

Tolkningsbilaga för P2I-IO

Detaljplan för Skolan 2 m.fl., Släbro

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-P2021/10
Byggnadsnämndens diarienummer	P21-10
Upprättad	2018-2020
Antagen	2021-10-05
Laga kraft	2021-11-02

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämelsekatalog: 2015-2020

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

Detaljplanens genomförandetid är **10 år** och gäller alltså fram till **2031-11-02**.

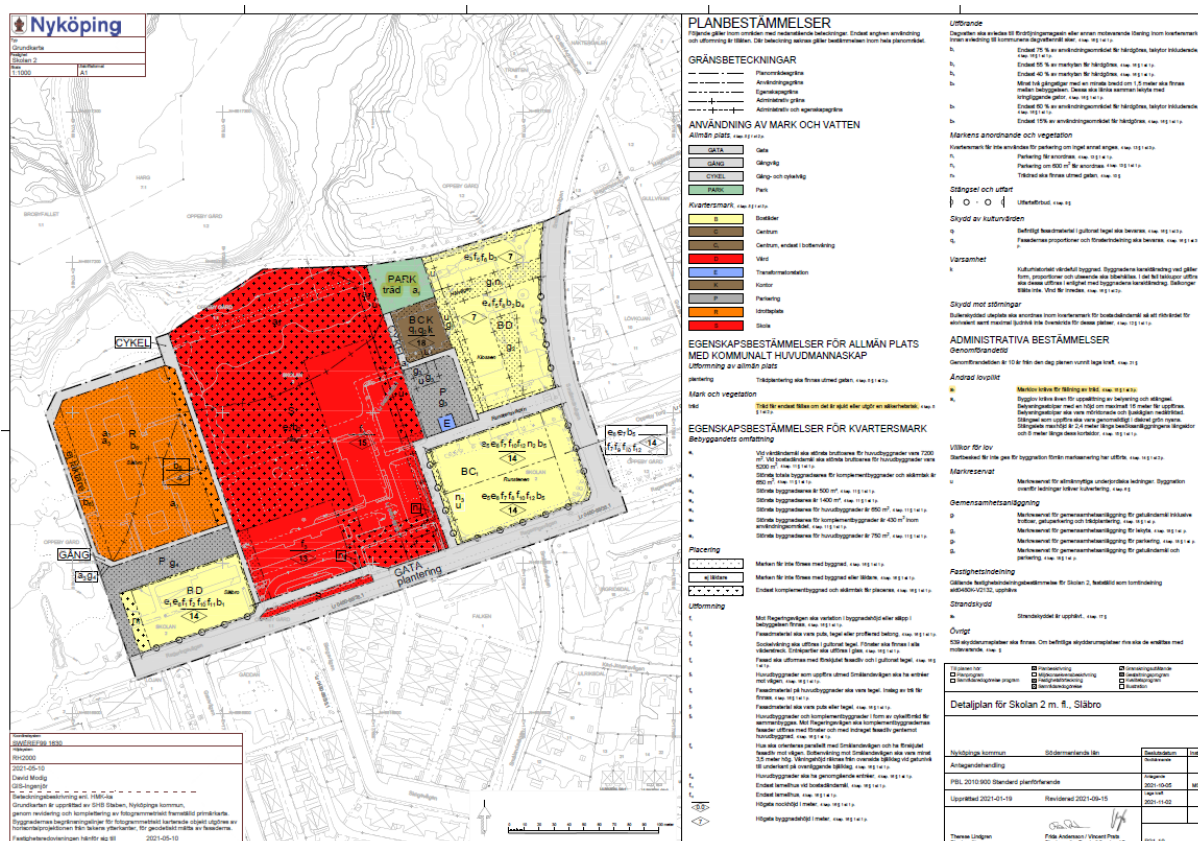


Bild på plankartan för Skolan 2.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny skola, idrottsfunktioner samt stadsbebyggelse i området för nuvarande Släbroskolan i Oppeby.

