

TOLKNINGSBILAGA

P92-30



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P92-30	3
Syfte.....	4
Gränser, kvalitet och användbarhet	4
Markanvändningar.....	4
Utformning av allmänna platser	5
Begränsningar av markens byggande	5
Höjd.....	5
Kulturhistoria	6
Övrig information	8

Detaljplan för kv Ringaren och del av Väster 1:1 på Väster

Lantmäteriets aktbeteckning	0480-P92/30
Byggnadsnämndens diarienummer	P92-30
Upprättad	1992-07-29
Antagen	1992-09-10
Laga kraft	1992-10-07

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

Detaljplanens genomförandetid är 10 år. Genomförandetiden gäller ej.



Bild på aktuell plankarta. Rödmarkerad yta är upphävd av nyare planer.

Syfte

Fastigheterna Ringaren 1 med ett flerbostadshus från 1930-talet och del av Väster 1:1 med ett äldre enbostadshus avses av kommunfastigheter att säljas. Ändring av gällande detaljplaner krävs för att erhålla anpassning av markanvändning och byggrätt till befintliga förhållanden och förändrade intentioner.

I samband med planändring för dessa fastigheter bedöms det som lämpligt att genomföra ändring av gällande detaljplan för hela kv Ringaren. Syftet är att erhålla en planmässig anpassning till befintliga förhållanden och införa skyddsbestämmelser för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Gränser, kvalitet och användbarhet

Planen är upprättad för hand och med god kvalitet. Kvaliteten på fastighetsgränser är god, men byggnader, som plangränser är anpassade efter, är i regel inmätta vid takkant snarare än fasad. Plangränser är justerade till fastighetsgräns där det är lämpligt. Planen bedöms ha **medel** användbarhet och vara **komplett** digitaliserad.

Markanvändningar

- *Bostäder och daghem (B)*: Markanvändningen tolkas som *Bostäder (B)* och *Förskola (S)*.
 - I markanvändningen Bostäder ingår, under denna tidsperiod, alla typer av permanentboende och fritidsboende (inkl. andelshus, genomgångs- och träningsbostäder) där *boende är huvudsyftet och har varaktig karaktär*. Upplåtelseform eller boendeform spelar ingen roll, alltså om det är hyresrätt, bostadsrätt, kollektivboende eller fritidshus. Tillåtna komplement till bostadsändamålet är funktioner som t.ex. tvättstuga, förråd, garage och mindre närlokaler. Boendeservice eller områdeskomplement som t.ex. butiker och daghem ingår inte i bostadsändamålet men kan tillåtas som mindre avvikelser om de inte stör boendet. Tillfälliga boenden som hotell och vandrarhem, samt institutioner där boendet har annat huvudsyfte (t.ex. vård, fängelse, militärförläggning) ingår inte i markanvändningen.
- *Handel (H)*: Markanvändningen tolkas som *Detaljhandel (H)*. Under denna tidsperiod omfattades alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten i begreppet

handel. Handeln kan äga rum i småbutiker eller stora varuhus, inomhus eller utomhus, med eller utan biltillgänglighet och så vidare. Till handel räknas även service och hantverk av olika slag, som skomakeri, bank, post, resebyrå, fastighetsförmedling och restaurang. I begreppet ingår just försäljning av *tjänster*. Andra kontorslokaler än de som hör till handelsverksamheten ingår inte.

Utformning av allmänna platser

Bestämmelsen *Gång- och cykelväg* står kvar under sin ursprungsformulering.

Begränsningar av markens byggande

Enligt tidens anvisningar gällande begränsningar av markens bebyggande under perioden 1987-2012 kan man utläsa att *Marken får inte bebyggas* ska förstås som *Marken får inte förse med byggnad, mur och plank*. Bestämmelsen tolkas i enlighet med detta.

Bestämmelsen *Marken får endast förse med uthus och övriga gårdsbyggnader* tolkas som *Marken får endast förse med komplementbyggnad*.

