

TOLKNINGSBILAGA

P08-33



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P08-33	3
Syfte.....	5
Gränser, kvalitet och användbarhet	5
Markanvändningar.....	5
Utnyttjandegrad.....	6
Marken får inte bebyggas.....	6
Buller	6
Höjder	7
Radon.....	7
Utformning	7
Genomförandetid.....	7
Övrig information	8

Tolkningsbilaga för P08-33

Detaljplan för Öster: 1:1, Öster, 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	0480-P08_33
Byggnadsnämndens diarienummer	P08-33
Upprättad	2008-08-29
Antagen	2008-10-21
Laga kraft	2008-11-18

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2002-2012

Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2024-05-02 och framåt.

Detaljplanens genomförandetid är 5 år. Genomförandetiden gäller fortfarande.

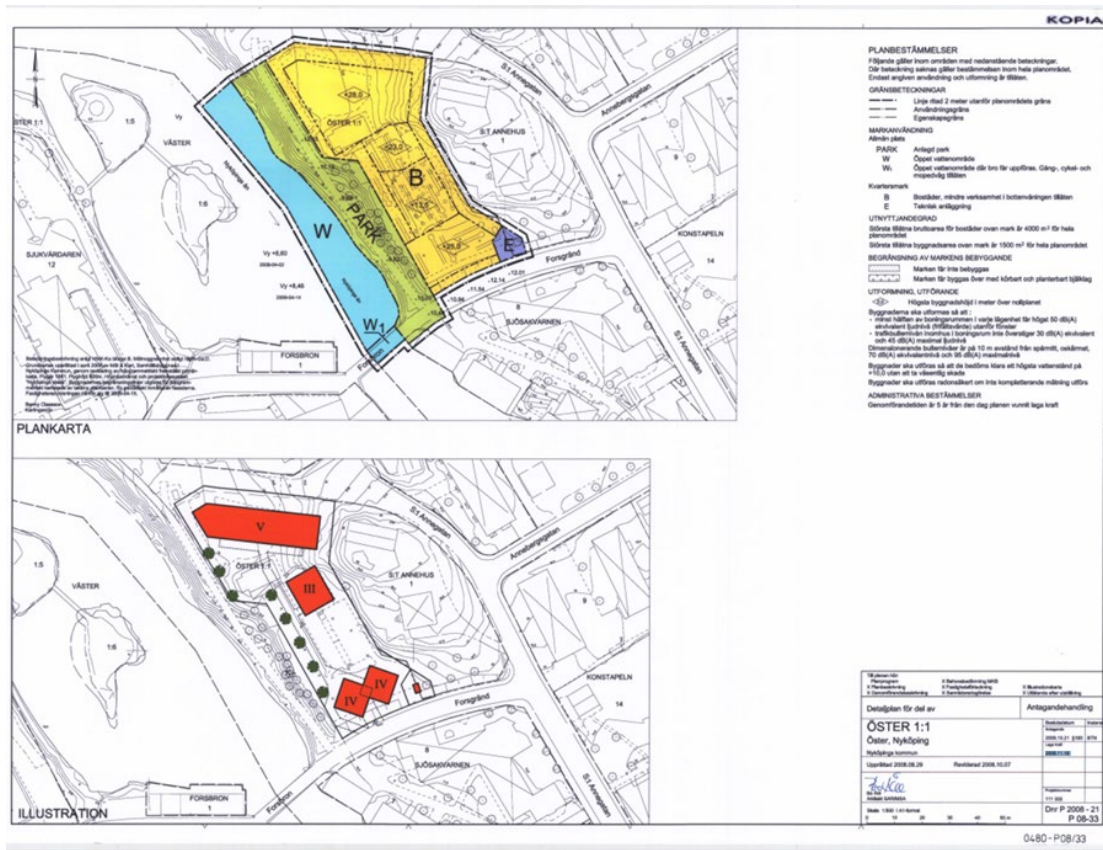


Bild på den aktuella plankartan



Aktuell del av detaljplan (drönarfoto; flygfoto Lantmäteriet, 2025)

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra en användning av bostäder med viss, begränsad handel i bottenvåningen och parkering i ett garageplan under mark. Avsikten är även att lösa angöringsfrågor och behovet av mark för lek och utevistelse. Gällande detaljplan anger mark för minigolf och måste ändras. Detaljplanen ger riktlinjer för ett bebyggande av området. Den avses vara ett underlag för en markanvisningstävlan.