Planens huvudfokus är att skapa förutsättningar för nybyggnation av F-6 skola i området med kapacitet för upp till 700 elever med tillhörande idrottsfunktioner i form av idrottshall och en fullstor fotbollsplan. Med skolans ytbehov säkrat, skapas även förutsättningar för ny stadsbebyggelse i form av bostäder, möjligheter till centrumfunktioner, vård (exempelvis särskilt boende, LSS-boende och vårdcentral) och kontor. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en levande, attraktiv och trygg miljö på skolområdet och omkring ny planerad skola, med utgångspunkt i Oppebys specifika karaktär, välavvägda skala och grund i folkhemmets funktionalistiska stadsplaneideal (se även rubrik Mål och strategier). Detaljplanen möjliggör för cirka 200 bostäder.

I uppdraget ingår även att tillgängliggöra intilliggande gravfält samt möjliggöra för goda gång- och cykelförbindelser till, genom och inom området. Gång, cykel, kollektivtrafik och biltrafik prioriteras i den ordningen för en hållbar utveckling av stadsdelen, i linje med kommunens transportstrategi. Redan idag finns goda förutsättningar i Oppeby för de som går och cyklar, och i planläggningen ingår att bidra till en säker och trygg väg för barn till skola och idrott. Parkeringsplatser samnyttjas för ett effektivt marknyttjande och för att frigöra plats för grönskande friytor och gaturum från parkerade bilar.

Planområdet ligger precis öster om området för detaljplanen för del av Oppeby gård 1:1 som är under planläggning (SHB19/234) och möjliggör för ny förskola och parkering. Planarbetet för de två detaljplanerna har skett parallellt för att utgå från en helhetssyn över området.

Gränser, kvalitet och användbarhet

I och med att detaljplanen är upprättad enligt en relativt ny planbestämmelsekatalog har få tolkningar gjorts av varken gränser eller innebörden av exempelvis prickmark, korsmark och markanvändning. Regleringarna betyder helt enkelt samma sak idag och planen är ritad korrekt enligt fastställda gränser.

Det finns en avvikelse mellan befintliga fastighetsgränser och vissa användningsytor inom planen. Detta är tydligt i exempelvis hörnet Smålandsvägen/Regeringsvägen (se bild till höger) och ut mot cykelvägen i norr. Detta är meningen då detta ska korrigeras kommande fastighetsreglering. Gränserna är därmed korrekta.



I dagens planbestämmelsekatalog används dock inte begreppen administrativa plangränser eller administrativa egenskapsbestämmelser. Dessa är därför numera vanliga egenskapsbestämmelser som delas in med hjälp av sekundära egenskapsgränser.

Inga planbestämmelser har utelämnats den digitalt tolkade planen och det har varit enkelt att tolka gränsers och bestämmelsers placering. Vid svårigheter har ursprunglig dwg-fil använts som referens.

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

Markanvändning

- *Centrum, endast i bottenvåning* är den enda markanvändning som har omtolkats. Markanvändningen tolkas till *Centrum* och berörda användningsytor har kompletterats med en fritextbestämmelse om byggnadens användning som lyder *Centrum endast i bottenvåning*. Detta är i enlighet med Boverkets rekommendationer.

Hårdgörandegrad

I detaljplanen finns bestämmelser som reglerar hårdgörandegraden. I dagens planbestämmelsekatalog anges istället hur stor andel av en yta som ska vara genomsläpplig. I fallen där det är lämpligt har denna tolkning gjorts. Exempelvis har bestämmelsen *Endast 55 % av markytan får hårdgöras* tolkats till *Minst 45 % av marken ska vara genomsläpplig*. I vissa fall har Boverkets planbestämmelsekatalog inte varit tillämpbar. Bestämmelsen *Endast 60 % av användningsområdet får hårdgöras, takytor inkluderade* har tolkats till *Minst 40% av användningsområdet ska vara genomsläpplig, takytor exkluderade*.

