

Tolkningsbilaga för P92-II & P22-27

Detaljplan för Läroverket 18 på Väster i Nyköping & Ändring av detaljplan för Läroverket 18, Väster

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-P2022/27
Byggnadsnämndens diarienummer	P92-11 & P22-27
Upprättad	1991 & 2020
Antagen	2022-11-08
Laga kraft	2022-12-07

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1987-1992 samt 2020-2024.
Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2024-05-02 och framåt.
Detaljplanens genomförandetid är 15 år för de äldre delarna av detaljplanen som ännu gäller. Genomförandetiden gäller ej för dessa. För ändringsbestämmelserna är genomförandetiden 5 år. Här gäller genomförandetiden fram till **2027-12-07**.

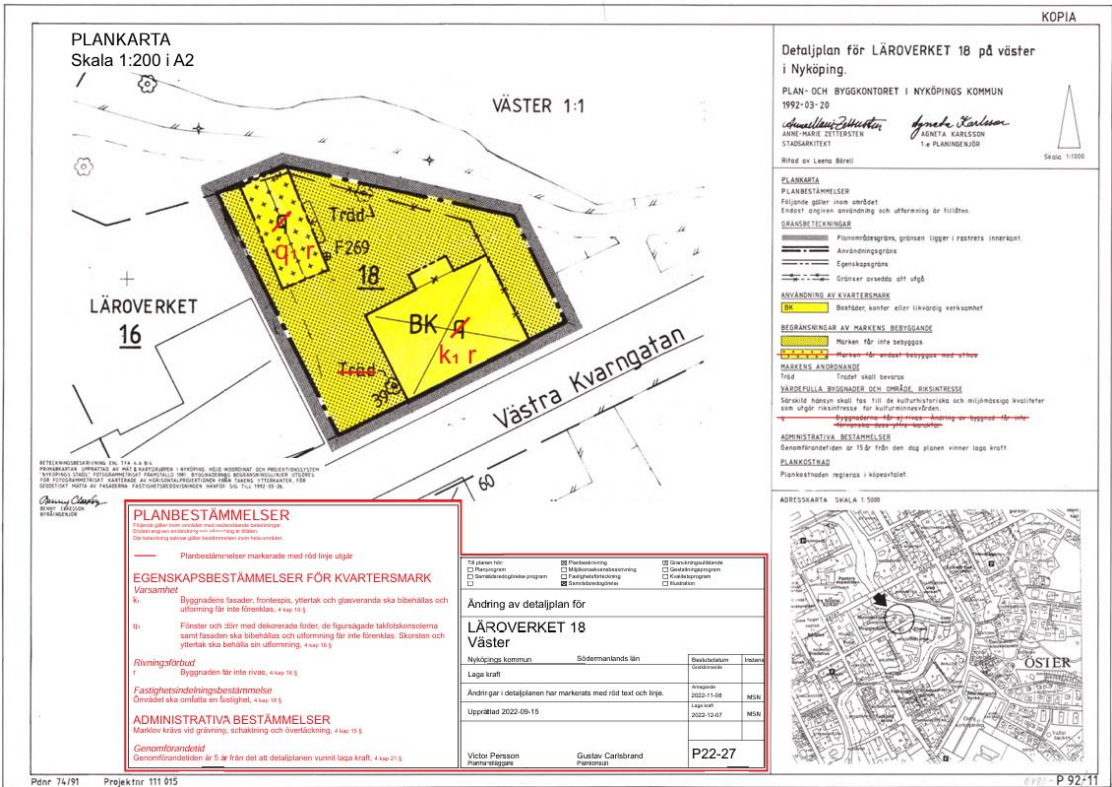


Bild på aktuell plankarta. Ändrade bestämmelser är markerade med rött.

Syfte

P92-11

Planens syfte är att ge förutsättning för avstyckning och försäljning av "Molanderska villan" på fastigheten Läroverket 18 i Nyköping.

Fastigheten är belägen inom Nyköpings Riksintresse för kulturminnesvården. Befintlig huvudbyggnad och gårdsbyggnad utgör en viktig del av miljön och skall bevaras.

