

Tolkningsbilaga för P18-25

Detaljplan för Hotellet 18 och del av Hotellet 26.

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 granskningslogg.

Detaljplan för Hotellet 18 och del av Hotellet 26

Lantmäteriets aktbeteckning	0480-P18/25
Byggnadsnämndens diarienummer	P18-25
Upprättad	2018-05-29
Antagen	2018-06-19
Laga kraft	2018-07-14

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2015-2020
Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2024-05-02 och framåt.
Detaljplanens genomförandetid är 10 år. Genomförandetiden gäller fortfarande.

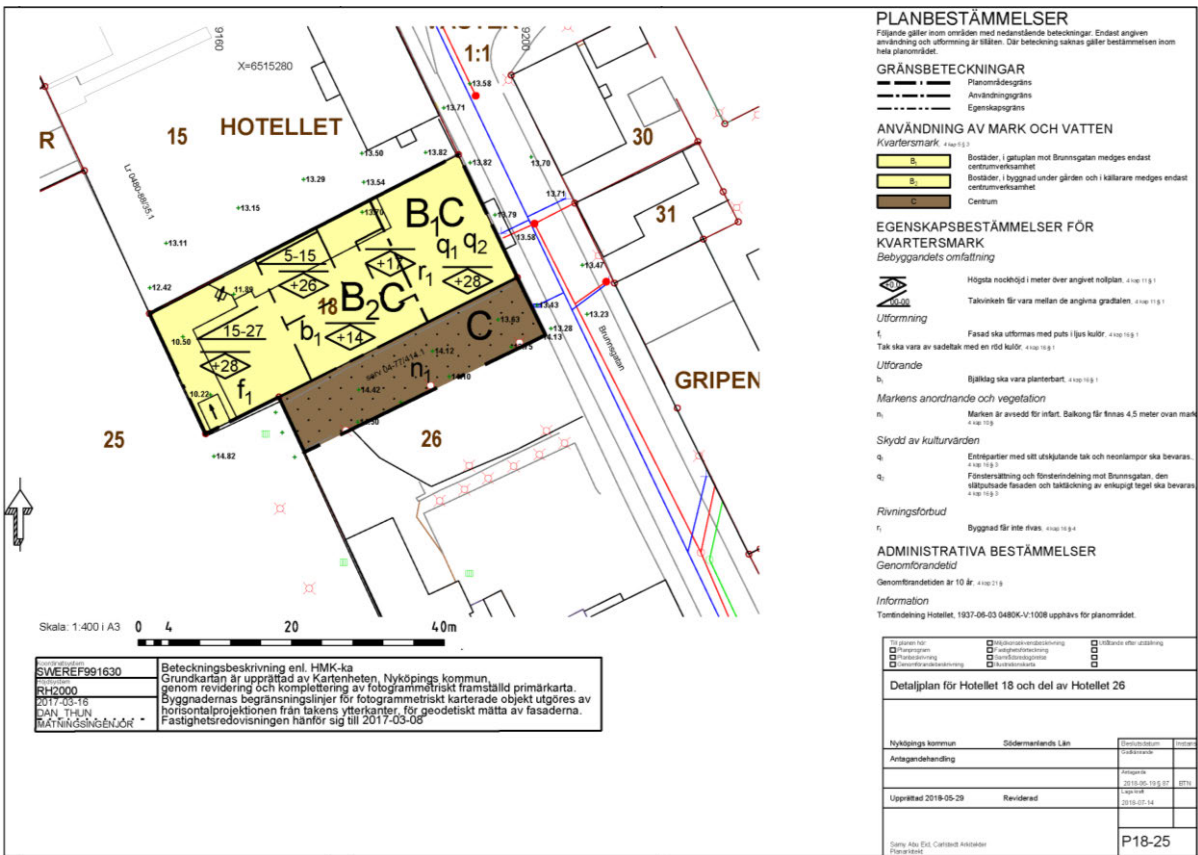


Bild som föreställer den aktuella plankartan.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en nybyggnation av bostäder samt affärslokal på fastigheten Hotellet 18 och att planmässigt skydda gatubyggnadens kulturhistoriska värde.

Gränser, kvalitet och användbarhet

Detaljplanen är upprättad digitalt och fastighetsgränser är av hög kvalitet. Planen bedöms ha **god** användbarhet och vara **komplett** digitaliserad.

