

Detaljplan för LÄROVERKET 18 på Väster i Nyköping

Del av detaljplanen "Läroverket 18" har ändrats.
Detaljplaneändringens antagandehandling finns
som bilaga. Ändringen upprättades 2022-10-20.

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör plankarta med bestämmelser och översikt, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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.

PLANDATA

Planområdet består efter fastighetsreglering av fastigheten Läroverket 18, belägen vid Västra Kvarngatan 39, väster om Nyköpingsån. Areal c:a 700 kvadratmeter.

Marken ägs av Nyköpings kommun och utgörs av dels kvartersmark dels parkmark i gällande detaljplan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort beskrivs de miljöer och värden i centrala Nyköping som skall bevaras. För att främja en god långsiktig utveckling av stadskärnan ges vissa riktlinjer för lokalisering av verksamheter.

Fastigheten är belägen inom ett område där befintliga verksamheter kan utvecklas. Verksamheter med stor omgivningspåverkan bör dock undvikas. Bostäder är tänkbara om goda bostadsmiljöer kan ordnas. För fastigheten gäller detaljplan för 32:dra kvartalet Läroverket å Väster inom Nyköpings stad fastställd av Kungl Maj:t 1945-08-31 (akt P45-7).

En försäljning av kommunala fastigheter pågår.

Kommunstyrelsen har 1991-11-18 beslutat att detaljplanen för "Molanderska villan" skall ändras genom enkelt planförfarande, så att en försäljning kan genomföras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Fornlämningar

Fastigheten är belägen mitt i den gamla medeltida staden som utgör ett fornlämningsområde och där tillstånd krävs enligt 2 kap kulturminneslagen för alla markarbeten.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Byggnaderna är inventerade och beskrivna av Södermanlands Museum i Kulturhistorisk byggnadsinventering från 1979. Gatuhuset är ett bostadshus av timmer i 2 våningar uppfört omkring år 1800. Gårdshuset är uppfört av timmer i 1 våning omkring år 1850.

Krav ställs i bestämmelserna att särskild hänsyn skall tas till de kulturhistoriska och miljömässiga kvaliteter som utgör Riksintresse för kulturminnesvården. Byggnaderna får ej rivas.

Användning av området kan variera från kontor eller likvärdig verksamhet till bostadsändamål.

Ny avgränsning av lämplig tomtplats har skett och fastigheten har bildats genom fastighetsreglering.

ÖVRIGT

Fastigheten är belägen vid allmän gata. Parkering skall ske på egen tomt. Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet.

På fastigheten finns två stora träd, en kastanj och ett päronträd, som är värdefulla för miljön och som skall bevaras.

Administrativa frågor redovisas i särskild genomförandebeskrivning.

PLAN- OCH BYGGKONTORET

Anne-Marie Zettersten
Anne-Marie Zettersten
Stadsarkitekt

Agneta Karlsson
Agneta Karlsson
1:e planingenjör

Antagen av Byggnadsnämnden i Nyköpings
kommun 1992-04-02 § 69

Laga kraft 1992-05-04

Detaljplan för Läroverket 18 på Väster i Nyköping

ORGANISATORISKA OCH FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Tidplan

Samråd	feb-mars	1992
Särskilt utlåtande	mars	1992
Antagande i BN	april	1992
Laga kraft	april	1992

Tidplanen är baserad på antagandet att ärendet kan behandlas med "enkelt planförfarande".

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år, räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsbildning

Fastigheten har bildats genom fastighetsreglering.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnaden regleras i särskilt avtal.

PLAN- OCH BYGGKONTORET


Anne-Marie Zettersten
Stadsarkitekt


Agneta Karlsson
1:e planingenjör

Antagen av Byggnadsnämnden i Nyköpings
kommun 1992-04-02 § 69

Laga kraft 1992-05-04

Bilaga 1: Ändring av detaljplan för Läroverket 18

Antagen i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Nyköpings
kommun 2022-11-08 § 128
Laga kraft 2022-12-07

P22-20

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, undersökning av betydande miljöpåverkan samt fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

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 varsamhetsbestämmelse och uppdaterad skyddsbestämmelse för byggnaderna.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt PBL, SFS 2014:900/902, och med standardförfarande.

