

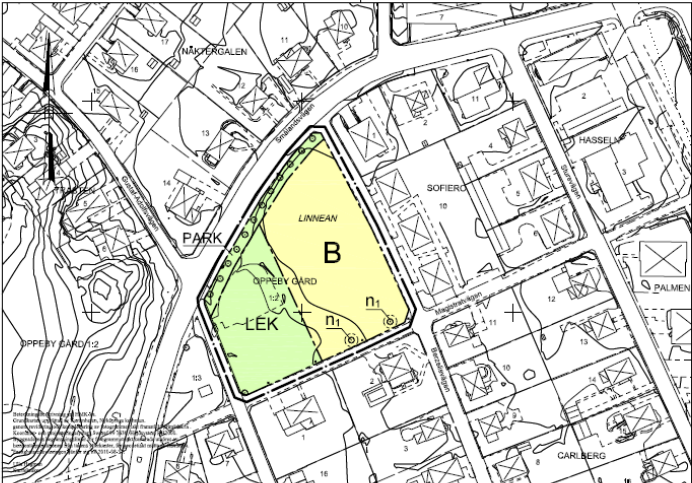
Tolkningsbilaga för P12-I3

Detaljplan för del av Oppeby Gård 1:2.

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.

Lantmäteriets aktbeteckning	0480-P12/13
Byggnadsnämndens diarienummer	P12-13
Upprättad	2010-2011
Antagen	2011-11-12
Laga kraft	2012-06-13

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 till och med 2027-06-13.



PLANKARTA



ILLUSTRATION

PLANBESTÄMMELSER
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR
--- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
--- Användningsgräns
--- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING
Allmän plats
PARK Anlagd park
LEK Anlagd lekplats

Kvarteretsmark
B Enstaka villor, endast fristående villor eller kedjehus

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS
Berörda träd ska sparas där så är möjligt. Om träd måste fällas ska nya träd planteras

UTNYTTJANDEGRAD
Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea (BYA) 35% av fastighetsarean. Största BYA för fristående villa är 160 m² och för kedjehus 100 m². Överbyggnad för kompletteringsbyggnad uppföras med högst 40 m² BYA

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

MARKENS ANORDNANDE
n1 Träd får inte fällas. Om träd måste fällas ska nya träd planteras

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
Fristående villa får uppföras i två våningar och kedjehus får uppföras i en våning
Fristående huvudbyggnad ska placeras med 3 fasader minst 4 meter från tomtråns. Uthus eller garage får placeras i tomtråns. Om biluppfästning under tak anordnas på egen tomt ska ett fritt utrymme om minst 6 meter mot utdragsväg finnas
Högsta byggnadshöjd 3,5 meter för kompletteringsbyggnad
Taklutning högst 27° för villor och 38° för kedjehus
Radonsäker grundläggning om inte provtagning visar att annan grundläggning är möjlig
Dagvatten infiltreras i möjligaste mån på tomtmark. Överskottsvatten ska avledas till dagvattenledning
Endast källarfria hus

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft
Kommunen är huvudman för allmän platsmark

Till planen hör		X Bakgrundsinformation		X Illustrationsart	
Planområde	Planområde	X Bakgrundsinformation	X Fastighetsbeskrivning	X Utsnitt	X Utsnitt
Detaljplan för del av	Oppeby Gård 1:2	Oppeby			
Nyckelplan					
Upprättad 2011.06.11	Reviderad 2011.11.03				
Byrå	Anders SARINEN				
Skala 1:1000	1:1000				
Dnr P 2009-1692				P 12/13	

Bild på plankartan för Oppeby gård 1:2.

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av bostäder/småhus på östra delen av berört kvarter. Befintlig parkmark och lekplats i västra delen bevaras med möjlighet till ordnande av lekområde/bollplan inom hela ytan. Planen har givits en flexibel utformning med en illustration som visar områdets möjligheter till bebyggande med kedjehus i en våning. Alternativt kan fristående villor i två våningar uppföras. Gemensam parkering kan anordnas i stället för parkering på den egna tomten.

Gränser

Planen är upprättad i Focus. Ingen tolkning har behövts göras och fastighetsindelningen tycks ha följt detaljplanen. Fastighetsgränser är av god kvalitet. Ingen förbättring gjordes i samband med digitaliseringen. Planen bedöms vara **komplett** digitaliserad och ha **god** användbarhet.

