

# Tolkningsbilaga för P56-2

Förslag till ändring av stadsplan för Kv. Falken inom Oppeby 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-V:1866 |
| Byggnadsnämndens diarienummer | P56-2        |
| Upprättad                     | Oktober 1955 |
| Antagen                       | 1955-12-01   |
| Laga kraft                    | 1956-02-07   |

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.

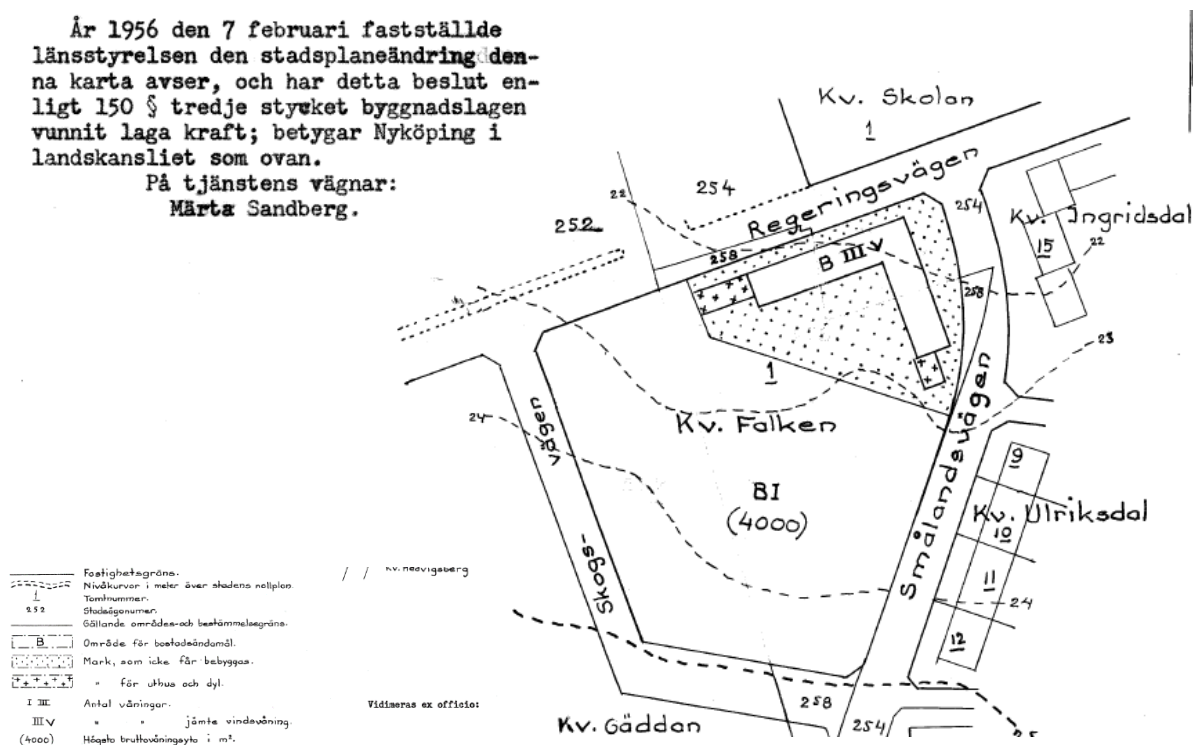


Bild på gällande plankarta.

## Syfte

Planen syftar till att möjliggöra för vindsinredning för bostadsändamål inom trevåningsbebyggelsen utmed Regeringsvägen och Smålandsvägen.

## Gränser

Planens gränser är tolkade 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 linjerna i plankartan varit svåra att fastställa exakt. 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

- *Område för bostadsändamål (B)* har tolkats som *Bostäder*. I markanvändningen ingår även byggnader innehållande dylika ekonomiutrymmen för de som bor i kvarteret, som garage, uthus, förråd och dylikt.

## Komplementbyggnader

Plusmarksbestämmelsen som anger att "uthus och dyl" är tillåtet att uppföras i gällande plan är tolkad som att *Marken får endast förse med komplementbyggnad*.

## 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.

## Bruttovåningsyta i kvadratmeter

Bestämmelsen *Största bruttovåningsyta är 4000 kvm* har tolkats som *Största bruttoarea är 4000 kvm*.

