

Tolkningsbilaga för P78-18

Detaljplan för Förslag till ändring av stadsplan för delar av kvarteren Järnhandlaren och Brandstoden m.m. å väster i Nyköping, 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-P87/18
Byggnadsnämndens diarienummer	P78-18
Upprättad	1986-04-30
Antagen	1987-03-10
Laga kraft	1978-08-28

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1987-2012

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

Detaljplanens genomförandetid är 0 år. Genomförandetiden gäller ej.

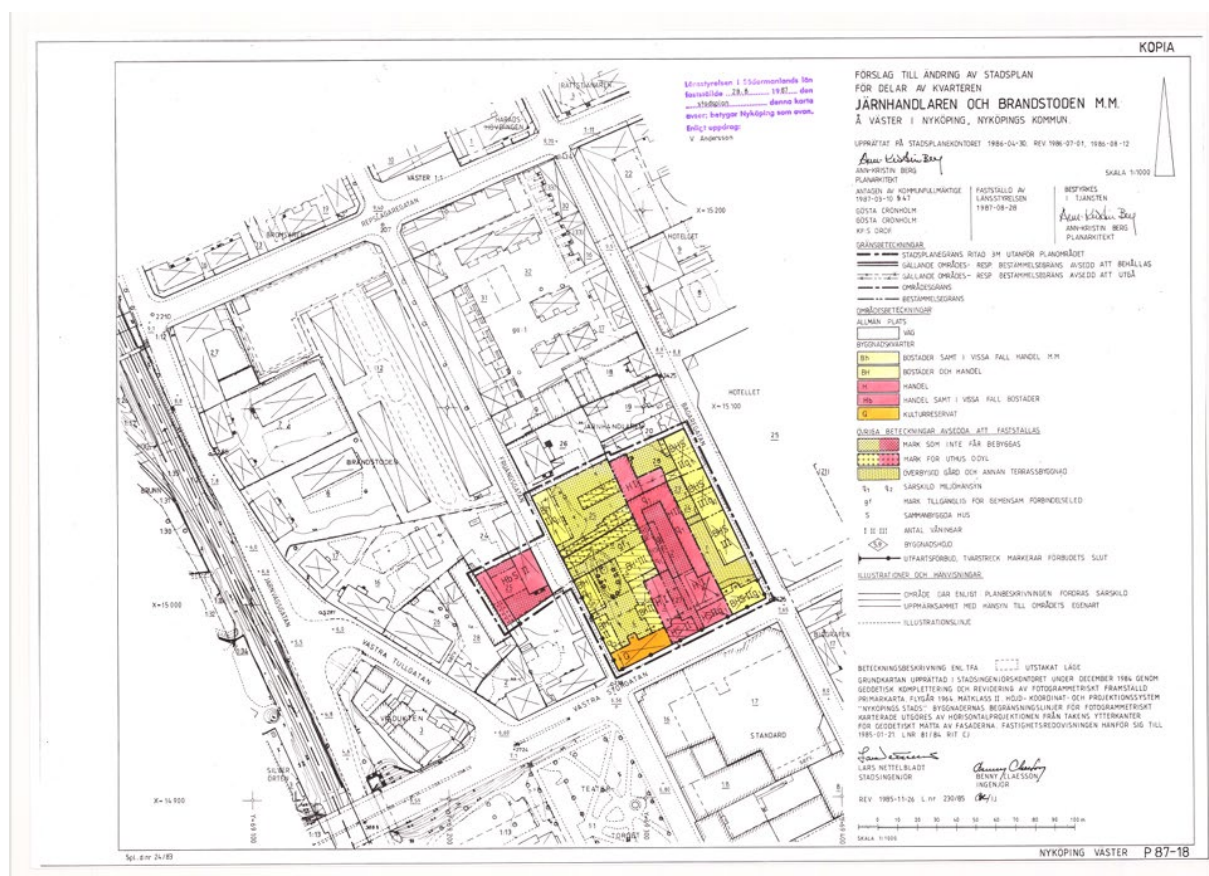


Bild på aktuell plankarta.

Syfte

Planförslaget syftar till att ge planmässiga förutsättningar för dels en nybebyggelse inom Järnhandlaren 5-6 dels en kompletterande bebyggelse till hotellrörelsen inom Brandstoden 25. Samtidigt ska tillfartsmöjligheter till Järnhandlaren 2 och 3 säkerställas från Fruängsgatan.