Markanvändningar

- *Anlagd park* tolkas som *Park*. Markanvändningen syftar till att skydda vegetationen längs Smålandsvägen.
- *Anlagd lekplats* tolkas som *Park* med preciseringen *Lek*. Preciseringen har betydelse utifrån förväntad ljudmiljö.
- *Bostäder, endast fristående villor eller kedjehus* delas upp. Markanvändningen tolkas som bostäder, "endast fristående villor eller kedjehus" läggs till som en utformningsbestämmelse i fritext.

Befintliga träd ska sparas

Egenskapsbestämmelsen "*Befintliga träd ska sparas där så är möjligt. Om träd måste fällas ska nytt träd planteras*". Lägg in som en utformningsbestämmelse i fritext. Denna läggs till på all allmän plats inom planområdet. Enligt planbestämmelsekatalogen finns en liknande formulering som i gällande plan, men då angiven som en skyddsbestämmelse, vilket inte är fallet här, varför en utformningsbestämmelse i fritext anses mer lämplig.

Utnyttjandegrad

Egenskapsbestämmelsen för utnyttjandegraden i gällande plan är formulerad på följande sätt: "*Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea (BYA) 35 % av fastighetsarean. Största BYA för fristående villa är 160 m² och för kedjehus 100 m². Därutöver får komplementbyggnad uppföras med högst 40 m² BYA*".

Bestämmelsen har delats upp på följande bestämmelser:

- *Största byggnadsarea är 35% av fastighetsarean inom användningsområdet.*
- *Största byggnadsarea är 160 m² per villa.*
- *Största byggnadsarea är 100 m² per kedjehus.*
- *Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnad uppföras med högst 40 m² byggnadsarea.*

Våningsantal

Bestämmelsen *Friliggande villa får uppföras i två våningar och kedjehus får uppföras i en våning* har tolkats in som en fritextbestämmelse som reglerar höjderna. Våningsantal ska inte längre användas, men planbestämmelsekatalogen saknar annan möjlig formulering.

Placering

Bestämmelsen *"Fristående huvudbyggnad ska placeras med 3 fasader minst 4 meter från tomtgräns. Uthus eller garage får placeras i tomtgräns. Om biluppställning under tak anordnas på egen tomt ska ett fritt utrymme om minst 6 meter mot utfartsväg finnas"* har delats upp på följande bestämmelser:

- *Fristående huvudbyggnad ska placeras med 3 fasader minst 4 meter från tomtgräns* har lagts till som en placeringsbestämmelse (av byggnadsverk) i fritext. Enligt bestämmelsekatalogen finns en bestämmelse som gäller "byggnaders placering", men då den aktuella bestämmelsen gäller specifikt för fristående *huvudbyggnader* bedöms denna formulering bli missvisande. Därför krävs en ytterligare precisering i fritext.
- *Uthus eller garage får placeras i tomtgräns* har lagts till som en placeringsbestämmelse i fritext med samma formulering som tidigare. Enligt planbestämmelsekatalogen finns endast bestämmelser som reglerar hur vissa komplementbyggnader ska placeras i förhållande till tomtgräns.
- *Om biluppställning under tak anordnas på egen tomt ska ett fritt utrymme om minst 6 meter mot utfartsväg finnas*

Övriga bestämmelser

Följande bestämmelser anges som fritextbestämmelser. Dessa hade troligtvis inte formulerats på detta sätt idag men gäller ännu:

- *Radonsäker grundläggning om inte provtagning visar att annan grundläggning är möjlig.*

Omhändertagande av dagvatten

Bestämmelsen *Dagvatten infiltreras i möjligaste mån på tomtmark.*

Överskottsvatten ska avledas till dagvattenledning har tolkats som *Annat utförande är angivet som "Dagvatten infiltreras i möjligaste mån på tomtmark.*

Överskottsvatten ska avledas till dagvattenledning". Bestämmelsen har inte tolkats då den saknar lagstöd.

Planbestämmelser ska formuleras så tydligt att de enskilda fastighetsägarna och andra som är berörda ska kunna utläsa vad som förväntas av dem. Därför ska inte bestämmelserna formuleras som allmänna krav. Det finns inte något stöd för den här typen av oprecisa planbestämmelser i 4 kap. PBL. Det är för otydligt vad det innebär att ta hand om dagvattnet och på vem ansvaret vilar.

Huvudmannaskap

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