## Höjd

Följande bestämmelser reglerar bebyggelsens höjd i gällande plan:

- *I, III – Antal våningar.*

Ovanstående bestämmelse 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.*
- *Antal våningar är angivet som 3. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*

## Vind vår inredas

Syftet med planen är att möjliggöra för vindsinredning. I planbeskrivningen anges att "Å med v betecknat område får utöver angivet våningsantal vind inredas, dock ej till mer än en tredjedel av vindsytan". Detta gäller trevåningsbebyggelsen och har tolkats till följande bestämmelse:

- *Utöver angivet våningsantal får vind inredas, dock ej till mer än en tredjedel av vindsytan.*

## Planbestämmelser från föregående stadsplan

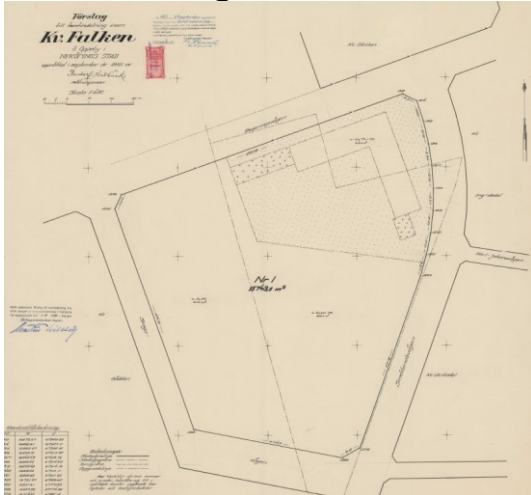
Aktuell detaljplan är en ändringsplan vilket innebär att föregående stadsplan (P52-7) kan ha bestämmelser som fortfarande gäller. I planbeskrivningen anges att dessa ska fortsätta gälla där det anses lämpligt. De bestämmelser som anses fortsätta gälla är följande:

- Bestämmelsen *Endast sammanbyggda hus* anses fortfarande gälla för bebyggelsen i norr. I 1949 års anvisningar kan man utläsa att markanvändningen innebär just att bostäderna ska sammanbyggas. I anvisningarna står att användningen "anges för centrala stadskvarter där huvudbyggnader för bostäder och affärsändamål uppförs i gatulinjerna och sammanbyggs i tomtgräns". Markanvändningen *Centrum* fanns inte då planen uppfördes. I 1949 års anvisningar berörs frågan om lokaler för handel/butiker och hantverk inom bostadskvarter istället genom att byggnadsnämnden "gives befogenheten att från fall till fall pröva huruvida ur stadsplanesynpunkt sådant användningssätt är lämpligt med hänsyn till bostadsändamålet såsom varande huvudändamål". Historiskt har fastigheten nyttjats för diverse olika kommersiella verksamheter i bottenplan, och detta är något som även bör uppmuntras framöver. Kommunen tolkar den gamla stadsplanen i Oppeby som att man ville tillskapa ett centralt stråk med diverse olika verksamheter i bottenplan, vilket också överensstämmer med hur området byggdes ut. En egenskapsbestämmelse som lyder *Centrumverksamhet tillåts i bottenplan vid särskild bygglovsprövning* har kompletterats på den norra byggrätten. Centrumverksamhet uppmuntras på dessa platser, samtidigt som tillgänglighetskrav och liknande måste följas, vilket alltså följs upp i bygglovsskedet.
- *Högsta byggnadshöjd är 4.4 meter samt Högsta byggnadshöjd är 10.6 meter* bedöms fortfarande gälla i ändringsplanen.
- *Vind får inte inredas ovan högsta tillåtna byggnadshöjd.* Stadsplanen P52-7 anger vilka byggrätter som tillåter vindsinredning. För det södra kvarteret tillåts ingen vindsinredning.
- *Huvudbyggnad får inte inrymma fler än två bostadslägenheter.* Bestämmelsen anges på byggrätterna i söder.
- *Gårdsbyggnad får inte inredas som bostad.* Bestämmelsen kopplas till alla ytor som har bestämmelsen *Endast friliggande eller sammankopplade hus*.

## Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggnadsstadgan 39 §               | <p>Byggnadsstadgan 39 § gäller för det södra kvarteret då ingen placeringsbestämmelse eller bestämmelse om att byggnaderna får sammanbyggas har påträffats i varken ändringsplan eller föregående stadsplan. I den digitalt tolkade detaljplanen kompletteras detta med en placeringsbestämmelse i fritext som lyder "Byggnadsstadgan 39 § gäller inom området".</p> <p>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 inom 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.</p> |
| 110 §-förordnanden                 | Inga 110 §-förordnanden påverkar den aktuella detaljplanen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Tomtindelning/fastighetsplan       | En tomtindelning finns för kvarteret Falken. Informationen har kompletterats som en fastighetsindelningsbestämmelse med formulering " <i>Tomtindelning 0480K-V:1855 gäller för fastigheten</i> ". Bestämmelsen gäller på all kvartersmark. Se utsnitt nedan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Länsstyrelsens fastställelsebeslut | Länsstyrelsens fastställelsebeslut har kontrollerats utan anmärkningar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## Tomtindelning



Utsnitt på gällande tomtindelning för Kvarteret Falken.

## Övrig information

I *Kulturarhistoriska 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 kulturarhistoriska värden och karaktärsdrag.

I underlaget anges att det i området finns välbevarade byggnader med kulturarhistoriskt 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.  
illvarata 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.