

TOLKNINGSBILAGA

P50-13



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P50-13	3
Syfte.....	5
Gränser	5
Markanvändningar	5
Marken får inte bebyggas.....	6
Våningsantal och höjd.....	6
Planbestämmelser från föregående stadsplan	7
Gatuhöjder	7
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	7
Tomtindelning.....	9
Övrig information	10

Tolkningsbilaga för P50-13

Förslag till ändring av stadsplanen för 32:dra kv. Läroverket å väste3r inom Nyköpings stad

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	0480K-V_1589
Byggnadsnämndens diarienummer	P50-13
Upprättad	1950-(01-01) (Länsarkitektkontoret)
Antagen	1950-12-17 (Stadsfullmäktige)
Laga kraft	1950-12-07 (Länsstyrelsen)

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969

Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2024-05-02 och framåt.

Detaljplanens genomförandetid är 0 år.

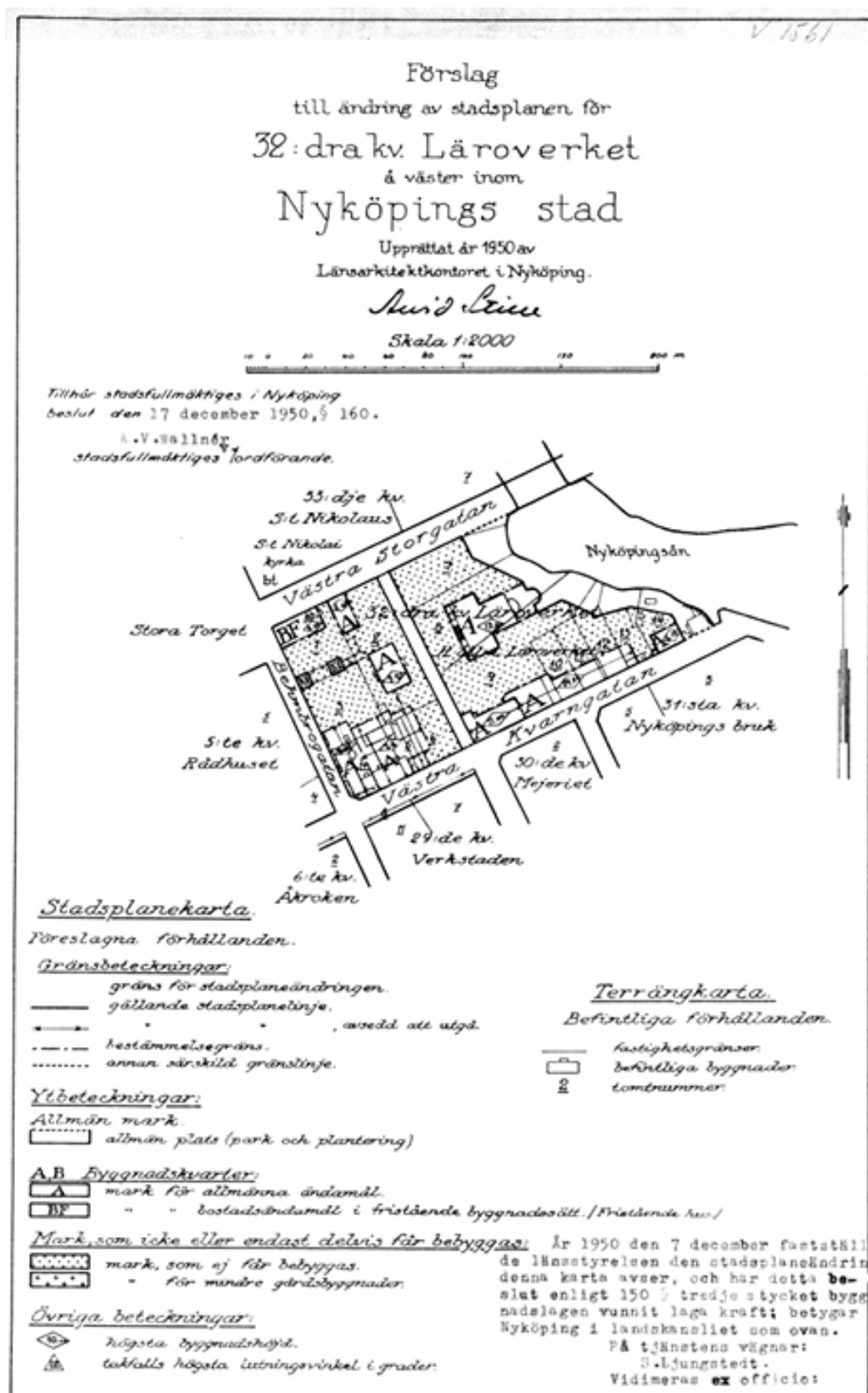


Bild på aktuell plankarta.

Syfte

Gällande stadsplan för kvarteret fastställdes av Kungl. Maj:t den 31 augusti 1945.

Planändringen är föranledd av beslut om uppförande av ett pdis-hus å kvarterets sydvästra del. Ändringen består endast i en sådan planmässig begränsning av byggnadens omfattning, som betingas av de godkända byggnadsritningarna.

Gällande stadsplanebestämmelser avses att i tillämpliga delar fortfarande gälla, ehuru under hänvisning till nu förevarande karta.

Nyköping i länsarkitektkontoret den 28 juni 1950.

Gränser

Planens gränser har tolkats till fastighetsgräns utifrån planens syfte och egenskapsgränserna är tolkade genom georeferering.

Fastighetsgränser är av god kvalitet.

Detaljplanen är komplett digitaliserad, då inga bestämmelser har exkluderats från den digitala planen. Då planen upprättades 1950 så har vissa linjer i plankartan varit svåra att tolka och fastställa med hög säkerhet. Kvaliteten på en plankarta från denna tid anses inte ha lika hög kvalitet som digitalt upprättade plankartor. Planen bedöms därför ha **låg** användbarhet, men vara **komplett** digitaliserad, då inga bestämmelser har exkluderats ur den digitala planen.

