

Bild som föreställer den aktuella plankartan.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för skolverksamhet då en förskola planeras i anslutning till området för nuvarande Släbroskolan i Oppeby. För att skapa en flexibilitet för framtida lokalbehov begränsas inte användningen till enbart förskola.

I syftet ingår även att möjliggöra för goda gång- och cykelförbindelser till och förbi förskolan och för en parkering som kan samnyttjas för olika syften. En samnyttjad parkering ger förutsättning för ett effektivt marknyttjande och att skol- och förskolemiljö samt gaturum frigörs från parkerade bilar vilka alla utgör delar i en hållbar utveckling.

Planens huvuddrag är att möjliggöra för ny förskola precis väster om Släbroskolans nuvarande skolområde. I planens huvuddrag ingår även att tillgängliggöra intilliggande gravfält.

Planområdet ingår i ett utvecklingsområde där det även planeras för ny skola, idrottshall, fotbollsplan samt ny stadsbebyggelse med blandade funktioner: bostäder, äldreboende, gruppboende samt centrumfunktioner. Förutsättningarna för den bebyggelsen kommer att prövas i separat planprocess.

Gränser, kvalitet och användbarhet

I och med att detaljplanen är upprättad enligt en relativt ny planbestämmelsekatalog har få tolkningar gjorts av vare sig gränser eller innebörden av planbestämmelser. Regleringarna betyder helt enkelt samma sak idag och planen är ritad korrekt enligt fastställda gränser.

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.

Hårdgörandegrad

Bestämmelsen "*Endast 50% av markytan får hårdgöras*" har tolkats till "*Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig*" i enlighet med dagens planbestämmelsekatalog.

Höjd

Bestämmelsen "*Högsta tillåtna nockhöjd är 11 meter för skolbyggnad och 4 meter för komplementbyggnad*" har delats upp i följande bestämmelser:

- *Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4 meter ovan mark.* Denna anges på alla ytor där komplementbyggnader tillåts (Parkering, Skola, Tekniska anläggningar - ej på prickmark)
- *Högsta nockhöjd på skolbyggnad är 11 meter ovan mark.* Denna anges på yta där skolbyggnad är tillåten (inom Skola).

Exploateringsgrad

Bestämmelsen "*Högsta tillåtna exploatering är 1600 kvadratmeter byggnadsarea för skolbyggnad och 200 kvadratmeter byggnadsarea för komplementbyggnader*" har inte tolkats utan är angiven som den är i gällande plan. Boverkets planbestämmelsekatalog har en formulering som lyder "Största byggnadsarea är X kvm per [typ av byggnad]. En sådan formulering hade blivit missvisande i detta fall då exempelvis "Största byggnadsarea är 1600 kvm **per** skolbyggnad" hade blivit felaktigt i detta fall.

Huvudmannaskap

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

Strandskydd

Planen berörs av strandskydd. Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken.

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.