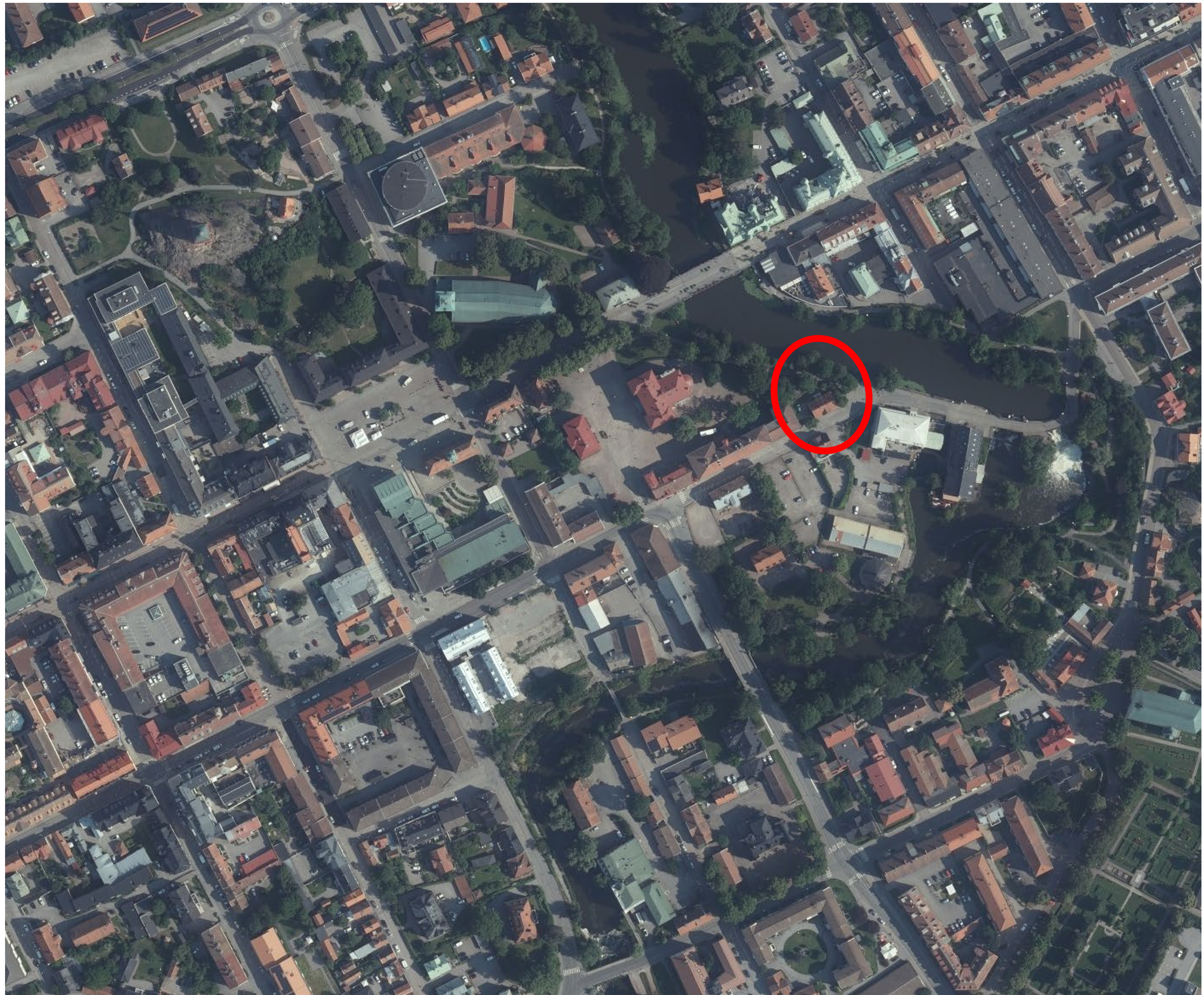
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. MB.

