

Tolkningsbilaga för P68-20

Förslag till stadsplan för område vid Oppeby gård å Väster i Nyköping

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	0480k-v2203
Byggnadsnämndens diarienummer	P68-20
Upprättad	Februari 1968
Antagen	1968-05-14
Laga kraft	1968-09-06

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969

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

Detaljplanens genomförandetid är 0 år.

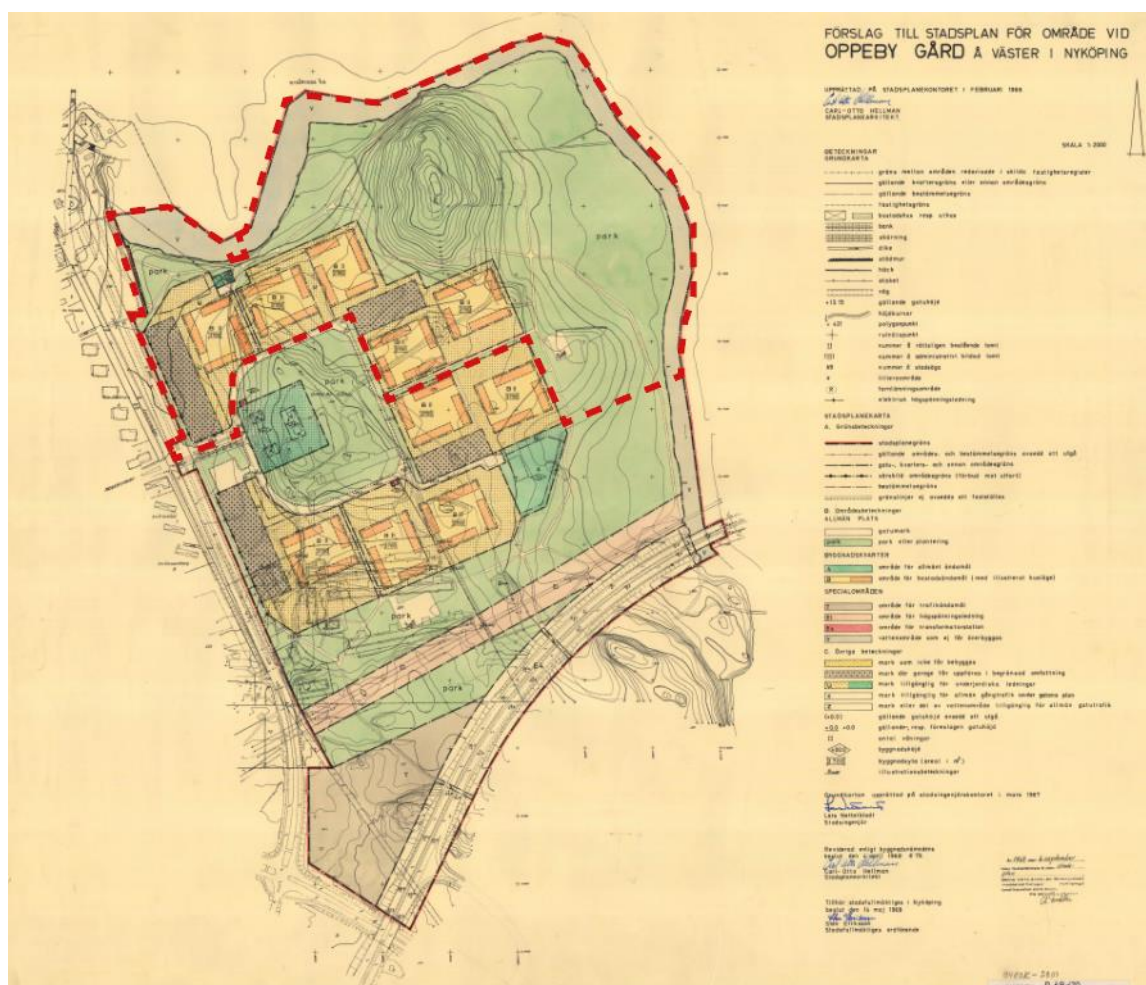


Bild på gällande plankarta. Röd linje visar de delar som ännu gäller.

