verksamheter*. Detta på grund av en specificering i plankartan som lyder *Verksamheter får inte bedrivas som kan vålla olägenhet med hänsyn till sundhet, säkerhet och trevnad*. Detta tolkas därför som att den typen av verksamheter som eftersträvas är småindustri, hantverk och tillhörande försäljning vilket idag regleras som *Verksamheter (Z)*. Denna markanvändning fanns inte då planen upprättades. I denna markanvändning bedöms även sådant som reparation och uppställning av fordon ingå (se ovan).
- *Kontor*: Markanvändningen *Kontor, ej hotell* har tolkats som *Kontor*. Planbestämmelsekatalogen anger att användningen *Kontor* medger "såväl vanlig kontorsverksamhet som hotell, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen t.ex. saknar utomhusverksamhet. Mindre personalbutiker kan förekomma". Idag ingår inte hotell i *Kontor*, varpå en specificering av detta slag inte är nödvändig.
- Markanvändningen *Handel* tolkas som *Detaljhandel*. Enligt planbestämmelsekatalogen gällde följande vid planens upprättande: "Handel är ett begrepp som omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Handeln kan äga rum i småbutiker eller stora varuhus, inomhus eller utomhus, med eller utan biltillgänglighet osv. Till handel räknas även service och hantverk av olika slag t.ex. skomakeri, bank, post, resebyrå, fastighetsförmedling och restaurang. Andra kontorslokaler än de som hör till handelsverksamheten ingår inte. Partihandel hör normalt till kategorin 'Lager'".
- *Friluftsanläggning*: Tolkas som *Friluftsliv och camping*. Syftet med planläggningen var att möjliggöra för en entré till naturreservatet Hållet med plats för en mindre byggnad, parkering och information.
- *Genomfartstrafik*: Markanvändningen *Genomfartstrafik* har tolkats som *Genomfartsgata* i enlighet med Boverkets riktlinjer. Markanvändningen är enligt planbestämmelsekatalogen "avsedd främst för långväga trafik genom en tätort. Alla trafikslag. Stor andel tung trafik. [Gatutypen] ingår i ett sammanhängande huvudnät med hög framkomlighet, stort korsningsavstånd, stort trafikflöde, få tomtutfarer och normalt särskilda gång- och cykelbanor. Utformningen bör medge hög hastighet[...]. Att ordna parkering på dessa gatutyper är vanligtvis olämpligt. För [gatutypen] gäller att de inrymmer gängse arrangemang av trafikanordningar, planteringar, gräsytor, hållplatsskydd, kiosker etc. I känsligare miljöer t.ex. centra bör läget för hållplatsskydd, kiosker, toaletter etc. bestämmas i planen".
- *Lokalgata*: *Lokalgata* tolkas som *Lokalgata*. Planbestämmelsekatalogen anger att användningen *Lokalgata* "är avsedd främst för trafik som har sitt

mål vid gatan. Gatan avgrenas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet, litet trafikflöde, många tomtutfarter och normalt cykeltrafik på körbanan, ibland även gångtrafik. Utformningen bör vara sådan att den leder till låg hastighet (högst 50 km/h) och hög säkerhet. Gatumarkens ev. användning för parkering beslutas genom lokala trafikföreskrifter". Trafikregleringar är inte lämpliga att göra i en detaljplan utan regleras istället företrädesvis genom lokala trafikföreskrifter.

- *Gång- och cykelväg: Gång- och cykelväg* tolkas som *Gång- och cykelväg*. Planbestämmelsekatalogen anger att i användningen *Gång- och cykelväg* ingår "anläggningar och byggnader för själva platsens skötsel och bruk. Det kan gälla t.ex. skydd vid hållplatser, kiosker, toaletter, små förråd och personalutrymmen".
- *Natur: Natur* tolkas som *Natur*. Planbestämmelsekatalogen anger att användningen *Natur* "används för att reglera naturmark som till exempel grön och skogsområden. Användningen *natur* används för friväxande grön- och skogsområden som inte är anlagda och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. *Natur* kan även innehålla utrymme för omhändertagande av dagvatten, rekreationsstråk och mindre servicevägar. Anlagda grönområden, som parker och idrottsanläggningar, ingår ej".
- *Teknisk anläggning: Teknisk anläggning* tolkas som *Teknisk anläggning*. Planbestämmelsekatalogen anger att det i användningen ingår "både offentliga och privata anläggningar för produktion eller omvandling av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler samt värme, vatten, avlopp och avfall".

Utnyttjandegrad

Bestämmelsen *Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean* har tolkats som *Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet*.