Plandata

Läge, areal och omfattning

Planområdet är beläget i centrala Nyköping vid Västra Kvarngatan strax väster om Nyköpingsån. Planområdet innefattas av fastigheten Läroverket 18. Planområdet är cirka 600 m² stort.



Ortofoto över centrala Nyköping, planområdets läge visas med röd markering.

Markägoförhållanden

Fastigheten Läroverket 18 är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

Planförslaget anses vara förenligt med kommunens översiktsplan Nyköping 2040, antagen av Kommunfullmäktige 2022-12-14. För Nyköpings centrala delar anger översiktsplanen bland annat att den befintliga bebyggelsen kan utvecklas där det finns närhet till service och infrastruktur.

Befintlig detaljplan

För området gäller följande detaljplan:

0480-P92/11 "Detaljplan för Läroverket 18 på Väster i Nyköping". Fastställd 4 maj 1992. Genomförandetiden har gått ut.

Gällande detaljplan medger användning för bostäder, kontor eller likvärdig verksamhet. Dess syfte är att ge förutsättningar för avstyckning och försäljning av "Molanderska villan" på fastigheten Läroverket 18. Intentionen med gällande detaljplan är att byggnaden ska kunna användas som bostad utöver tidigare användning som kontor. Byggnaderna inom planområdet har ett särskilt kulturhistoriskt värde med flera välbevarade originaldetaljer och är därför skyddade från rivning och förvanskning med planbestämmelse q.

På plankartan är befintligt gårdshus reglerad som komplementbyggnad genom korsprickad bestämmelse. Denna bestämmelse hindrar en fortsatt utveckling av fastigheten och att gårdshuset kan inredas som bostad. Med anledning av detta föreslås en ändring av detaljplanen som innebär att korsmark och gårdshusets användning som komplementbyggnad tas bort, på så sätt kan nytt bygglov ges och gårdshuset inredas som bostad.

Föreslagen ändring bedöms vara i linje med syftet för gällande detaljplan.

Områdesbestämmelser och förordnanden

Riksintressen

Planområdet ligger inom ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt då det redan är exploaterad mark som tas i anspråk. Detaljplanen bedöms snarare bidra positivt till riksintresset då planen säkerställer kulturhistoriskt värde på byggnaderna inom planområdet.

Fastigheten angränsar till Nyköpingsån som är av riksintresse för naturvård och rörligt friluftsliv. Ändringen av detaljplanen bedöms inte ha någon negativ påverkan på dessa riksintressen.

Kommunala beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2019-11-19 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för fastigheten Läroverket 18 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att en ändring av den gällande detaljplanen **inte kan** antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

I det tidiga samrådet med Länsstyrelsen har följande aspekter tagits upp som viktiga att hantera i planprocessen:

- Kulturhistoriska värden; utökad lovplikt för attefallsåtgärder och begränsad möjlighet till avstyckning behöver studeras utifrån den kulturhistoriskt viktiga miljön.
- Påverkan på riksintresse för naturvård och rörligt friluftsliv
- Tillstånd för markingrepp som krävs för ledningsdragningar
- Krav på tillgänglighet

Förutsättningar och förändringar

Bebyggelse

Inom planområdet finns ett äldre bostadshus från omkring 1800 och ett gårdshus från omkring 1850. Bostadshuset kallas Molanderska villan efter en tidigare stadsläkare i Nyköping. Gårdshuset hör till bostadshuset i vilken troligen tjänstefolket tidigare har bott. Vid uppförandet var det även Nyköpings mässingsbruks inspektorsvilla. Idag är det tidigare enbostadshuset ett gemensamhetsboende med flera rum tillgängliga för uthyrning. Gårdshuset används och klassas som komplementbyggnad genom korsprickad bestämmelse som reglerar att marken endast får bebyggas med uthus.

Genom ändring av gällande detaljplan föreslås planbestämmelsen som begränsar markens bebyggande för gårdshuset tas bort. På så sätt kan gårdshuset användas som bostad och inredas med lägenheter. Inga övriga förändringar för gårdshuset föreslås.