Gränser, kvalitet och användbarhet

Planen är upprättad i för hand och med god kvalitet. Kvaliteten på fastighetsgränser är god. Plangränser är justerade till fastighetsgräns där det är lämpligt. Planen bedöms ha **medelgod** användbarhet och vara **komplett/ej komplett** digitaliserad.

Markanvändningar

- *Bostäder*: Markanvändningen tolkas som *Bostäder (B)*. 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*: Markanvändningen tolkas som *Handel (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.
- *Kulturresevat*: Bestämmelsen har tolkats som kulturresevat (Y). Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.

Sådana områden är avsedda enbart för befintlig, kulturhistorisk bebyggelse. Användningen är således fri så länge den inte inkräktar på själva bevarandet eller stör omgivningen. Om visst användningssätt behöver förhindras med hänsyn till omgivningen eller av annat skäl måste bestämmelsen preciseras. Q-användningen medför inte i sig något formellt rivningsförbud men rivning torde i allmänhet vägras med stöd av 8 kap 16 §. Ersättningsfrågan är

beroende bl.a. av vilket avtal eller motsvarande som kan träffas med fastighetsägaren när Q-bestämmelsen införs.

- *Särskild miljöhänsyn: Bestämmelserna har tolkats som särskild miljöhänsyn. Bestämmelserna har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*

Begränsningar av markens byggande

- Enligt tidens anvisningar gällande begränsningar av markens bebyggande under perioden 1987-2012 kan man utläsa att *Marken som inte får bebyggas* ska förstås som *Marken får inte föras med byggnad, plank och mur*. Bestämmelsen tolkas i enlighet med detta.
- Bestämmelsen *Mark för uthus och dyl.* tolkas som *Marken får endast föras med komplementbyggnad*.
- Bestämmelsen *Mark tillgänglig för gemensam förbindelseled* har tolkats som *Gemensamhetsanläggning* är angivet som "mark tillgänglig för gemensam förbindelseled". Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser men används inte idag.
- *Utfartsförbud*, tvärstreck markerar förbudets slut har tolkats som *utfartsförbud*.

Utformning

- *Sammanbyggda hus*, bestämmelsen tolkas som *sammanbyggda hus*. Bestämmelse har digitaliserats för att möjliggöra analyser men används inte idag.

Höjd

Följande bestämmelser reglerar bebyggelsens höjd:

- I - Högst en våning.
- II - Högst två våningar.
- III - Högst tre våningar.
- Byggnadshöjd, 5.9 m.

Bestämmelserna tolkas som:

- Högsta antal våningar är angivet som 1. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.
- 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.
- Högsta byggnadshöjd i meter, 5.9 m.

Väg

Bestämmelsen Väg har med hänsyn till vägnätets struktur och kringliggande gaturum tolkats som: GATA.

Fastighetsplan

Planområdet berörs inte av någon fastighetsplan.

Övrig information

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

Delområdet utgör en övergång från den centrala stadens rätvinkliga rutnätsplan via det tidiga 1900-talets trädgårdsstadsideal på Allhelgonavägens norra sida till modernismens friliggande lamellhus och villor i söder och punkthus längs Östra bergsgatan och Östra kvarngatan. Området innehåller både bostadshus och flerbostadshus uppförda under större delen av 1900-talet och karaktäriseras av blandning av arkitekturstilar och planeringsideal från respektive byggnads eller kvarters uppkomsttid. Området tydliggör Nyköpings utveckling under 1900-talet, och visar på hur staden vuxit med olika årsringar utanför den gamla stadskärnan. Inom området finns flera välbevarade byggnader med höga kulturhistoriska värden, som villabebyggelsen från 1910-talet längs Allhelgonavägen och mindre flerbostadshus från 1930-talet längs Ringvägen.

Känslighet/tålighet

Området har en viss tålighet för ny bebyggelse och tillägg. Området är dock känsligt för ny högre bebyggelse som inverkar negativt på stadens siluett och riksintressets visuella uttryck. 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.

Rekommendationer

- 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.
- Ny högre bebyggelse undviks på Stackeberget eller på platser där riksintressets visuella uttryck eller stadssiluetten påverkas negativt.

- Större förändringar och/eller tillägg inom delområdet bör föregås av en kulturmiljöutredning samt en antikvarisk konsekvensanalys av de föreslagna åtgärderna.