

Tolkningsbilaga för P74-15

Detaljplan för Förslag till ändring av stadsplanen för del av 40:e Kv. Häradshövdingen å väster i Nyköpings kommun.

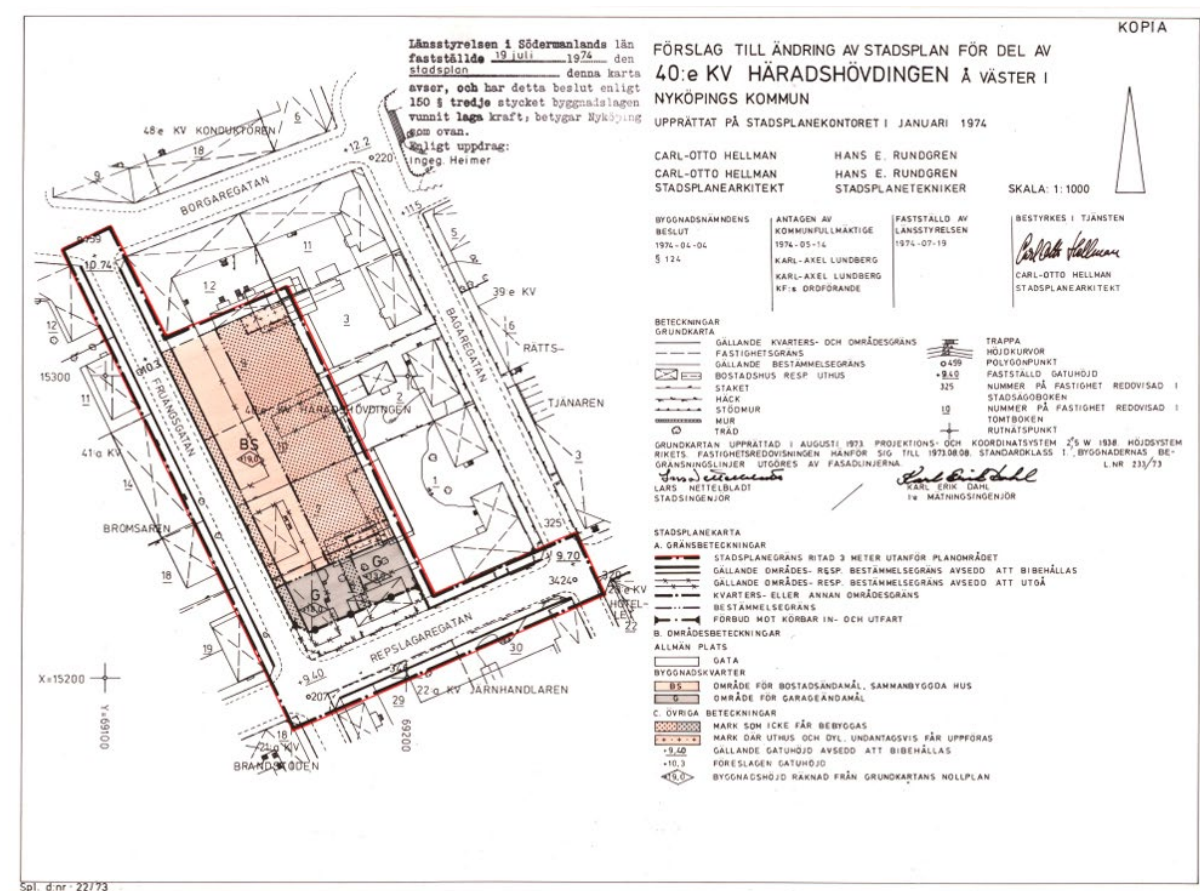
Den laga-kraft-vunna plankartan är fortfarande juridiskt bindande och den digitala tolkade planen används lämpligen till stöd vid tolkning av denna. De ställningstaganden som gjorts vid digitalisering och tolkning av planen framgår i denna tolkningsbilaga. Det finns även andra bestämmelser som inte har behövts tolkas. Alla bestämmelser återfinns i den digitala speglingen av detaljplanen.

Lantmäteriets aktbeteckning	0480-P79/21
Byggnadsnämndens diarienummer	22/73
Upprättad	1974-01
Antagen	1974-05-14
Laga kraft	1974-07-19

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969

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

Detaljplanens genomförandetid är 0 år.