Syfte

Stadsplanen syftar till att möjliggöra för att kunna erbjuda fler bostäder till de anställda vid sjukhuset. Ett väl förgrenat gång- och cykelnät ska erbjuda tilltalande kommunikationer till omgivande stadsdelar.

Gränser, kvalitet och användbarhet

Planens gränser har tolkats till fastighetsgräns utifrån planens syfte och egenskapsgränserna är tolkade genom georeferering. Fastighetsgränser är av god kvalitet. Detaljplanen är komplett digitaliserad, då inga bestämmelser har exkluderats från den digitala planen. Då planen upprättades 1968 så har vissa linjer i plankartan varit svåra att tolka och fastställa med hög säkerhet. 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, då inga bestämmelser har exkluderats ur den digitala planen.

Gränser ej avsedda att fastställas

Enligt plankartan finns gränslinjer (prickade) som är ej avsedda att fastställas. Dessa finns mellan gång- och cykelväg och gatuplanteringen och syftar till att hålla gränsen öppen "och således inte bindas igenom planens fastställande". Gång- och cykelvägens dragning inom parkområdet får således flexibilitet. Idag uppnås en sådan reglering bäst genom att planlägga hela området som *Park* (se under rubriken Markanvändningar för fullständig formulering). Gång och cykelvägar tillåts inom markanvändningen. Gång- och cykelvägen har dessutom inte byggts ut i enlighet med plan.

Markanvändningar

- *Park eller plantering*: De områden som är planlagda som park eller plantering har varken karaktären eller driftas som park eller natur. Skötseln delas mellan flera olika parter. Då markanvändningen inte går att tolka på ett tillfredsställande sätt anges formuleringen *Park - Användningen är angiven som "Park eller plantering"*. *Bestämmelsen har inte tolkats då bestämmelsen inte går att översätta till dagens lagstiftning utan att försvåra drift- och ansvarsfrågor.*
- *Gatumark*: När planen togs fram planlades samtliga vägar, gator, gc-vägar och torg som *Gatemark* i framtagandet av stadsplaner. I dagens planbestämmelsekatalog finns ett bredare urval i form av väg, gata, gång- och cykelväg, torg mm. Utifrån vägnätets hierarki och gatornas karaktär så tolkas gatan Oppeby gård som *Lokalgata*.
- *Område för allmänt ändamål* har ingen motsvarighet i dagens lagstiftning. Planbestämmelsen tolkats i enlighet med Boverkets rekommendationer till formuleringen *"Användningen är angiven som "Område för allmänt ändamål"*. *Bestämmelsen har inte tolkats då användningen inte har någon motsvarighet i dagens planbestämmelsekatalog"*. Alla typer av funktioner som kan klassas som ett allmänt ändamål är planenliga, dessa är i huvudsak avsedda för verksamheter med stat, kommun eller landsting som huvudman. Boverket anger dock följande: "Sedan 1 januari 2015 är det

dock möjligt även för enskilda huvudmän att få bygglov inom dessa områden. Det innebär att det inte alltid krävs planändring eller att planen upphävs för att bygglov ska kunna ges för enskilda huvudmän. Bygglov får dock bara ges om åtgärden innebär att fastigheten eller byggnadsverket som åtgärden gäller används för samma allmänna ändamål som fastigheten eller byggnadsverket senast användes till. Om en fastighet inom ett A-område som har använts till skola säljs till en privat huvudman måste denne fortsätta att bedriva verksamheten skola, annars får inte bygglov ges”.

- *Vattenområde som ej får överbyggas (V):* Bestämmelsen tolkas inte, utan anges som *Vattenområde som inte får utfyllas eller överbyggas (W)*. Enligt tidens anvisningar innebär markanvändningen att vattenområdet ”skall bevaras som vattenområde och medför att igenfyllning helt eller delvis av området i strid mot stadsplanen, t. ex. för bebyggelse, anläggning av en gata, utvidgning av en park, ej får ske. Är ett område i stadsplan upptaget som vattenområde har staden rätt att exproprierat området, om detta erfordras för att kunna genomföra eller trygga avsedd vattengräns.
- *Område för bostadsändamål:* Markanvändningen tolkas som *Bostäder*. I markanvändningen ingår även byggnader innehållande dylika ekonomiutrymmen för de som bor i kvarteret, som garage, uthus, förråd och dylikt.

