

Tolkningsbilaga för P88-1

Detaljplan för förslag till ändring av stadsplan för del av Tullporten m.fl. 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-P88/1
Byggnadsnämndens diarienummer	P88-1
Upprättad	1987-02-06
Antagen	1987-06-09
Laga kraft	1988-01-07

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.

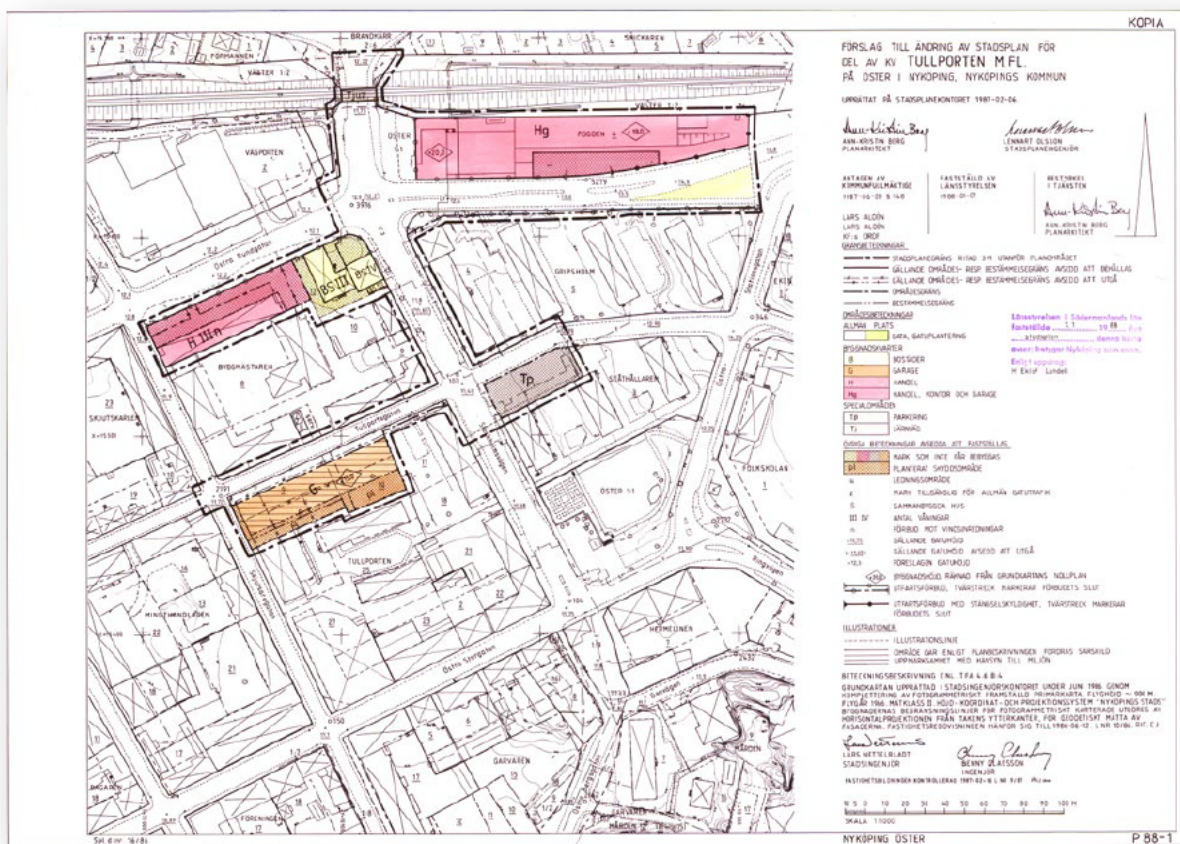


Bild på aktuell plankarta.

Syfte

Planförslaget syftar främst till att ge de planmässiga förutsättningarna till att ordna upp och bygga ut en parkeringsanläggning inom kv. Tullproten. I övrigt anpassas förslaget till planerad och pågående ombyggnad av Östra Rundgatan och Stockholmsvägen och till rådande förhållanden i övrigt.

Gränser, kvalitet och användbarhet

Planen är upprättad i för hand och med god kvalitet genom komplettering av fotogrammetriskt framställd primärkarta. 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.
- *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.

- Järnväg (T) Markanvändningen tolkas som Järnväg. (Trafik preciserat till endast järnvägstrafik.)
- Parkering (Tp) tolkas som Parkering. Hit räknas alla slag av självständiga parkeringsanläggningar: ytparkering, parkeringshus, källargarage o s v. Även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel räknas dit. Däremot bör bilförsäljning, verkstäder etc. hänföras till område för bilservice eller till industriområde.
- Bestämmelsen: *Garage* tolkas som Äldre annan kvartersmark (Y) med specifikationerna: Garage, kontor och handel.
- Bestämmelsen Sammanbyggda hus har tolkats som b1 (annat utförande) med fritextspecifikationen "Sammanbyggda hus".

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.

I linje med tidens anvisningar tolkas bestämmelsen: *Planerat skyddsområde* som *Marken får inte förse med byggnad, mur och plank*. Bestämmelsen har tolkats enligt planbestämmelsekatalog 1976-01-01 - 1986-12-31. Detta till följd av att bestämmelsen planerat skyddsområde inte tycks ha varit giltig under planens upprättande 1987-06-09.

Höjd

Följande bestämmelser reglerar bebyggelsens höjd:

- II - Högst tre våningar
- IV - Högst fyra våningar

Bestämmelserna tolkas som:

- Högsta antal våningar är angivet som 2. 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.

Vind

Bestämmelsen *Förbud mot vindsinredningar* tolkas som *Vind får inte inredas ovan högsta tillåtna våningshöjd*.

Vind enligt plan-och byggförfordningen från denna tid räknas som våning om skärningslinjen mellan fasad och takfall ligger mer än 0,7 m över vindsbjälklaget. Enstaka takkupor som sticker upp över det tillåtna takfallet kan ses som mindre avvikelse.

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 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:

Den centrala delen av Nyköping, väster och öster om Nyköpingsån präglas fortfarande av 1600-talets strikta rutnätsplan och kvartersindelning. Delområdet omfattar ett något större område än den ursprungliga rutnätsplanen. Området har i sin helhet en urban karaktär, där Västra Storgatan utgör områdets centrala stråk som förbinder den östra sidan med den västra sidan via Stadsbron.

Området präglas av en tät bebyggelse och mestadels slutna kvarter. Bebyggelsen har en relativt låg skala, med flera sammanhängande delområden om max tre våningar samt totalt sett få byggnader med mer än fem våningar. I områdets centrala delar, kring Stora torget, finns en stor koncentration av större friliggande offentliga byggnader och anläggningar som vittnar om Nyköpings roll som residensstad och historiskt viktig stad. Inom området är många byggnader med mycket höga kulturhistoriskt värde belägna, varav ett flertal skyddas som byggnadsminnen (enskilda och statliga) eller kyrkliga kulturminnen.

I princip hela delområdet ingår i området som är av riksintresse för kulturmiljövården. Borgarberget med Västra klockstapeln och Stackeberget med Östra klockstapeln utgör områdets högsta punkter och är såväl landmärken i stadslandskapet som platser för utblickar över Nyköping. Tillsammans med kyrktornen utgör Västra klockstapeln Nyköpings karaktäristiska stadssiluett som höjer sig över den lägre bebyggelsen.

Känslighet

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. Området bedöms ha en hög grad av känslighet inför förändringar.

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 föregås 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.