För att inte förvanska gårdshusets kulturmiljövärden kan avsteg från tillgänglighetskravet göras för byggnaden, denna bedömning har gjorts i dialog med Sörmlands museum och kommunens kulturmiljöstrateg. Byggnadens tillgänglighetsanpassning följs upp i kommande bygglovsprocess.

Se vidare under *kulturmiljö och fornlämningar* nedan.

Natur och grönstruktur

Inom planområdet finns 2 större träd, en kastanj och ett päronträd, som är skyddade mot fällning genom bestämmelse *träd* i plankartan. Päronträdet som är beläget i planområdets södra del i nära anslutning till Västra Kvarngatan står nära huvudbyggnadens västra fasad och växer på ett sådant sätt att det medför sättningar och skador på byggnaden.

Med ändringen av befintlig detaljplan tas skyddet för det södra trädet bort. Trädet kan i och med detta fällas. I samband med fällning bör det ske återplantering av ett nytt träd inom fastigheten eftersom trädens grönska är starkt bidragande till stadsbilden och bidrar med ekosystemtjänster.

Parkering

I dagsläget finns det 4 parkeringsplatser för bilar inom fastigheten. Planområdet är centralt belägen med närhet till tågstation, busscentral och kommersiell service. Bilbehovet för uthyrningsverksamheten bedöms därför vara lågt. Om fler parkeringsplatser behövs så är det möjligt att anordna en till parkering på fastigheten, friyta inom fastigheten bör dock prioriteras. Ett alternativt är att nyttja parkeringsytor på angränsande fastigheter genom parkeringsköp. Stora parkeringsytor finns på kvartersmark i direkt anslutning sydväst om planområdet.

Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet är centralt beläget inom Nyköpings äldre stadslager (fornlämning L1984:6709). Mindre undersökningar i närområdet har påvisat kulturlager med bevarat trä och läder som är drygt 1 meter tjocka. Tillstånd för markingrepp krävs enligt kulturmiljölagen. För att tydliggöra kulturmiljölagens krav i samband med markingrepp så införs en administrativ bestämmelse som reglerar att marklov krävs vid grävning, schaktning och övertäckning.

Byggnaderna inom fastigheten är inventerade och har höga arkitekturhistoriska och miljömässiga kulturvärden med flera välbevarade originaldetaljer. I den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen är byggnaderna blåklassade, dvs. "byggnaderna är särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt och får inte förvanskas". Byggnaderna är också skyddade från förvanskning och rivning genom planbestämmelse, q, i gällande detaljplan.

Bostadshuset är sedan 1800-talet exteriört relativt välbevarat och har kvar flera av sina ursprungliga detaljer. Gatufasaden bevarar det tidiga 1800-talets arkitekturspråk, med symmetrisk fasaduppbyggnad och frontespis. Byggnadens proportioner med fönster i liv med fasaderna, äldre fasadpanel med profilerad lockläkt, profilerade listverk, frontespisens lunettfönster, handslaget taktegel och glasverandan med ursprungliga fönster och stuprör med raka vinklar är viktiga värdebärande komponenter.



Huvudbyggnaden sett från gården. På bilden syns ursprunglig glasveranda med påbyggd balkong.



Huvudbyggnad sett från gatan. På bilden syns fasadpanel med profilerad lockläkt, profilerade listverk samt frontespis med lunettfönster.

Gårdshuset är exteriört välbevarat och har kvar flera av sina ursprungliga detaljer. Byggnadens proportioner, fönster med dekorerade foder, figursågade takfotskonsoler, dörr, spånbeläggningen och den utkragade skorstenen är viktiga värdebärande komponenter. Gårdshuset har ett för Nyköping unikt utseende och har därmed ett arkitekturhistoriskt värde.



Gårdshuset. Här syns fönster och dess foder samt del av fasaden.



Gårdshuset. Här syns skorstenen samt del av de figursågade takfotskonsolerna.

Kommunen (tjänsteman med byggnadsantikvarisk kompetens) har under platsbesök inventerat byggnadernas interiörer. Huvudbyggnaden är helt renoverad invändigt och saknar värdefulla objekt. Gårdshuset har påverkats av skadedjur invändigt, ursprunglig interiör har därför plockats bort. Eldstaden har ändrats under senare tid och saknar värden.