Den aktuella plankartan

Syfte

Ändring av stadsplan.

Planförslaget avses ge förutsättningar för uppförande av ett c:a 80 meter långt bostadshus i tre våningar. Lägenheterna är inrymda dels på bottenplanet (2 rum + kök), dels på både mellan och övre planet (5 rum + kök). Den större lägenheten i husets övre del, har direkt förbindelse med markplanet på gårdssidan via en intern entrétrappa. Bottenvåningens lägenhet har entré från Fruängsgatan. Genom byggnadens speciella utformning har husets tjocklek blivit betydligt större än vad sedvanligt är. Byggnadsrätten omfattar en bredd av 16 meter, vilken inkluderar mark för balkonger o dy. Lägenheternas antal är 30 st, fördelade med hälften på varje lägenhetstyp. Skyddsrum avses ordnas i den endast delvis utgrävda källarvåningen där lägenhetsförråd jämväl inrymmes.

Gränser

Planens gränser har tolkats genom georeferering. Fastighetsgränser är av god kvalitet.

Detaljplanen är komplett digitaliserad, då inga bestämmelser har exkluderats från den digitala planen. Då planen upprättades 1974 så har vissa linjer i plankartan varit svåra att tolka och fastställa med hög säkerhet. Kvaliteten på en på en plankarta från denna tid anses inte ha lika hög kvalitet som i digitalt upprättade planer. Planen bedöms därför ha **medelhög** användbarhet, och vara **komplett** digitaliserad, då inga bestämmelser har exkluderats ur den digitala planen.

- *Gata eller torg/Gatemark:* När planen togs fram planlades samtliga vägar, gator, gc-vägar och torg som *Gata eller torg* i framtagnad 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 huvudmannaskap så tolkas Fruängsgatan som *Gata*.

Bestämmelsen: Område för bostadsändamål, sammanbyggda hus har tolkats som bestämmelsen: Bostad. Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

- Bestämmelsen: Garage har, med hänsyn till vad det är rimligt att anta varit planerarnas intentioner, tolkats som den nutida bestämmelsen: Parkering. Användningen parkering ska tillämpas för områden för parkeringsanläggningar. Även komplement till verksamheten parkering ingår i användningen.
- Bestämmelsen föreslagen gatuhöjd har inte digitaliserats då en adekvat motsvarighet till bestämmelsen saknas i den samtida planbestämmelsekatalogen.

- Bestämmelsen gällande gatuhöjd avsedd att bibehållas har inte digitaliserats då en adekvat motsvarighet till bestämmelsen saknas i den samtida planbestämmelsekatalogen.

Våningsantal och höjd

Följande bestämmelser berör regleringar av höjd:

- *Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran anger (18 m).*

Bestämmelsen har tolkats som:

- *Högsta byggnadshöjd är 19,5 meter över angivet nollplan. Tillägg på 0,5 meter tillkommer i och med att höjdsystemet har ändrats från Nyköpings Stads till RH2000, vilket innebär ett justerat nollplan på 0,5 meter.*

Idag används inte begreppet byggnadshöjd i samma omfattning som tidigare. Byggnadshöjd innebär att man mäter byggnadens högsta sida från markplanet till skärningen mellan fasad- och takplanet.

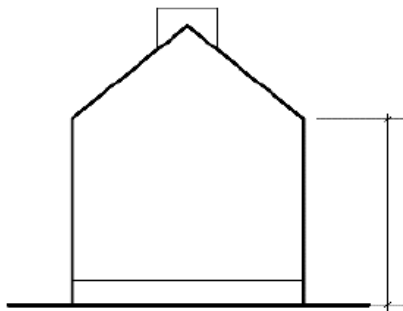


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Övrig information

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

I utredningen *Kulturhistoriska områdesbeskrivningar för Nyköpings tätort* (2019), beställd av Nyköpings Kommun, analyseras 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:

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 den centrala delen av Nyköping har följande rekommendationer upprättats inom ramen för *Kulturhistoriska områdesbeskrivningar för Nyköpings tätort* (2019):

- *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 gå 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 Residenset skyddas som Statligt byggnadsminne enligt förordningen om statliga byggnadsminnen.*