Gränser, kvalitet och användbarhet

Planen är upprättad i Focus. Inga tolkningar har behövts göras av planens gränser och fastighetsgränser är av hög kvalitet. Inga planbestämmelser har utelämnats den digitalt tolkade planen och det har varit enkelt att tolka gränser och bestämmelsers placering. Planen bedöms ha **hög** användbarhet och vara **komplett** digitaliserad.

Markanvändningar

- Bostäder (B): Markanvändningen tolkas som Bostäder (B). Enligt planbestämmelsekatalogen ingår även bostadskomplement av olika slag. Boendet skall vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig karaktär. I begreppet bostäder ingår fritidshus, både helägda och s.k. andelshus samt genomgångsbostäder, gruppboendestäder och träningsbostäder även om boendet kräver ständig tillsyn av personal. Däremot ingår inte hotell och vandrarhem som är avsedda för tillfällig övernattnings. Till bostadsändamålet hör inte sådant boende som har ett annat huvudsyfte t.ex. sjukhus, långvård, fängelse och militär förläggning. Observera särskilt skillnaden mellan boende och vård. Med begreppet vård följer andra villkor vad gäller utformning, miljö, besittningsrätt, finansiering m.m. Upplåtelseformen (ägarbete, hyresbete, tomträtt, arrende, bostadsrätt) har ingen betydelse i detta sammanhang, inte heller boendeformen (kollektivboende eller enskilda hushåll). Man får inte skilja på fritidsboende och permanent boende.

Parkering:

- Park har tolkats som *park*, detta på grund av att planbestämmelsen har följt med till den samtida planbestämmelsekatalogen vilket gör en tolkning av planbestämmelsen överflödig. Planbestämmelsen ritas därför in i plankartan som park.

- Teknisk anläggning har tolkats som teknisk anläggning, detta på grund av att planbestämmelsen har följt med till den samtida planbestämmelsekatalogen vilket gör en tolkning av bestämmelsen överflödig.
Planbestämmelsen ritas därför in i kartan som teknisk anläggning.

Utnyttjandegrad

Bestämmelsen *Största tillåtna bruttoarea för bostäder ovan mark är 4000 m² för hela planområdet* har tolkats som Största bruttoarea är 4000m²

Bestämmelsen *Största tillåtna byggnadsarea ovan mark är 1500 m² för hela planområdet* har tolkats som Största byggnadsarea är 1500 m².

Marken får inte bebyggas

Enligt Boverkets anvisningar gällande begränsningar av markens bebyggande under perioden som plankartan togs fram, kan man utläsa att "Mark som inte får bebyggas" ska förstås som *Marken får inte förses med byggnad, plank och mur*. Bestämmelsen tolkas i enlighet med detta.

Bestämmelsen marken får byggas över med körbart och planterbart bjälklag har tolkats som en bestämmelse ang. markens anordnande och vegetation enligt råden som finns angivna i den samtida planbestämmelsekatalogen. Fritextangivelse anges: marken får byggas över med körbart och planterbart bjälklag.

Buller

Det finns bestämmelser som reglerar bullernivåer i planen. Regleringarna utgår från äldre riktvärden än vad som idag anses tillräckliga för en god boendemiljö. Att reglera bullerriktvärden i plankartan är inte lämpligt då lagstiftningen kring detta sker på annat håll. I ett rättsfall från MÖD (2019:18) så är slutsatsen att riktvärdena som gäller vid tiden då man skickar in bygglovsansökan trumfar riktvärdena som anges i plankartan (så länge genomförandetiden gått ut). Bestämmelsen tolkas därför till följande:

- *Skydd mot buller är angivet som "Bostadshus skall placeras så att den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 55 dB(A) vid alla fasader. Uteplats där maximalnivå under 70 dB(A) uppnås skall finnas i anslutning till varje bostad. Bostadshus ska utformas så att den ekvivalenta ljudnivån 30 dB(A) samt den maximala ljudnivån 45 dB(A) inte överstigs inomhus". Bestämmelsen har inte tolkats då den saknar lagstöd.*

Höjder

Bestämmelsen *Högsta antal våningar* har tolkats som *Högsta antal våningar är angivet som 4*. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.