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 punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas; dock får garage uppföras i begränsad omfattning där byggnadsnämnden prövar lämpligt* har tolkats som *Marken får endast förse med komplementbyggnad*. Vad ”byggnadsnämnden prövar lämpligt” undersöks i ett eventuellt bygglovsskede.

Utnyttjandegrad

Följande bestämmelser anger utnyttjandegrad:

- *Å med siffra i rektangel betecknat område får byggnader uppföras på högst den areal i m² som siffran angiver. Sådant område får icke indelas i mera än en tomt.*

Bestämmelsen tolkas till följande:

- *Största byggnadsarea är 2700 m².*
- *Högst en tomt inom egenskapsområdet.*

Våningsantal och höjd

Följande bestämmelser berör regleringar av höjd:

- *Å med II betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar*

- Å med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 7,0 meter.
- Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger (3,5 meter).

Bestämmelserna har tolkats som:

- *Högsta antal våningar är angivet som 2. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*
- *Högsta byggnadshöjd är 7.0 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 3.5 meter.*

Utfartsförbud

Bestämmelsen i *kvartersgräns*, som betecknats med fyllda cirklar, får med hänsyn till trafiksäkerheten ej anordnas öppning som medger utfart mot gata har tolkats som:

- *Utfartsförbud*

Markreservatsbestämmelser

Bestämmelsen:

- *Å med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska ledningar.*

Har tolkats som:

- *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

Huvudmannaskap

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

Strandskydd

Planområdet ligger inom dagens strandskyddszon. Då stadsplanen 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 § <i>Gäller för all kvartersmark då det saknas bestämmelser om sammanbyggda hus och/eller andra placeringsbestämmelser.</i>	Byggnadsstadgan 39 § gäller som en planbestämmelse på all kvartersmark som tillåter bostadsbebyggelse om inget annat anges. Regleringen gäller inte: (1) om det finns en bestämmelse om att bebyggelsen ska sammanbyggas med byggnad på granntomt eller (2) om regleringen har ersatts med andra placeringsbestämmelser. 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 <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 påverkar den aktuella detaljplanen.
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 *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 stadsdelars känslighet och tålighet för förändringar, samt ett antal riktlinjer för den fortsatta hanteringen av dessa områdens kulturhistoriska värden och karaktärsdrag.

Det aktuella området beskrivs som **känsligt** för förändring utifrån följande aspekter:

Trots att herrgårdsmiljön idag har en helt annan kontext än när den uppfördes, har Oppeby gård kvar sitt monumentalläge och är idag väl synlig, belägen på ett impediment i den f d åkermarken. Det öppna området kring herrgården är känsligt för högre byggnader som riskerar att påverka Oppeby gårds visuella betydelse i landskapet negativt. Området med flerbostadshus är känsligt för bebyggelse på de öppna ytorna mellan husen. De naturliknande grönområdena inringar området och är viktiga för helhetsmiljön. Områdets östra del mot Nyköpingsån är mer tåligt för förändring, och möjligheter till förtätning finns.

För området öster om Eskilstunavägen anges följande rekommendationer:

- Förstärk Oppeby gårds läge i landskapet då den har historisk betydelse för området bl.a. genom att minska vegetationen runt om herrgårdsmiljön.
- Möjligt att förtäta utmed Eskilstunavägen men nytillkommen bebyggelse bör förhålla sig till Oppeby gård som fortsatt bör bibehålla sitt monumentalläge.
- Möjligt att förtäta i östra delen mot Nyköpingsån, gärna i enlighet med hur området successivt byggts ut, så länge tilläggen sker i nära anslutning till det befintliga kan det nya inordnas i helheten.