Huvudbyggnaden är i gällande detaljplan avsedd för allmänt ändamål. Under senare år har huset använts som kontor. Avsikten är att huset ånyo skall kunna användas för bostadsändamål förutom för kontor eller likvärdig verksamhet.

P22-27

Syftet med ändring av gällande detaljplan (0480-P92/11) är att möjliggöra för inrättande av bostadsrum i befintligt gårdshus på fastigheten. Detta möjliggörs genom att bestämmelse som begränsar användningen till komplementbyggnad tas bort. Ändringen innebär på så vis att fastighetsägaren kan skapa ytterligare bostadsrum för uthyrning för att komplettera pågående verksamhet på fastigheten. Ändringen syftar också till att säkerställa fastighetens kulturvärden genom begränsning av möjlighet till avstyckning och införande av verksamhetsbestämmelse och uppdaterad skyddsbestämmelse för byggnaderna.

Gränser, kvalitet och användbarhet

Planen är upprättad för hand och med **medelgod** kvalitet. Kvaliteten på fastighetsgränser är god och att fastslå planens gränser digitalt bedömdes inte vara svårt. Plangränser är justerade till fastighetsgräns där det är lämpligt. Planen bedöms vara **komplett** digitaliserad.

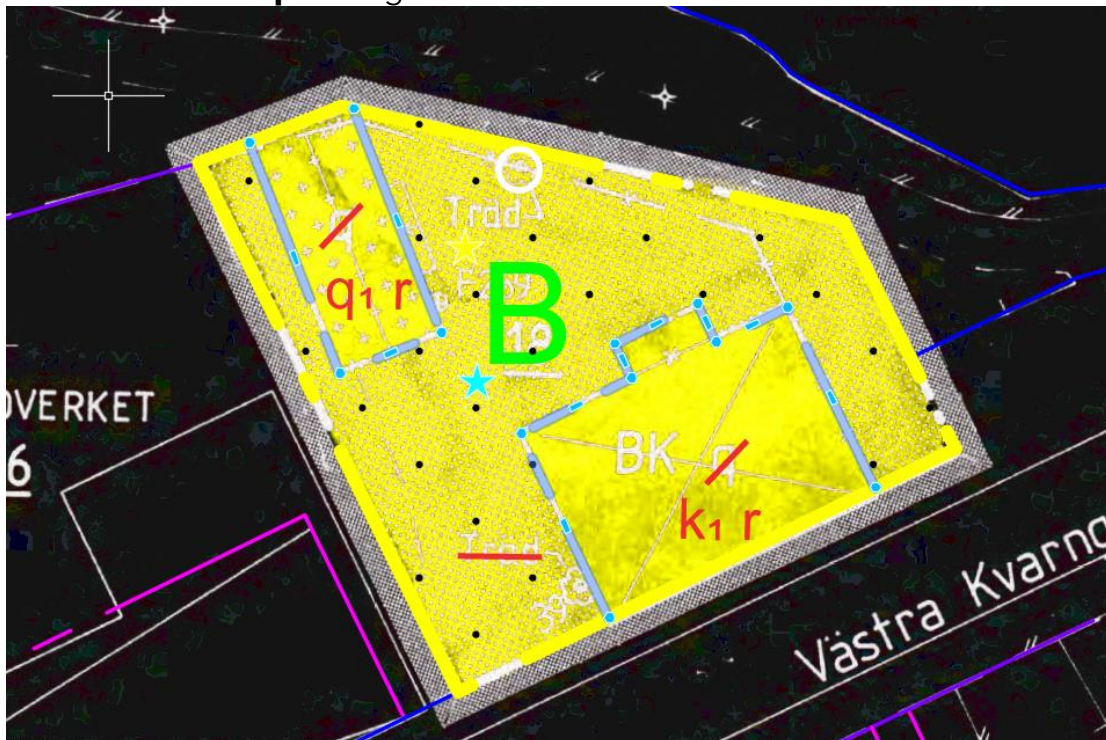


Bild som visar på hur de digitala gränserna förhåller sig till den analoga plankartan.

