

Tolkningsbilaga för P90-48

Detaljplan för kv Föreningen och Garvaren mfl på Öster 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-P90/48
Byggnadsnämndens diarienummer	P90-48
Upprättad	1990-05-03
Antagen	1990-06-12
Laga kraft	1990-11-15

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1987-2012

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

Detaljplanens genomförandetid är 15 år. Genomförandetiden gäller ej.

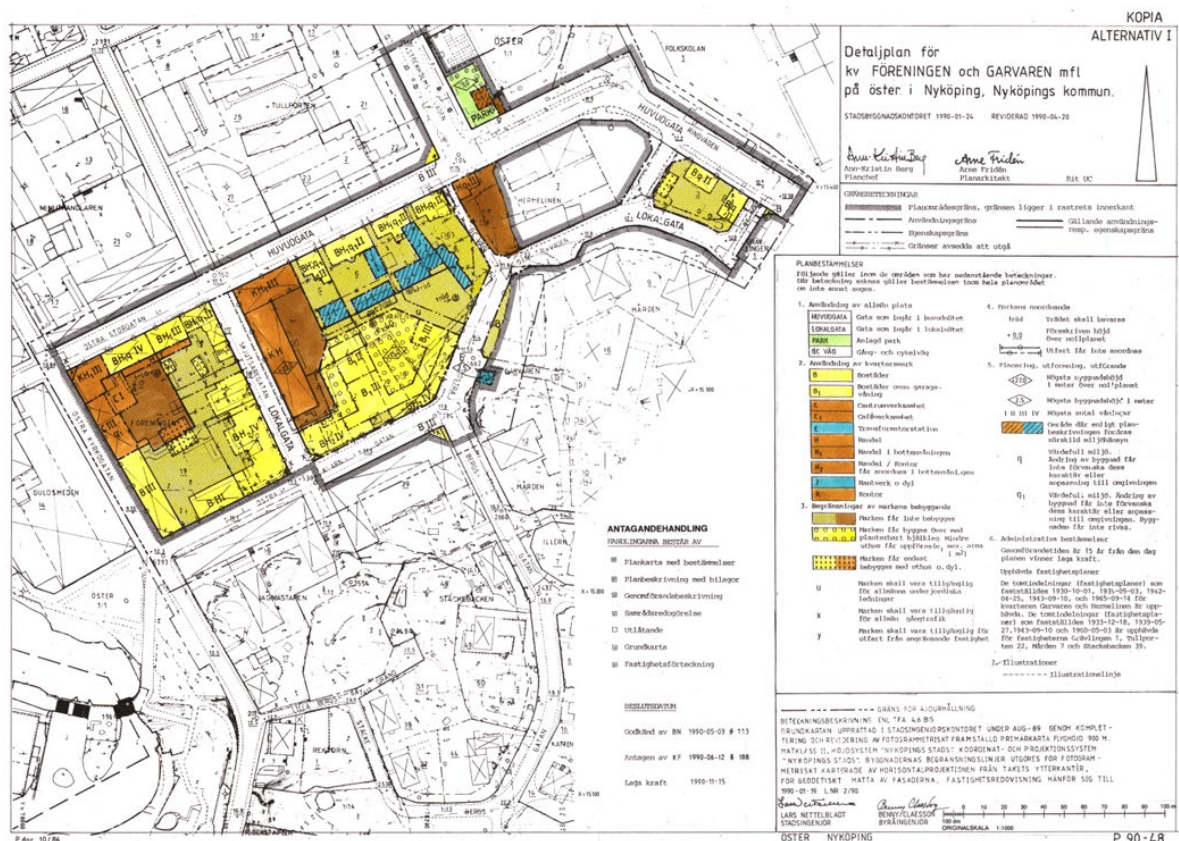


Bild på aktuell plankarta.

Syfte

Planen syftar till att ge en samlad bild av markanvändning och av hur miljön avses förändras och bevaras. Planen ger förutsättningar för tillkomst av ny bebyggelse innehållande bostäder och parkeringsdäck. Den har anpassats till den kulturhistoriskt äldre bebyggelsen inom området.

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 **medelhög** användbarhet och vara **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 kollektivboende, hyresrätt, bostadsrätt, eller fritidshus. Tillåtna komplement till bostadsändamålet är funktioner som till exempel tvättstuga, förråd, garage och mindre närlokaler. Boendeservice eller områdeskomplement som till exempel 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 (till exempel 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.
- *Kontor (K)*: Markanvändningen tolkas som *Kontor och Hotell*. Till begreppet kontor räknades under denna tidsperiod både vanlig kontorsverksamhet, men även hotell, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen. Verksamheten bör exempelvis inte ha utomhusverksamhet. Mindre personalbutiker kan förekomma. Idag ingår inte markanvändningen Hotell i markanvändningen Kontor, vilket innebär att användningen kompletteras i den digitaliserade planen.
- *Transformatorstation (E)*: Markanvändningen tolkas som *Transformatorstation*.

- Café (C1): Bestämmelsen tolkas som Café.
- Lokalgata (GATA): Bestämmelsen tolkas som lokalgata.
- Huvudgata (GATA Huvudgata): Bestämmelsen tolkas som huvudgata.
- Park (PARK): bestämmelsen tolkas som park.
- Skydd av kulturvärden(q1): Bestämmelsen har inte tolkats.

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 garage* tolkas som *Marken får endast förse med komplementbyggnad*.

Utnyttjandegrad

Följande bestämmelser reglerar utnyttjandegraden i planen:

Marken får endast förse med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader (Ö2).

Bestämmelsen tolkas som:

- Marken får endast förse med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.

Marken får inte förse med byggnadsverk (prickmark)

Bestämmelsen tolkas som:

- Marken får inte förse med byggnadsverk.

Marken får endast förse med komplementbyggnad (korsmark)

Bestämmelse om att marken endast får förse med komplementbyggnad är angiven som "marken får byggas över med planterbart bjälklag. Mindre uthus får uppföras e1 max area 1m2. Alternativt att marken endast får bebyggas med uthus o. dyl.

Bestämmelsen tolkas som:

- Bestämmelsen har inte tolkats.

Höjd

Följande bestämmelser reglerar bebyggelsens höjd:

- I - Högst en våning
- II - Högst två våningar
- III - Högst tre våningar
- IV - Högst fyra våningar

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

Högsta totalhöjd i meter(H1)

Bestämmelsen tolkas som:

- Bestämmelsen har tolkats som: Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.

Fastighetsplan

Planområdet berörs inte av någon fastighetsplan.

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), som tagits fram på 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.

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 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 Residenset skyddas som Statligt byggnadsminne enligt förordningen om statliga byggnadsminnen.