Gårdshuset. Bild på eldstaden som ändrats.

Ändringen av detaljplanen innebär att tillstånd för markingrepp behöver sökas för att gräva in vatten -och avlopp i gårdshuset. Se vidare *Tekniska förutsättningar – Vatten och spillvatten*.

Med ändringen av detaljplanen uppdateras huvudbyggnadens gällande bestämmelse om skydd av kulturvärden till en varsamhetsbestämmelse med en precisering av vad som är bevarandevärt för byggnaden. På så sätt framgår det tydligare vilka värden och karaktärsdrag som ska skyddas och bedömningen är att denna reglering är tillräcklig för att värna byggnadens kulturvärden. Gårdshuset som bedöms ha ett särskilt värde och flera unika detaljer kommer fortsatt att regleras med en bestämmelse om skydd av kulturvärden men lydelsen ändras för att tydligare precisera vad som är bevarandevärt.

Enligt Boverket bör varsamhetsbestämmelser användas i första hand. Denna typ av bestämmelse kan, precis som skyddsbestämmelser, ge skydd på detaljnivå. Bestämmelser om skydd av kulturvärden ska användas när underhållet är kostnadskrävande (t.ex. om det krävs konservatorsmedverkan) och/eller när materialet i sig har antikvariskt värde (på grund av t.ex. ålder eller konstnärligt värde). Huvudbyggnaden skyddas genom varsamhetsbestämmelser tillsammans med rivningsförbud. Kommunens bedömning är att byggnadens detaljering som har utpekats som värdebärande kan skyddas med k-bestämmelse. Utpekade detaljer har inte den hantverksmässiga nivå eller konstnärliga/åldersmässiga värde att en anmälningsplikt behöver föreligga vid underhåll. Gängse underhållsmetoder bedöms vara tillräckliga för att inte förenkla den utpekade detaljeringen på ett otillbörligt eller icke-varsamt sätt.

För respektive byggnad införs nya bestämmelser som tydliggör dess kulturvärde. För huvudbyggnad gäller k_1 och för gårdshuset gäller q_1 .

k₁ – Byggnadens fasader, frontespis, yttertak och glasveranda ska bibehållas och utformning får inte förenklas.

q₁ – Fönster och dörr med dekorerade foder, de figursågade takfotskonsolerna samt fasaden ska bibehållas och utformning får inte förenklas. Skorstenen och yttertak ska behålla sin utformning.

Genom bestämmelserna skyddas utpekade värdebärande komponenter, vilket även inkluderar utformningen av detaljer. Därmed bedöms förutsättningarna säkerställas för att fasadgestaltningen ska kunna bevaras på ett tillfredsställande sätt.

Bestämmelse om rivningsförbud för båda byggnaderna kvarstår från tidigare detaljplan men regleras genom att en bestämmelse r tillförs plankartan.

Det två byggnaderna inom fastigheten är en fungerande enhet och utgör tillsammans en viktig del av kulturmiljön i området. Med detaljplaneändringen införs därför en fastighetsindelningsbestämmelse som reglerar antalet tillåtna fastigheter. Bestämmelsen lyder *Området ska omfatta en fastighet* och redovisas på plankartan.

Å-rummet, byggnaderna inom fastigheten och tomten är alla känsliga för förändringar och ny bebyggelse inom området bör därför undvikas. Planområdet ligger inom det riksintresse för kulturmiljövården som gäller för Nyköpings innerstad, det är också utpekad som fornlämningsområde och bebyggelseinventeringen anger höga värden för byggnaderna inom planområdet. Med hänvisning till dessa aspekter anses planområdet vara en del av ett, enligt 8 kap. 13 § PBL, så kallat 8:13-område. Området utgör en värdefull miljö och i enlighet med PBL gäller inte lovbeFrielse för bygglovsbefriade åtgärder i ett sådant område. Inom planområdet kommer det därav krävas bygglov för attefallsåtgärder.