I den norra delen av planområdet finns en bestämmelse som pekar ut ett träd som ska skyddas. I originalhandlingen pekas trädet ut som en illustration. För att bestämmelsen ska få digital funktionalitet så har trädet markerats med hjälp av en sekundär egenskapsgräns.

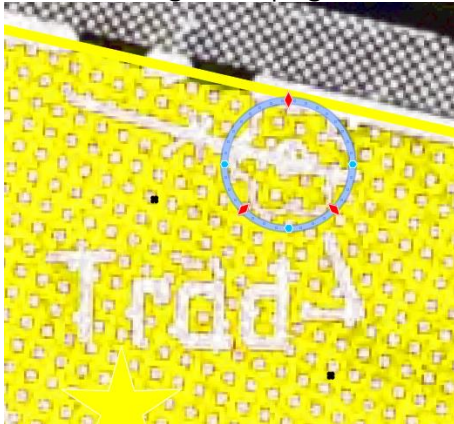


Bild som visar den sekundära egenskapsgränsen som tillkommit i den digitaliserade versionen.

Markanvändningar

Markanvändningens originalformulering lyder *Bostad, kontor eller likvärdig verksamhet (BK)*: Markanvändningen tolkas som att bostäder och kontor är tillåtna inom fastigheten. Tillägget "eller likvärdig verksamhet" bedöms inte vara möjligt att tolka – vad det är får lämplighetsprövas i en bygglovsprocess. Bestämmelsen tolkas i den digitaliserade planen som *Användningen är angiven som "likvärdig verksamhet som bostad och kontor"*. Bestämmelsen har inte tolkats då det är otydligt vad som avses i formuleringen.

- *Bostäder*: Markanvändningen tolkas som *Bostäder (B)*. I markanvändningen Bostäder ingår, under denna tidsperiod, alla bostadsformer där bostad är huvudsyftet och denna ska dessutom ha varaktig karaktär. I begreppet bostäder ingår fritidshus, både helägda och s.k. andelshus samt genomgångsbostäder och träningsbostäder. Upplåtelseformen (ägenderätt, tomträtt, arrende, bostadsrätt, hyresrätt) har ingen betydelse i detta sammanhang, inte heller boendeformen (enskilda hushåll eller kollektiv). Däremot kan det i undantagsfall finnas anledning att för tydlighets skull i bestämmelserna skilja ut olika slag av bostäder, exempelvis bostadshus för studenter, för pensionärer, för boende med samhällsstöd och så vidare. Man får inte skilja på fritidsboende och permanent boende. Bostadskomplement tillåts, vilket är funktioner som kan ligga i eller i anslutning till bostaden, till exempel tvättstuga, närlokal, förråd och garage. Dessa komplement ingår i bostadsändamålet. Boendeservice eller områdeskomplement är social och kommersiell service inom ett bostadsområde. Det kan gälla till exempel butiker och hantverk, daghem och fritidshem. Normalt ryms de inte inom bostadsändamålet men kan ses som mindre avvikelser om de ligger inom planens syfte. Därvid är det viktigt att se till att de kompletterande verksamheterna inte är störande för de boende bl.a. vad gäller kundtrafik och transporter. Det som inte ingår i

användningen är bland annat hotell och vandrarhem som är avsedda för tillfällig övernattnings. Till bostadsändamålet hör inte heller sådant boende som har ett annat huvudsyfte till exempel sjukhus, långvård, fängelse och militär förläggning. Observera särskilt skillnaden mellan boende och vård. Med begreppet vård följer andra villkor vad gäller utformning, miljö, finansiering mm.

- *Kontor (K)*: Markanvändningen tolkas som *Kontor (K)* och *Hotell (O)*. Under denna tidsperiod omfattade begreppet kontor såväl vanlig kontorsverksamhet som hotell, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten ger ringa störning för omgivningen till exempel att den saknar utomhusverksamhet. Mindre personalbutiker kan förekomma.

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.

Bestämmelser från P92-11

Bestämmelsen *Trädet skall bevaras* har tolkats som *Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk*.

Bestämmelsen *Särskild hänsyn skall tas till de kulturhistoriska och miljömässiga kvaliteter som utgör riksintresse för kulturmiljövården* tolkas inte på något nytt sätt, originalformuleringen står kvar i sin ursprungliga form.

