

Tolkningsbilaga för P88-25

Detaljplan för förslag till ändring av stadsplan för kv HOTELLET mm på 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-P88/25
Byggnadsnämndens diarienummer	P96-4
Upprättad	1987-01-12
Antagen	1987-06-09
Laga kraft	1988-03-11

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.

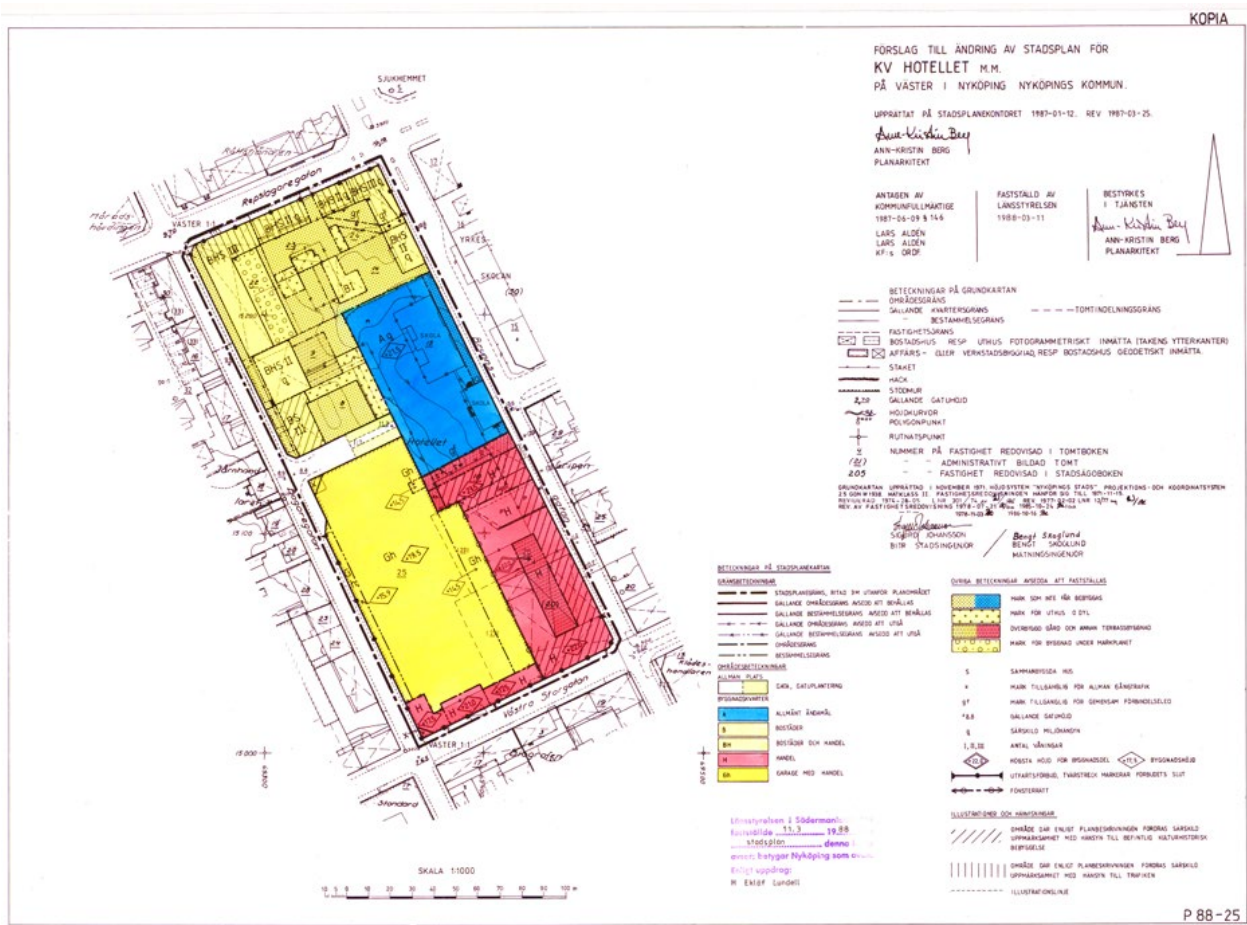


Bild på aktuell plankarta.

