

Tolkningsbilaga för P89-9

Detaljplan för Detaljplan för del av KonstapelN 14 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-P89/9
Byggnadsnämndens diarienummer	P89-9
Upprättad	1988-10-27
Antagen	1989-03-14
Laga kraft	1989-04-05

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1987-2012

Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2024-05-02 och framåt. Detaljplanens genomförandetid är 5 år från 1989-04-05.

Genomförandetiden gäller ej.

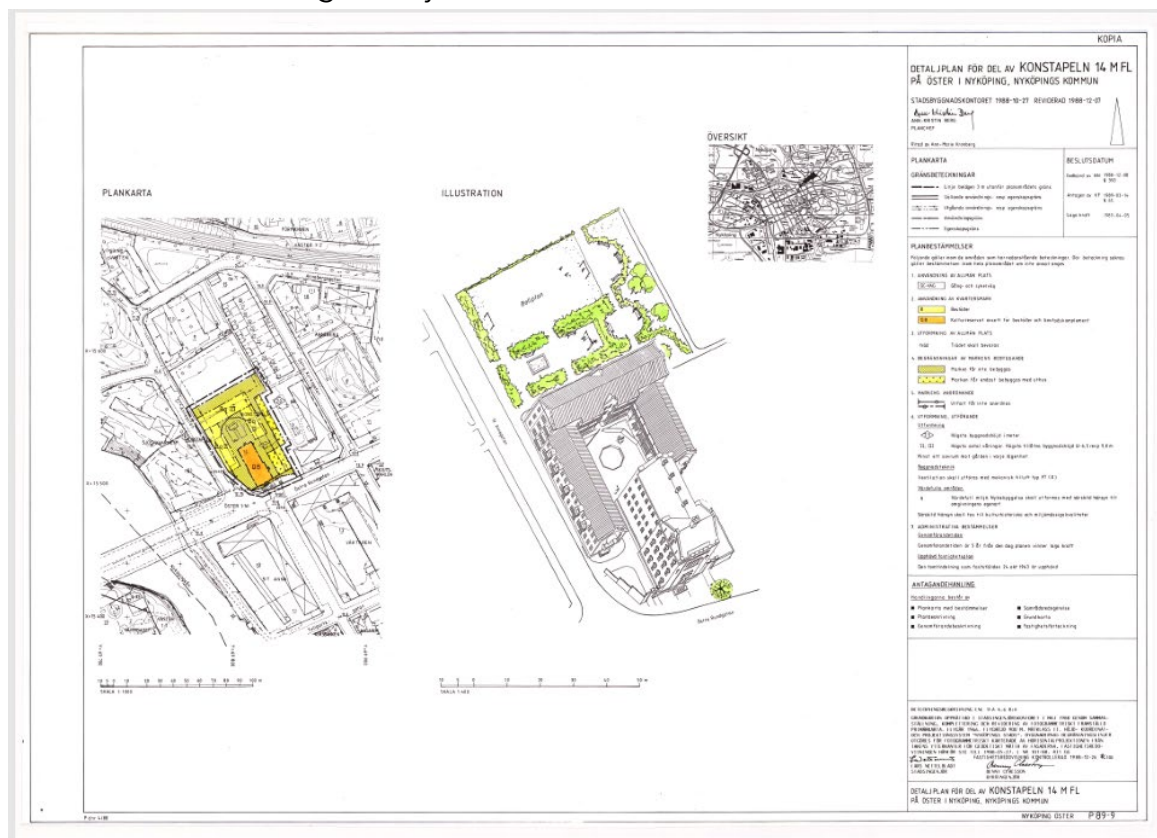


Bild på aktuell plankarta, illustrationsplan och översikt.

Syfte

Planförslaget syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för en utbyggnad med bostäder inom fastigheten. Den före detta fängelsebyggnaden byggs om för bostadsändamål och kan därigenom bevaras.

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 **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.

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*.

Byggnadsteknik

Bestämmelsen: *Ventilation skall utföras med mekanisk tilluft typ FT (X)* har fått en tolkningsbestämmelse då den här typen av krav enligt dagens planbestämmelsekatalog saknar lagstöd, vilken lyder: Utförande (b1)

Markens anordnande

Bestämmelsen *Trädet skall bevaras* har tolkats som *Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk*.

Bestämmelsen: *Värdefull miljö. Nybebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart* har tolkats som (f1) kulturresevat avsett för bostäder och bostadskomplement.

Höjd

Följande bestämmelser reglerar bebyggelsens höjd:

- II – Högst två våningar
- III – Högst tre våningar
- Högsta byggnadshöjd i meter: 2.
- Högsta byggnadshöjd i meter: 6,5.
- Högsta byggnadshöjd i meter: 9.

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 3. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.
- Högsta byggnadshöjd i meter: 2. Bestämmelsen har inte tolkats.
- Högsta byggnadshöjd i meter: 6,5. Bestämmelsen har inte tolkats.
- Högsta byggnadshöjd i meter: 9. Bestämmelsen har inte tolkats.

Fastighetsplan

Planen upphäver tidigare tomtindelning fastställd den 24 oktober 1963.

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 *Kulturarhistoriska 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 områdets 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 stadssiluet 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 Residensetskyddas som Statligt byggnadsminne enligt förordningen om statliga byggnadsminnen.