Höjd

Följande bestämmelser reglerar bebyggelsens höjd:

- *Högsta byggnadshöjd i meter är 7,0 meter (h).*
- *Högsta byggnadshöjd i meter är 9,5 meter (h).*
- *Högsta byggnadshöjd i meter är 3,0 meter (h).*
- I - Högst en våning
- II - Högst två våningar
- III - Högst tre våningar

Bestämmelserna tolkas som:

- Bestämmelsen *Högsta byggnadshöjd i meter* tolkas som *Högsta byggnadshöjd är 7,0 meter (h).*
- Bestämmelsen *Högsta byggnadshöjd i meter* tolkas som *Högsta byggnadshöjd är 9,5 meter (h).*
- Bestämmelsen *Högsta byggnadshöjd i meter* tolkas som *Högsta byggnadshöjd är 3,0 meter (h).*
- Bestämmelsen *Högsta antal våningar* tolkas som *Högsta antal våningar är angivet som 1. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*

- Bestämmelsen *Högsta antal våningar* tolkas som *Högsta antal våningar är angivet som 2. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*
- *Högsta antal våningar är angivet som 3. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*

Vind

Bestämmelsen *Vind får inte inredas* tolkas som:

Byggnadens vind får inte inredas (s).

Vind enligt plan-och byggförordningen från denna tid räknas som våning om skärningslinjen mellan fasad och takfall ligger mer än 0,7 m över vindsbjälklaget. Enstaka takkupor som sticker upp över det tillåtna takfallet kan ses som mindre avvikelser.

Suterrängvåning

Bestämmelsen *Suterrängvåning får anordnas* tolkas som *Suterrängvåning tillåts utöver tillåtet våningsantal*. I anvisningarna från 1987 anges att bestämmelser av detta slag är nödvändiga för att suterrängvåningar ska anses lämpliga. Suterrängvåning kallas en undervåning som är frilagd på en eller flera men inte alla sidor och detta till en höjd som överstiger vad som är tillåtet för källare.

Kulturhistoria

Bestämmelsen: *Kulturhistoriskt värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär. Byggnaden får inte rivas* tolkas som:

- *Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär (q)*
- *Byggnad får inte rivas (r)*

Bestämmelsen *Ny-, om- och tillbyggnader skall utformas med särskild hänsyn till miljön* tolkas som *Annan utformning är angivet som "Ny-, om- och tillbyggnader skall utformas med särskild hänsyn till miljön"*. Bestämmelsen har inte tolkats då bestämmelsen är vagt formulerad och inte går att tolka på ett tillfredsställande sätt utifrån dagens planbestämmelsekatalog.

Fastighetsplan

Planområdet berörs inte av någon fastighetsplan.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 10 år. Genomförandetiden anges inte i den digitala plankartan, utan i dess metadata.

Bestämmelsen: *De tomtindelningar (fastighetsplaner) som fastställdes 1925-12-07, 1935-09-23 och 1953-03-03 är upphävda* står kvar under sin ursprungsformulering och bedöms vara gällande i hela planen.

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.

Området är i sig av stort kulturhistoriskt värde, och även av riksintresse för kulturmiljövården. Området har en hög känslighet för förändringar som bryter stadens rutnätsstruktur, den låga skalan på bebyggelsen eller konkurrerar med stadens siluett. Områdets äldre bebyggelse är känslig för förändringar som påverkar dess karaktär negativt eller försvårar läsbarheten i den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Område med hög grad av känslighet inför förändringar.

För området anges följande rekommendationer:

- Viss ny bebyggelse i form av "infills" och mindre tillägg och påbyggnader kan uppföras inom området. Ny bebyggelse bör inordnas i rutnätsstrukturen och bebyggelsens låga skala och utformas med stor hänsyn till områdets kulturhistoriska värde och karaktär.
- Ändringar och tillägg av befintlig äldre bebyggelse bör utföras med stor hänsyn till bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska värden.
- Särskilt värdefull bebyggelse som saknar skydd förses med skydds- eller varsamhetsbestämmelser.
- Nyköpings rutnätsstruktur med anor från 1600-talet bevaras.
- Större förändringar och/eller tillägg inom delområdet bör före gås av en kulturmiljöutredning samt en antikvarisk konsekvensanalys av de föreslagna åtgärderna.
- S:t Nicolai kyrka med Västra klockstapeln och Alla Helgona kyrka skyddas som kyrkligt kulturminne. 4 kap. KML
- Pihlska gården, Rådhuset, Stadshuset, Tingshuset, Odd Fellow-huset, Sankt Anna sjukhus (hospitalet) skyddas som byggnadsminne enligt 3 kap. KML
- Nyköpingshus och Residensetskyddas som Statligt byggnadsminne enligt förordningen om statliga byggnadsminnen.