Bestämmelsen *Plankostnaden regleras i köpeavtalet* har utelämnats ur den digitaliserade planen. Bestämmelsen går helt enkelt inte att digitalisera som en planbestämmelse enligt dagens regelverk då det inte finns stöd i Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5). Bestämmelsen är inte en planbestämmelse i juridisk mening enligt dagens PBL och planbestämmelsekatalog då den inte reglerar markanvändning eller egenskaper hos markanvändningen. Det finns enligt föreskrifterna inget stöd för att digitalisera ekonomiska villkor som planbestämmelser. Att informationen lyfts i denna tolkningsbilaga bedöms vara tillräckligt i detta fall.

Varsamhets-, skydds- och rivningsförbudsbestämmelser i P22-27

Följande bestämmelser tillkom vid ändring av gällande detaljplan. Dessa bestämmelser har en annan genomförandetid än de som fortfarande gäller i P92-11.

- Byggnadens fasader, frontespis, yttertak och glasveranda ska bibehållas och utformning får inte förenklas.
- Fönster och dörr med dekorerade foder, de figursågade takfotskonsolerna samt fasaden ska bibehållas och utformning får inte förenklas. Skorsten och yttertak ska behålla sin utformning.

- Byggnaden får inte rivas.

Samtliga bestämmelser kompletteras till den digitaliserade planen i sin ursprungsformulering och tolkas därmed inte.

Fastighetsindelningsbestämmelse i P22-27

Bestämmelsen *Området ska omfatta en fastighet* har tolkats som att den gäller för hela planområdet. Bestämmelsen gör att fastigheten inte kan styckas upp till flera fastigheter.

Marklov i P22-27

Bestämmelsen *Marklov krävs vid grävning, schaktning och övertäckning* tolkas som *Marklov krävs även vid grävning, schaktning och övertäckning*. Bestämmelsen syftar till att uppmärksamma att tillstånd för markingrepp krävs enligt kulturmiljölagen då planområdet ligger centralt beläget inom Nyköpings äldre stadslager.

Övrig information

Fastigheten ingår i Riksintresse för kulturmiljömiljövård Nyköping.

Nyköpings stadskärna präglas av Nyköpingsån som rinner genom området och skapar ett tydligt årum, där bebyggelsen på båda sidor ramar in vattnet och bildar stadens framsidor mot ån. Årummet innehåller viktiga kulturhistoriska miljöer som Nyköpingshus, hamnmagasin, kyrkor och historiska kvarnar. Stadskärnan kännetecknas även av den 1600-talspräglade rutnätsplanen, med tät och låg bebyggelse i huvudsak 2-3 våningar, samt ett antal offentliga byggnader och landmärken som kyrktorn och klockstaplar som formar stadens siluett. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, och flera byggnader är byggnadsminnen eller skyddas enligt kulturmiljölagen.

Området har mycket hög känslighet för förändringar som kan påverka kulturhistoriska värden, stadsbilden eller årummets karaktär negativt. Årummet och den äldre bebyggelsen intill ån är särskilt känsliga. Stadens siluett, rutnätsstruktur och låga skala är centrala att värna. Endast mindre kompletteringar och tillägg som sker med stor varsamhet och respekt för den historiska miljön är möjliga utan att riskera att skada områdets värden. Vid förändringar bör följande beaktas:

- Ny bebyggelse invid Nyköpingsån bör undvikas för att bevara årummets öppna karaktär och viktiga siktlinjer.
- Förändringar som påverkar stadens siluett, rutnätsstruktur eller låga skala bör undvikas.
- Ny bebyggelse ska anpassas till rutnätsstrukturen och den låga bebyggelseskalan samt utformas med stor hänsyn till kulturhistoriska värden.
- Tillbyggnader eller ändringar på äldre byggnader ska ske varsamt och med respekt för byggnadens karaktär och kulturhistoriska värden.
- Större förändringar bör föregås av kulturmiljöutredning och antikvarisk konsekvensanalys.
- Bebyggelse som idag saknar skyddsbestämmelser kan behöva kompletteras med sådana vid ny prövning.