Syfte

Planförslaget syftar till att ge planmässiga förutsättningar för en utbyggnad av hotellrörelsen på fastigheterna nr 18-20, samt en utökning av parkeringsanläggningen inom fastigheten nr 25 med ytterligare ett däck.

I samband med framtagandet av gatuansvändnings planen har utbyggnaden av det påbörjade gatugenom brottet i kvarteret ytterligare studerats. Detta kommer ej att fullföljas. I planförslaget föreslås den redan genomförda delen att nyttjas bl a för gångentré till skolgården.

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 **inte 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) ingår inte i markanvändningen.
- *Handel*: Markanvändningen tolkas som Detaljhandel (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 att vara tillgänglig för bilister 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.
- *Garage*: Markanvändningen tolkas som Parkering (P1).
- *Allmänt ändamål*: Denna användningsbestämmelse bör användas endast i undantagsfall och då avse rena reservområden. Den ger inlösensskyldighet för kommunen men torde inte ge inlösenrätt eftersom det inte går att visa att "markens användning för avsett ändamål inte ändå kan anses säkerställd".

Bestämmelsen har inte tolkats.

- *Kombinationsbestämmelser som exempelvis: Bostäder och handel har hanterats genom att låta den bestämmelse som först stipulerats på plankartan vara primär. Resonemanget görs än mer bärande då färgvalet i plankartan är analogt med den bestämmelse som tolkas som primär.*
- *Mark tillgänglig för allmän gångtrafik.*
Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål ska tillämpas på allmän plats, kvartersmark och vattenområde för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan: Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål avseende allmännyttig gång- och cykeltrafik kan betecknas x.

Bestämmelsen har tolkats som: Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik [...].

- *Allmän plats*
När planen togs fram kunde vägar och gator planläggas som *allmän plats*. I dagens planbestämmelsekatalog motsvarar den allmänna platsen bäst bestämmelsen gata, utifrån vägnätets hierarki och gatans karaktär.

Begränsningar av markens bebyggande

- 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: *Mark för uthus och dylikt* tolkas som: *Marken får endast förse 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.
- Bestämmelsen: *Överbyggd gård och annan terrassbyggnad* tolkas som:

Bestämmelser om utförande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsteknik och markens genomsläpplighet. Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan: Bestämmelser om utförande kan betecknas b.

Bestämmelsen har tolkats som: [markens genomsläpplighet: "Överbyggd gård och annan terrassbyggnad"]

Utformning

- Sammanbyggda hus, bestämmelsen tolkas som sammanbyggda hus. Bestämmelse har digitaliserats för att möjliggöra analyser men används inte idag.
- Fönsterrätt, bestämmelsen saknar idag lagstöd och har därför inte tolkats.

Markens anordnande

- Bestämmelsen: Mark för byggnad under markplanet har ingen given motsvarighet i dagens planbestämmelsekatalog och har således fått tolkningsbestämmelsen: Area under mark är angiven som [äldre bestämmelse:Mark för byggnad under markplanet.]
- Bestämmelsen Utfartsförbud.
Bestämmelser om stängsel, utfart och annan utgång ska tillämpas på allmän plats och kvartersmark för att reglera var stängsel ska finnas samt var utfart och annan utgång får respektive inte får anordnas mot allmän plats.

Bestämmelsen har tolkats som utfartsförbud.

Höjd

Följande bestämmelser reglerar bebyggelsens höjd:

- I – Högst en våning.
- II – Högst två våningar.
- III – Högst två våningar.
- Högsta höjd på byggnadsdel.
- Högsta byggnadshöjd i meter (21,17.5, 15.9,14.5,21.5,19.5 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 totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan (22m).
- Högsta byggnadshöjd i meter 21,17.5, 15.9,14.5,21.5,19.5 m).

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.

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.