

TOLKNINGSBILAGA

P90-14



Innehållsförteckning

Ersätt med önskad rubrik.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Tolkningsbilaga för PXX	3
Syfte.....	4
Gränser, kvalitet och användbarhet	4
Markanvändningar.....	4
Begränsningar av markens byggande	5
Utnyttjandegrad.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Markens anordnande.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Höjd.....	5
Övrig information	5

Tolkningsbilaga för P90-14

Detaljplan för Kv. Häradshövdingen 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 behövs tolkas. Alla bestämmelser återfinns i den digitala speglingen av detaljplanen.

Lantmäteriets aktbeteckning	0480-P90/14
Byggnadsnämndens diarienummer	P90-14
Upprättad	1990-01-02
Antagen	1990-04-05
Laga kraft	1990-05-03

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1987-2012
Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2024-05-02 och framåt.
Detaljplanens genomförandetid är 5 år. Genomförandetiden gäller ej.

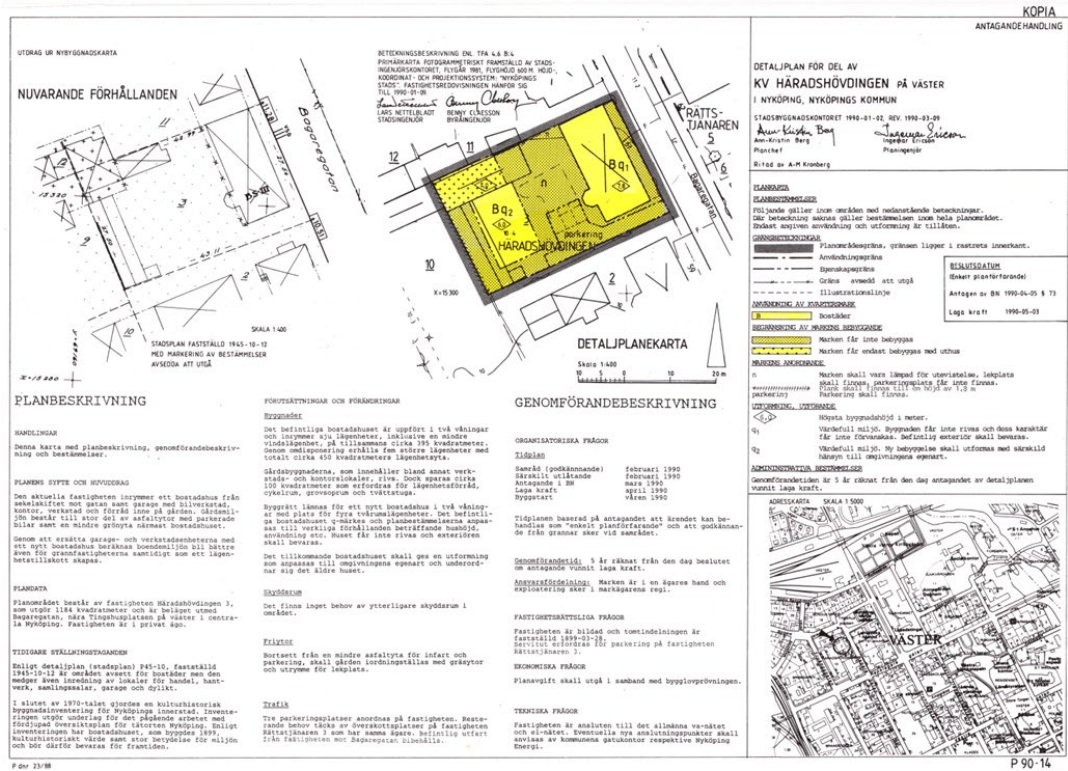


Bild på aktuell plankarta.

Syfte

Den aktuella fastigheten inrymmer ett bostadshus från sekelskiftet mot gatan samt garage med bilverkstad, kontor, verkstad och förråd inne på gården. Gårdsmiljön består till stor del av asfaltsytor med parkerade bilar samt en mindre grönyta närmast bostadshuset.

Genom att ersätta garage- och verkstadsenheterna med ett nytt bostadshus beräknas boendemiljön bli bättre även för grannfastigheterna samtidigt som ett lägenhetstillskott skapas.

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** 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.
- *Parkering*: Markanvändningen tolkas som (n) parkering skall finnas.
- Marken skall vara lämpad för utevistelse, lekplats:
(n) Annan mark, Marken skall vara lämpad för utevistelse, lekplats, plank skall finnas till en höjd av 1,8 m. Bestämmelsen har inte tolkats. Adekvat bestämmelse saknas i den samtida planbestämmelsekatalogen.

- Värdefull miljö. Byggnaden får inte rivas och dess karaktär får inte förvanskas. Befintlig exteriör skall bevaras. Bestämmelsen har tolkats som: Värdefull miljö. Byggnaden får inte rivas och dess karaktär får inte förvanskas. Befintlig exteriör ska bevaras.
- Värdefull miljö. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart: Bestämmelsen har tolkats som: (f) med fritext: Värdefull miljö. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

Bestämmelser om utformning ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt. Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan: Bestämmelser om utformning kan betecknas f.

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*.

Höjd

Följande bestämmelser reglerar bebyggelsens höjd:

- Högsta byggnadshöjd i meter 6m
- Högsta byggnadshöjd i meter 7.8m
- Högsta byggnadshöjd i meter 4m

Bestämmelserna tolkas som:

- Högsta totalhöjd på byggnad är 6 m.
- Högsta totalhöjd på byggnad är 7.8 m.
- Högsta totalhöjd på byggnad är 4 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.

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.

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.

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 Residensetskyddas som Statligt byggnadsminne enligt förordningen om statliga byggnadsminnen.