I detaljplanen finns ett flertal bestämmelser som har tolkats om så att de stämmer överens med den senast planbestämmelsekatalogen. Detta gäller exempelvis för bestämmelser som reglerar högsta nockhöjd och takvinkel.

Markanvändning

- Markanvändningen *Bostäder, i gatuplan mot Brunnsgatan medges endast centrumverksamhet* har tolkats som *Bostäder*. Preciseringsen har tagits bort och ersatts med egenskapsbestämmelse, se nedan.
- Markanvändningen *Bostäder, i byggnad under gården och i källare medges endast centrumverksamhet* har tolkats som *Bostäder*. Preciseringsen har tagits bort och ersatts med egenskapsbestämmelse, se nedan.
- Markanvändningen *Centrum* har tolkats som *Centrum*. Under denna tidsperiod innefattade bestämmelsen en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå.
- Markanvändningen tolkas som *Bostäder*: Under tidsperioden då planen togs fram omfattade användningen alla typer av boende med varaktig karaktär, såsom vanliga bostäder, fritidshus, studentbostäder, seniorboenden, grupp- och träningsbostäder, förutsatt att vårdinslaget inte är dominerande. Både en- och flerbostadshus tillåts, liksom bostadskomplement som garage, parkering, lekplats, tvättstuga, miljöhus och i viss mån förskola i flerbostadshus. Det är tillåtet att i mindre omfattning bedriva verksamhet inom bostaden, exempelvis kontor, så länge omgivningspåverkan inte överstiger vad som är normalt för boende. Hotell, vandrarhem och lägenhetshotell ingår inte, då de räknas som tillfällig vistelse, och omfattande vårdverksamhet (som vårdboende) faller utanför användningen bostäder. Alla bostads- och upplåtelseformer ingår.
- Centrum (C): Markanvändningen *Centrum* har tolkats som *Centrum (C)*. Under tidsperioden då planen togs fram omfattade användningen en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra funktioner som bör ligga centralt eller vara lättillgängliga för många

människor. I centrum ingår till exempel bibliotek, restauranger, kontor, teatrar, museum, apotek, gym, hantverkslokaler samt andra former av serviceverksamhet. Även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler och vuxenutbildning utan behov av friyta, såsom trafikskolor eller yrkesutbildningar (exempelvis frisör och kock), ingår. Lättare former av vård i öppenvårdsform, såsom vårdcentraler, ungdomsmottagning, sjukgymnastik eller tandvård, kan också lokaliseras inom centrum. Hotell och vandrarhem som är avsedda för tillfällig övernattning tillåts, liksom polisstationer och häkten. Bostäder ingår däremot inte i centrumanvändningen. Inte heller omfattas sjukhusvård, slutenvård eller andra verksamheter där patienter övernattar. Även skolor som kräver friyta, som förskola, grundskola, gymnasium samt högre utbildning där huvudinriktningen är undervisning, faller utanför centrumanvändningen.

Olika användningar i en byggnad

I planen finns ett antal markanvändningar som tillåts i en viss del av en byggnad. Detta regleras genom preciseringar av användningen bostad. För att göra dessa bestämmelser maskinellt läsbara har de delats upp och kombinerats med en egenskapsbestämmelse som reglerar byggnaders användning (med beteckningen s).

Följande egenskapsbestämmelser har lagts till för att reglera olika markanvändningar i en byggnad:

- *I gatuplan mot Brunnsgatan medges endast centrumverksamhet*
- *I byggnad under gården och i källare medges endast centrumverksamhet*

Begränsning av markens utnyttjande

Följande bestämmelser reglerar begränsning av markens utnyttjande:

- *Marken får inte förses med byggnad.* Bestämmelsen finns inte med i listan med planbestämmelser men är utritad på plankartan.

Bestämmelserna tolkas som:

- *Marken får inte förses med byggnad*

Bebyggandets omfattning

Följande bestämmelser reglerar bebyggandets omfattning:

- *Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan*
- *Takvinkel får vara mellan de angivna gradtalen*

Bestämmelserna tolkas som:

- *Högsta nockhöjd är 26,17,28,28 och 14 meter över angivet nollplan.* Det finns totalt fyra olika egenskapsbestämmelser för nockhöjd.