Bestämmelsen *Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet* har tolkats som *Högsta totalhöjd på byggnadsverk är X meter över angivet nollplan*.

Radon

Bestämmelsen *Byggnad ska utföras radonsäkert om inte radonmätning utförs* har tolkats som *Grundläggning ska utföras radonsäkert om inte radonmätning utförs*.

Utformning

Bestämmelsen *byggnader ska utföras så att de bedöms klara ett högsta vattenstånd på +10,0 utan att ta väsentlig skada kvarstår* med samma formulering, skriven som en utformningsbestämmelse i fritext.

Genomförandetid

Genomförandetiden anges inte i den digitala plankartan, utan i dess metadata.

Övrig information

Detta avsnitt ägnas åt information som inte direkt berör planen, men som ändå kan påverka hur den enskilde får bruka sin fastighet.

I utredningen *Kulturhistoriska områdesbeskrivningar för Nyköpings tätort* (2019) som tagits fram upp uppdrag av Nyköpings kommun analyseras kulturmiljöaspekter att ta i beaktning. 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.

Nyköpingsån rinner genom staden i nord-sydlig riktning och delar området i en västlig sida och en östlig. Årummet är ett centralt motiv i upplevelsen av Nyköping, där bebyggelsen på bägge sidor av ån ramar in årummet och skapar två framsidor/fronter mot vattnet.

Rummet upplevs i längre eller kortare avsnitt vid passage över någon av de många broar som förbinder de bägge sidorna av centrum, eller från de gångvägar/strandpromenader som löper längs delar av ån. Årummet ramas in i söder av Nyköpingshus på den västra stranden och de äldre bevarade hamnmagasinen på den östra.

Här är det äldre Nyköping tydligt läsbart och lätt att uppleva. I den mellersta delen av årummet ligger Alla Helgona kyrka och Pihlska gården högt i terrängen på den östra sidan. Lägre i terrängen på den västra åkanten invid Storhusfallet ligger Storhusqvarn, med medeltida anor, och kraftstationen från 1898 som fortfarande är i drift. I den norra delen är ett flertal verksamheter lokaliserade som vittnar om vattenkraftens betydelse.

Här ligger den bevarade S:t Annae kvarn från 1780-talet invid det storskaliga omvandlade industriområdet i kvarteret Fors, ett tidigare ullspinneri. Årummet är ett relativt öppen och tillgängligt stråk genom staden, endast den bebyggelse som nyttjat vattnet är placerade i eller vid vattnet medan övrig bebyggelse riktar sig mot övriga staden, och årummet snarast setts som en baksida i stadsstrukturen.

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

Årummet är i sin helhet mycket känsligt för förändringar och nya tillägg i bebyggelsestrukturen i anslutning till ån och utgör också en del i uttrycket för riksintresset. De många äldre byggnader med stora kulturhistoriska värden som är belägna intill ån är känsliga för förändringar som påverkar deras karaktär och försvagar upplevelsen av den historiska stadskärnan. Område med hög grad av känslighet inför förändringar.

För området anges följande rekommendationer:

- Ny bebyggelse invid ån undviks inom hela området siktlinjer, vyer och tillgänglighet till årummet är viktiga för upplevelsen av staden längs med ån och bebyggelse som skär av eller förändrar siktlinjer och vyer undviks.
- Ändringar och tillägg av befintlig äldre bebyggelse längs Nyköpingsån bör utföras med stor hänsyn till bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska värden.
- Miljön längs med Nyköpingsån är i sin helhet av högt kulturhistoriskt värde, och utgör ett viktigt uttryck för den riksintressanta miljön.
- Förändringar och/eller tillägg inom delområdet bör föregås av en kulturmiljöutredning samt en antikvarisk konsekvensanalys av de föreslagna åtgärderna