Marken får inte bebyggas

Enligt Boverkets anvisningar gällande begränsningar av markens bebyggande under perioden som plankartan togs fram, kan man utläsa att "Mark som inte får bebyggas" ska förstås som *Marken får inte förses med byggnad, plank och mur*. Bestämmelsen tolkas i enlighet med detta.

Grönska och parkering

Bestämmelsen *Grönska med grupper av träd. Parkering får anordnas* har delats upp till följande bestämmelser:

- *Parkering får anordnas*
- *Trädplantering ska finnas.*

Bestämmelsen *Vegetation ska sparas. Grönska med grupper av träd. Parkering får anordnas* har delats upp till följande bestämmelser:

- *Parkering får anordnas*
- *Vegetation (grupper av träd) ska bevaras*

Syftet med bestämmelserna är att möjliggöra en grön zon ut mot Eskilstunavägen, samt att parkering får angöras inom området om det sker omväxlande med grönska och grupper av träd. I den översta bestämmelsen om grönska (*Trädplantering ska finnas*) saknas bevarandevärd vegetation, varpå en åtskillnad är nödvändig.

Skyddsavstånd

Bestämmelsen *Vid byggnation inom skrafferat område ska lämplig byggnadsutformning och skyddsavstånd med hänsyn till risken för farligtgods-olyckor utredas i samband med bygglovsprövning* går inte att tolka enligt dagens planbestämmelsekatalog. Bestämmelsen får därför följande formulering:

- *Skydd mot olyckor är angivet som "Vid byggnation inom skrafferat område ska lämplig byggnadsutformning och skyddsavstånd med hänsyn till risken för farligtgods-olyckor utredas i samband med bygglovsprövning". Bestämmelsen har inte tolkats då bestämmelsen inte går att översätta till dagens planbestämmelsekatalog.*

Till planen bifogas dock den riskutredning som det hänvisas till i plankartan:

- *Till planen hörande riskutredning ska beaktas vid bygglovsprövning (detta gäller t.ex. utformning av vägdiken, säkerhetsavstånd vid bensinstation mm).*

Luftledning

Bestämmelsen *Marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning och får inte bebyggas eller användas för upplag/parkering* har delats upp till följande bestämmelser:

- *Markreservat för allmännyttig luftledning*
- *Marken får inte förses med byggnad, mur eller plank.*
- *Parkering får inte anordnas*
- *Upplag tillåts ej.*

Underjordiska ledningar

Bestämmelsen *Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar* har tolkats som *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*.

Allmän gångtrafik

Bestämmelsen *Marken ska vara tillgänglig för allmän gång och cykeltrafik* har tolkats som *Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik*.

Gemensamhetsanläggning

Bestämmelsen *Gemensamhetsanläggning ska inrättas för interna vägar och andra gemensamma anläggningar om fastigheter styckas av eller förbindelsepunkter för teknisk försörjning så kräver* har tolkats som *Markreservat för gemensamhetsanläggning*. Att specificera exakt vilken typ av gemensamhetsanläggning anses inte nödvändigt i detta fall. Bestämmelsen kopplas till all kvartersmark där en sådan anläggning hade varit möjlig.

Höjder

Bestämmelsen *Högsta antal våningar* har tolkats som *Högsta antal våningar är angivet som 4*. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.

Placering

Bestämmelsen Byggnad ska placeras minst 6 meter från tomtgräns om inte prickmark anger annat har kvar samma formulering. Om en uppdelning av området sker i mindre fastigheter skall byggnad placeras minst 6 m från tomtgränser. Begreppet fastighetsgräns och tomtgräns anses inte ha samma betydelse i detta fall.

Infiltration

Bestämmelsen *Markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten* tolkas som *Marken ska vara genomsläpplig* i enlighet med Boverkets rekommendationer. Detta innebär inte att 100% av marken ska vara genomsläpplig.

Utfartsförbud

Bestämmelsen *Körbar in- och utfart får inte anordnas. För södra infarten från Eskilstunavägen tillåts endast infart från söder* har tolkats som *Utfartsförbud*. En bestämmelse som reglerar utformning av områden för körtrafik har kompletterat genomfartsvägen som lyder *Endast infart från söder tillåts från Eskilstunavägen*.

Radon

Bestämmelsen *Byggnad ska utföras radonsäkert om inte radonmätning utförs* har tolkats som *Grundläggning ska utföras radonsäkert om inte radonmätning utförs*.

Utformning

Bestämmelsen *Fasader mot E4, Brunnsgatan och Eskilstunavägen ska utformas med särskild omsorg om miljöupplevelsen* kvarstår med samma formulering, skriven som en utformningsbestämmelse i fritext.

Huvudmannaskap

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

Genomförandetid

Genomförandetiden anges inte i den digitala plankartan, utan i dess metadata.