- Takvinkel regleras genom en bestämmelse för minsta takvinkel och en bestämmelse om största takvinkel inom samma egenskapsområde:
 - *Minsta takvinkel är 5, respektive 15 grader i de två olika bestämmelserna som reglerar takvinkel.*
 - *Största takvinkel är 15 respektive 27 grader i de två olika bestämmelserna som reglerar takvinkel.*

Utformning

Följande bestämmelse reglerar utformning:

- *Fasad ska utformas med puts i ljus kulör*
- *Tak ska vara av sadeltak med en röd kulör.* Bestämmelsen gäller för hela planområdet.

Bestämmelsen tolkas som:

- *Fasad ska utformas med puts i ljus kulör*
- *Tak ska vara av sadeltak med en röd kulör.* Bestämmelsen gäller för hela planområdet (all kvartersmark).

Utförande

Följande bestämmelser reglerar utförande:

- *Bjälklag ska vara planterbart*

Bestämmelserna tolkas som:

- *Bjälklag ska vara planterbart*

Markens anordnande och vegetation

Följande bestämmelse reglerar markens anordnande och vegetation:

- *Marken är avsedd för infart. Balkong får finnas 4,5 meter ovan mark*

Bestämmelsen har delats upp och tolkas som två separata egenskapsbestämmelser:

- *Marken är avsedd för infart*
- *Balkong får finnas 4,5 meter ovan mark*

Skydd av kulturvärden

Följande bestämmelser reglerar skydd av kulturvärden:

- *Entrépartier med sitt utskjutande tak och neonlampor ska bevaras*
- *Fönstersättning och fönsterindelning mot Brunnsgatan, den slätputsade fasaden och taktäckning av enkupigt tegel ska bevaras*

Bestämmelserna tolkas som:

- *Entrépartier med sitt utskjutande tak och neonlampor ska bevaras*
- *Fönstersättning och fönsterindelning mot Brunnsgatan, den slätputsade fasaden och taktäckning av enkupigt tegel ska bevaras*

Rivningsförbud

Följande bestämmelser reglerar rivningsförbud:

- *Byggnad får inte rivas*

Bestämmelserna tolkas som:

- *Byggnad får inte rivas*

Administrativa bestämmelser

Följande bestämmelser anges som administrativa bestämmelser:

- *Tomtindelning Hotellet, 1937-06-03 0480K-V:1008 upphävs för planområdet*

Bestämmelserna tolkas som:

- *Tomtindelning Hotellet, 1937-06-03 0480K-V:1008 upphävs för planområdet*

Övrig information

Fastigheterna ingår i Riksintresse för kulturmiljömiljövård Nyköping.

Nyköpings stadskärna präglas av Nyköpingsån som rinner genom området och skapar ett tydligt årum, där bebyggelsen på båda sidor ramar in vattnet och bildar stadens framsidor mot ån. Årummet innehåller viktiga kulturhistoriska miljöer som Nyköpingshus, hamnmagasin, kyrkor och historiska kvarnar. Stadskärnan kännetecknas även av den 1600-talspräglade rutnätsplanen, med tät och låg bebyggelse i huvudsak 2-3 våningar, samt ett antal offentliga byggnader och landmärken som kyrktorn och klockstaplar som formar stadens siluett. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, och flera byggnader är byggnadsminnen eller skyddas enligt kulturmiljölagen.

Området har mycket hög känslighet för förändringar som kan påverka kulturhistoriska värden, stadsbilden eller årummets karaktär negativt. Årummet och den äldre bebyggelsen intill ån är särskilt känsliga. Stadens siluett, rutnätsstruktur och låga skala är centrala att värna. Endast mindre kompletteringar och tillägg som sker med stor varsamhet och respekt för den historiska miljön är möjliga utan att riskera att skada områdets värden. Vid förändringar bör följande beaktas:

- Ny bebyggelse invid Nyköpingsån bör undvikas för att bevara årummets öppna karaktär och viktiga siktlinjer.
- Förändringar som påverkar stadens siluett, rutnätsstruktur eller låga skala bör undvikas.

- Ny bebyggelse ska anpassas till rutnätsstrukturen och den låga bebyggelseskalan samt utformas med stor hänsyn till kulturhistoriska värden.
- Tillbyggnader eller ändringar på äldre byggnader ska ske varsamt och med respekt för byggnadens karaktär och kulturhistoriska värden.
- Större förändringar bör föregås av kulturmiljöutredning och antikvarisk konsekvensanalys.
- Bebyggelse som idag saknar skyddsbestämmelser kan behöva kompletteras med sådana vid ny prövning.