Tekniska förutsättningar

Vatten och spillvatten

Gårdshuset saknar idag draging av ledningar för vatten och avlopp. Då planområdet ligger inom fornlämningsområde måste ansökan göras för att få tillstånd om markingrepp i fornlämning (enligt 2 kap 12 § KML) och kunna genomföra ledningsdraging.

Ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning för ny ledningsdraging har av fastighetsägare skickats till Länsstyrelsen (2022-07-13). Länsstyrelsen har meddelat att de kommer ge tillstånd för aviserade markingrepp enligt kulturmiljölagen och att tillståndet kommer vara villkorat med krav på arkeologisk undersökning i form av schaktningsövervakning då platsen ligger inom fornlämningen för Nyköpings stad. Kostnadsansvarig är verksamhetsutövare/fastighetsägare.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Samråd	januari 2022
Granskning	oktober 2022
Antagande	november 2022

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Vid planändring avser genomförandetiden endast de frågor som har ändrats.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Fastighetsägaren är ansvarig för samtliga åtgärder som krävs för ett genomförande av detaljplanen.

Avtal

Ett planavtal är upprättat mellan fastighetsägaren och kommunen som reglerar åtaganden och kostnader för detaljplanearbetet.

Exploateringsavtal mellan fastighetsägaren och kommunen har inte bedömts som nödvändigt då exploateringen inte kräver några investeringar på allmän plats.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för alla åtgärder som behövs för att exploatering av området blir utförda.

Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

Tekniska frågor

Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för dragning av nya vatten- och avloppsledningar till gårdshuset samt ansöker om tillstånd för markingrepp för att få göra så. Ansökan görs till Länsstyrelsen.

Konsekvenser av planens genomförande

En ändring av gällande detaljplan innebär att gårdshuset kan användas som bostad. Byggnaden ligger nära ett populärt promenadstråk och en ändrad användning förväntas kunna ge en ökad trygghet till platsen med fler ögon som kan överblicka promenaden.

Då byggnadens användning ändras behöver den tillgängliggöras i enlighet med gällande lagkrav. Åtgärden bedöms kunna anordnas på ett sätt som anpassas till byggnadens karaktär utan att den förvanskas. Utformnings- och

tekniska egenskapskrav på tillgängligheten i byggnaden och på tomt provas i kommande bygglov.

Planändringen medför att gällande q-bestämmelse för planområdet ändras till en k-bestämmelse för huvudbyggnaden och en uppdaterad q-bestämmelse för gårdshuset. Då de nya bestämmelserna tydligare pekar ut de kvaliteter som ska bevaras bedöms skyddet för bebyggelsens kulturvärden vara likvärdigt även fast q-bestämmelsen tas bort för huvudbyggnaden. Detta då k-bestämmelsen också kompletteras med ett r som innebär att byggnaderna inom planområdet inte får rivas.

Med bestämmelser om skydd av kulturvärden har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför enligt PBL (2010:900) 14 kap. 10 §. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten. Bestämmelserna q och r bedöms inte påverka fastighetsägaren eller genomförandet av planändringen negativt då byggnaderna redan är skyddade med r- respektive q-bestämmelser i gällande plan.

Ett genomförande av planändringen innebär att det träd som står i anslutning till Västra Kvarngatan får fällas. Detta påverkar grönskan i området och gaturummets intryck. Fällningen motiveras av att trädet orsakar skada på bebyggelsen som är kulturhistoriskt värdefull, intresset av att bevara byggnaden och minska behov av kostsamma renoveringar ses som större än trädets bidrag till grönskan i området. I samband med fällning bör ett nytt träd planteras som ersättning längre bort från fasaden.

Fastighetsindelningsbestämmelsen som införts i plankartan har en direkt styrande verkan på möjligheten till fastighetsindelning. Fastigheten kommer efter ett genomförande inte ges möjlighet att styckas av, detta motiveras av att byggnaderna har ett värde i att höra samman utifrån sin tidigare historia.

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnad, Stadsbyggnadsenheten.

Samarbete har skett med Ramboll Sverige AB.

Victor Persson
Planarkitekt
Samhällsbyggnad, Nyköpings kommun

Gustav Carlsbrand
Planarkitekt
Ramboll Sverige AB