

TOLKNINGSBILAGA

P91-10



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P91-10	3
Syfte.....	5
Gränser, kvalitet och användbarhet	5
Markanvändningar.....	5
Begränsningar av markens byggande	7
Utnyttjandegrad.....	7
Höjd.....	8
Övrig information	9

Detaljplan för Detaljplan för KV. SJÖSAKVARNEN på Öster i Nyköping,
Nyköpings kommun

Lantmäteriets aktbeteckning	0480-P91/10
Byggnadsnämndens diarienummer	P91-10
Upprättad	1990-12-06
Antagen	1991-02-12
Laga kraft	1991-03-20

[illegible]

Bild på aktuell plankarta.



Detaljbild plankarta



Detaljbild illustrationsplan

Syfte

Planen avses ge möjlighet att uppföra bostadshus, samt att bevara ett par äldre hus (Sjösakvarnen och en vattensåg) vid Nyköpingsån. En stor källarparke ring planeras med plats även för resterande parke ringsbehov i kvarteret Konstapeln. En länk i gång förbindelsen utefter ån ingår i förslaget. Planen förutsätter att ett äldre flerbostadshus rivs.

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 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. Utformningsbeskrivning: Friskluftsintag får ej anordnas mot gata.
- *Kontor (K)*: Markanvändningen tolkas som *Kontor* och *Hotell*. Till begreppet kontor räknades under denna tidsperiod både vanlig kontorsverksamhet, 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.
- *Park*: När planen togs fram inrymde bestämmelsen park - *alla gängse slag av parkanläggningar, dvs. gång och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser och bollplaner, kiosker,*

uteserveringar och liknande, men inte motorfordonstrafik eller privata odlingslotter. Anläggningar som kan bli störande för omgivningen, t.ex. stora kvarters- och bygglekplatser liksom stora bollplaner med belysningsmaster och liknande, bör ges en särskild användningsbestämmelse. Parkeringsplatser för besökare till parken ingår, men bör i nya planer lokaliseras och avgränsas på plankartan. Begreppet "park" förutsätter parkskötsel efter ortens sed.

Utifrån platsens karaktär, och med hänsyn till hur innehållet i den samtida planbestämmelsekatalogen korresponderar till beskrivningen tolkas bestämmelsen som park med en kompletterande bestämmelse; gång- och cykelväg.

- Småindustri, kontor, hantverk.
Bestämmelsen saknar motsvarighet i den samtida planbestämmelsekatalogen, således tolkas bestämmelsen genom tolkningsbestämmelse med fritext. Bestämmelsen tolkas som Y - Småindustri, kontor och hantverk.
- Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik (x)
Bestämmelsen tolkas som Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.
- Lekplats skall finnas.
Bestämmelsen tolkas som [användning:text] med fritext: lekplats skall finnas under boverkets kategori: park.
- Träd- och annan plantering skall finnas tolkas som [vegetation:text] med fritext: Träd- och annan plantering skall finnas.
- Trädet skall bevaras tolkas som: Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.
- Verksamheten får inte vara störande för omgivningen, bestämmelsen tolkas som: Verksamheter får inte vara störande för omgivningen. Bullernivån vid kvartersgränsen får inte överstiga .. dB(A)
- Fasaden skall dämpa minst 35dBA, bestämmelsen tolkas som: [markens genomsläpplighet: text] med fritext: Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Fasaden skall dämpa minst 35dBA.

- Bestämmelsen: Fasaden skall ges en egen färg och en detaljutformning som samtidigt understryker variationen i bebyggelsen, tolkas som: [Byggnadsverks form: text] med fritexttillägg: "fasaden skall ges en egen färg och en detaljutformning som samtidigt understryker variationen i bebyggelsen".

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.

Utnyttjandegrad

Följande bestämmelser reglerar utnyttjandegraden i planen:

- e 000 =: Största byggnadsarea är 935 m² av fastighetsarean inom användningsområdet.
- e 000 =: Största byggnadsarea är 80 m² av fastighetsarean inom användningsområdet.
- e 000 =: Största byggnadsarea är 260 m² av fastighetsarean inom användningsområdet.
- e 000 =: Största byggnadsarea är 0 m² av fastighetsarean inom användningsområdet.
- e 000 =: Största byggnadsarea är 360 m² av fastighetsarean inom användningsområdet.
- e 000 =: Största byggnadsarea är 0 m² av fastighetsarean inom användningsområdet.
- e 000 =: Största byggnadsarea är 230 m² av fastighetsarean inom användningsområdet.

