

Tolkningsbilaga för P74-25

Förslag till ändring av stadsplan för STG 371 L, 371 M samt STG 371 J, 371 K och 389 å Väster i Nyköpings kommun.

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	04-NYS-309
Byggnadsnämndens diarienummer	P74-25
Upprättad	1973
Antagen	1974-05-14
Laga kraft	1974-10-23

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1970-1987

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

Detaljplanens genomförandetid är 0 år.

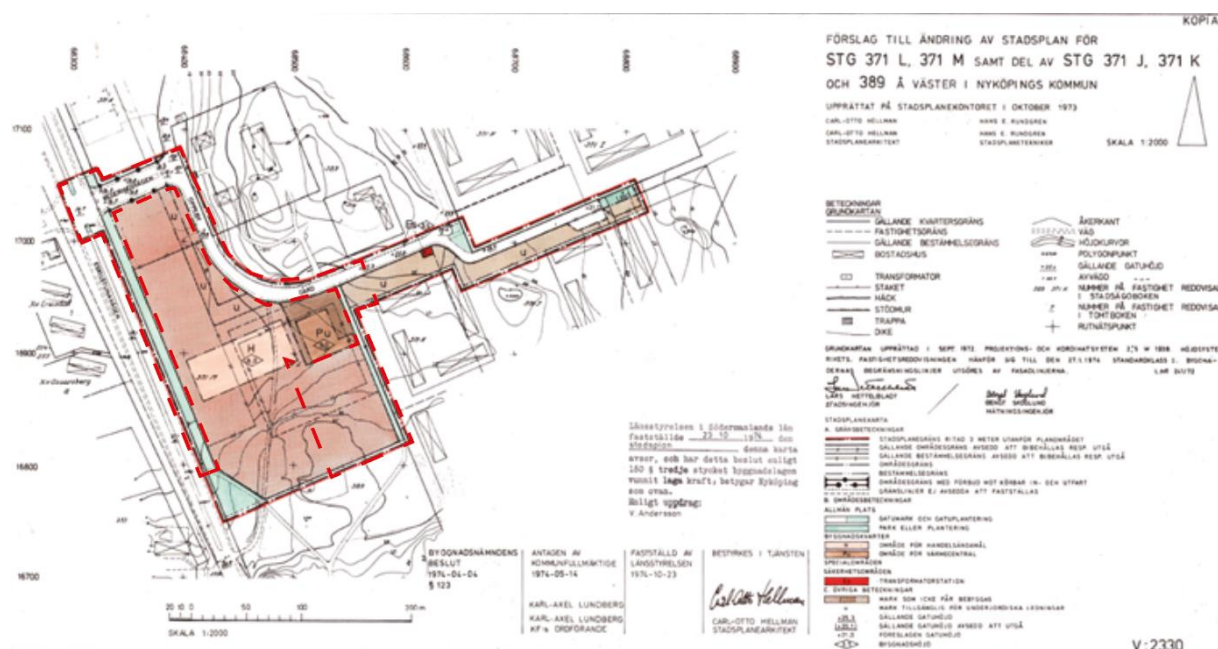


Bild på gällande plankarta. Röd gräns visar på ett ungefär de delar som ännu är gällande.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att komplettera Oppeby med mer handelsverksamheter och en panncentral.

Gränser, kvalitet och användbarhet

Planens gränser har tolkats via georeferering. Där det är lämpligt har gränser justerats till fastighetsgräns. 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 1973 så har linjerna i plankartan varit svåra att säkerställa med hög exakthet, varpå en tolkning måste göras. Kvaliteten 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.

Markanvändningar

- *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, gatornas karaktär och huvudmannskap så tolkas gatan som just *Gata*.
- *Gatuplantering/Park*: När planen togs fram 1972 planlades alla grönområden som *Park* eller *plantering* om det inte var en del av ett naturreservat. I dagens planbestämmelsekatalog finns ett bredare urval i form av parkmark, naturmark, gång och cykelväg mm, och valet av dessa beror på vilken karaktär och skötselnivå som området ska ha. Vid tolkning av detaljplaner från denna tidsperiod så måste hänsyn tas utifrån områdets karaktär och tänkt skötselnivå. Då området ut mot vägen består av gatuplantering och en cykelväg och driftas som en park så tolkas denna del som *Park*. I öster går en gång- och cykelväg som i gällande plan är planlagd som *Park* eller *plantering*. Denna tolkas som *Gång- och cykelväg* då denna har karaktären och driftas som en sådan.
- *Område för handelsändamål*: Markanvändningen tolkas som *Detaljhandel*. Enligt planbestämmelsekatalogen användes markanvändningen "för mera utpräglad affärsbebyggelse. Bestämmelsen kan avse områden som bebyggs med t ex varuhus eller andra affärshus, innehållande butiker eller kontor eller bådadera, hotell och restaurangbyggnader, lagerbyggnader o.s.v. Mindre omfattande hantverksrörelse som kan anses nödvändig för affärsrörelsens bedrivande bör anses inbegripen i handelsändamålet".

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.

Underjordiska ledningar

Bestämmelsen *På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska ledningar* har tolkats som *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*.

Bestämmelser från tidigare stadsplan

Inga bestämmelser från den äldre stadsplanen bedöms påverka de delar av planändringen som ännu gäller.

Huvudmannaskap

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

Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller

Byggnadsstadgan 39 § gäller	Byggnadsstadgan 39 § gäller inte för området.
110 §-förordnanden	Inga 110 §-förordnande påverkar den aktuella detaljplanen.
Fastighetsplan	Tomtindelning/fastighetsplan saknas för det aktuella planområdet.
Länsstyrelsens fastställelsebeslut	Länsstyrelsens fastställelsebeslut har inte kontrollerats vid digitaliseringen.

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 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.