Övriga bestämmelser

Övriga planbestämmelser inom planen följer gällande plans formuleringar. Viss meningsuppbyggnad kan ha ändrats för att anpassas till en nyare bestämmelsekatalog. Ett exempel är bestämmelsen *Kvartersmark får inte användas för parkering om inget annat anges* som istället har tolkats som *Parkering får inte finnas på de ytor som inte uttryckligen tillåter parkering*. Varsamhetsbestämmelsen har delats upp i flera i enlighet med Boverkets rekommendationer.

Vissa bestämmelser har även kopplats tydligare till de ytor som de berör. Bestämmelsen *Bullerskyddad uteplats ska anordnas inom kvartersmark för bostadsändamål så att riktvärdet för ekvivalent samt maximal ljudnivå inte överskrids för dessa platser* anges för all kvartersmark i gällande plan. I den tolkade, digitala planen har den endast kopplats till alla ytor som har markanvändningen *Bostäder*.

Det finns en bestämmelse som reglerar krav på antalet skyddsrumspplatser som lyder: *539 skyddsrumspplatser ska finnas. Om befintliga skyddsrumspplatser rivs ska de ersättas med motsvarande*. Bestämmelsen har angetts som en fritextbestämmelse för utförande och kopplats till alla ytor som möjliggör någon typ av byggrätt.

Följande tre bestämmelser har kopplats till all kvartersmark inom planområdet:

- *Dagvatten ska avledas till fördröjningsmagasin eller annan motsvarande lösning inom kvartersmark innan avledning till kommunens dagvattennät sker. Bestämmelsen har angetts som en fritextbestämmelse för utförande.*
- *Startbesked får inte ges för byggnation förrän marksanering har utförts.*
- *Bestämmelsen Gällande fastighetsbestämmelse för Skolan 2, fastställd som tomtindelning akt0480K-V2132, upphävs. Bestämmelsen har angetts som en fritextbestämmelse för fastighetsindelning.*

Ändrad lovplikt

Bestämmelsen om ändrad lovplikt har delats upp i flera bestämmelser.

Bestämmelsen lyder: *Bygglov krävs för uppsättning av belysning och stängsel.*

Belysningsstolpar med en höjd om maximalt 16 meter får uppföras.

Belysningsstolpar ska vara mörktonade och ljuskäglan nedåtriktad. Stängsel som uppförs ska vara genomsiktligt i diskret grön nyans. Stängslets maxhöjd är 2,4 meter längs besöksanläggningens långsidor och 8 meter längs dess kortsidor.

Bestämmelsen har delats upp i följande bestämmelser:

- *Bygglov krävs för uppsättning av belysning och stängsel.* Bestämmelsen reglerar ändrad lovplikt.
- *Belysningsstolpar med en höjd om maximalt 16 meter får uppföras.* Bestämmelsen reglerar höjd.
- *Stängslets maxhöjd är 2,4 meter längs besöksanläggningens långsidor och 8 meter längs dess kortsidor.* Bestämmelsen reglerar höjd.
- *Belysningsstolpar ska vara mörktonade och ljuskäglan nedåtriktad.* Bestämmelsen reglerar utformning.
- *Stängsel som uppförs ska vara genomsiktligt i diskret grön nyans.* Bestämmelsen reglerar utformning.

Bestämmelserna har kopplats till alla egenskapsområden inom markanvändningen *Idrottsplats*.

Genomförandetid

Bestämmelsen om genomförandetid anges inte som en bestämmelse i plankartan, utan endast i den digitala informationen, samt högre upp i denna tolkningsbilaga.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmän plats är kommunalt. Detta ska enligt dagens planbestämmelse inte anges som en planbestämmelse. Endast enskilt huvudmannaskap ska anges.

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.