Bestämmelserna tolkas som:

- Största byggnadsarea är 935 m² av fastighetsarean inom användningsområdet.
- Största byggnadsarea är 80 m² av fastighetsarean inom användningsområdet.
- Största byggnadsarea är 260 m² av fastighetsarean inom användningsområdet.
- Största byggnadsarea är 0 m² av fastighetsarean inom användningsområdet.
- Största byggnadsarea är 360 m² av fastighetsarean inom användningsområdet.
- Största byggnadsarea är 0 m² av fastighetsarean inom användningsområdet.
- Största byggnadsarea är 230 m² av fastighetsarean inom användningsområdet.

Höjd

Följande bestämmelser reglerar bebyggelsens höjd:

- Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (26,4 m).
- Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (22,4 m).
- Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (13,7 m).
- Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (18,0 m).
- Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (14,0 m).

Bestämmelserna tolkas som:

- *Högsta byggnadshöjd är 26,4 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.
- *Högsta byggnadshöjd är 22,4 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.
- *Högsta byggnadshöjd är 13,7 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.
- *Högsta byggnadshöjd är 14,0 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.

Fastighetsplan

Planområdet berörs inte av någon fastighetsplan. Gällande fastighetsplan (tomtindelning) från 1948-08-13. Akt Ö 1498 upphävdes samtidigt som detaljplanen erhöll laga kraft.

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.

Nyköpingsån rinner genom staden i nord-sydlig riktning och delar området i en västlig sida och en östlig. Årummet är ett centralt motiv i upplevelsen av Nyköping, där bebyggelsen på bägge sidor av ån ramar in årummet och skapar två framsidor/fronter mot vattnet.

Rummet upplevs i längre eller kortare avsnitt vid passage över någon av de många broar som förbinder de bägge sidorna av centrum, eller från de gångvägar/strandpromenader som löper längs delar av ån. Årummet ramas in i söder av Nyköpingshus på den västra stranden och de äldre bevarade hamnmagasinen på den östra.

Här är det äldre Nyköping tydligt läsbart och lätt att uppleva. I den mellersta delen av årummet ligger Alla Helgona kyrka och Pihlska gården högt i terrängen på den östra sidan. Lägre i terrängen på den västra åkanten invid Storhusfallet ligger Storhusqvarn, med medeltida anor, och kraftstationen från 1898 som fortfarande är i drift. I den norra delen är ett flertal verksamheter lokaliserade som vittnar om vattenkraftens betydelse.

Här ligger den bevarade S:t Annae kvarn från 1780-talet invid det storskaliga omvandlade industriområdet i kvarteret Fors, ett tidigare ullspinneri. Årummet är ett relativt öppen och tillgängligt stråk genom staden, endast den bebyggelse som nyttjat vattnet är placerade i eller vid vattnet medan övrig bebyggelse riktar sig mot övriga staden, och årummet snarast setts som en baksida i stadsstrukturen.

Det aktuella området beskrivs som **känsligt** för förändring utifrån följande aspekter:

Årummet är i sin helhet mycket känsligt för förändringar och nya tillägg i bebyggelsestrukturen i anslutning till ån och utgör också en del i uttrycket för riksintresset. De många äldre byggnader med stora kulturhistoriska värden som är belägna intill ån är känsliga för förändringar som påverkar deras karaktär och försvagar upplevelsen av den historiska stadskärnan. Område med hög grad av känslighet inför förändringar.

För området anges följande rekommendationer:

- Ny bebyggelse invid ån undviks inom hela området siktlinjer, vyer och tillgänglighet till årummet är viktiga för upplevelsen av staden längs med ån och bebyggelse som skär av eller förändrar siktlinjer och vyer undviks.
- Ändringar och tillägg av befintlig äldre bebyggelse längs Nyköpingsån bör utföras med stor hänsyn till bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska värden.
- Miljön längs med Nyköpingsån är i sin helhet av högt kulturhistoriskt värde, och utgör ett viktigt uttryck för den riksintressanta miljön.
- Förändringar och/eller tillägg inom delområdet bör föregås av en kulturmiljöutredning samt en antikvarisk konsekvensanalys av de föreslagna åtgärderna