Markanvändningar

- *Område för allmänt ändamål* har ingen motsvarighet i dagens lagstiftning. Planbestämmelsen tolkats i enlighet med Boverkets rekommendationer till formuleringen "*Användningen är angiven som "Område för allmänt ändamål". Bestämmelsen har inte tolkats då användningen inte har någon motsvarighet i dagens planbestämmelsekatalog*". Alla typer av funktioner som kan klassas som ett allmänt ändamål är planenliga, dessa är i huvudsak avsedda för verksamheter med stat, kommun eller landsting som huvudman. Boverket anger dock följande: "Sedan 1 januari 2015 är det dock möjligt även för enskilda huvudmän att få bygglov inom dessa områden. Det innebär att det inte alltid krävs planändring eller att planen upphävs för att bygglov ska kunna ges för enskilda huvudmän. Bygglov får dock bara ges om åtgärden innebär att fastigheten eller byggnadsverket som åtgärden gäller används för samma allmänna ändamål som fastigheten eller byggnadsverket senast användes till. Om en fastighet inom ett A-område som har använts till skola säljs till en

privat huvudman måste denne fortsätta att bedriva verksamheten skola, annars får inte bygglov ges”.

Marken får inte bebyggas

Enligt tidens anvisningar gällande begränsningar av markens bebyggande under perioden 1949–1986 kan man utläsa att *Mark som inte får bebyggas* ska förstås som *”Marken får inte förse med byggnad, plank och mur”*. Bestämmelsen tolkas i enlighet med detta.

Våningsantal och höjd

Följande bestämmelser berör regleringar av höjd:

- Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger (7,6 meter).
- Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger (9,25 meter).
- Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger (10,0 meter).

Bestämmelserna har tolkats som:

- *Högsta byggnadshöjd är 7.6 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 9.25 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 10.0 meter.*

Idag används inte begreppet byggnadshöjd i samma omfattning som tidigare. Byggnadshöjd innebär att man mäter byggnadens högsta sida från markplanet till skärningen mellan fasad- och takplanet.

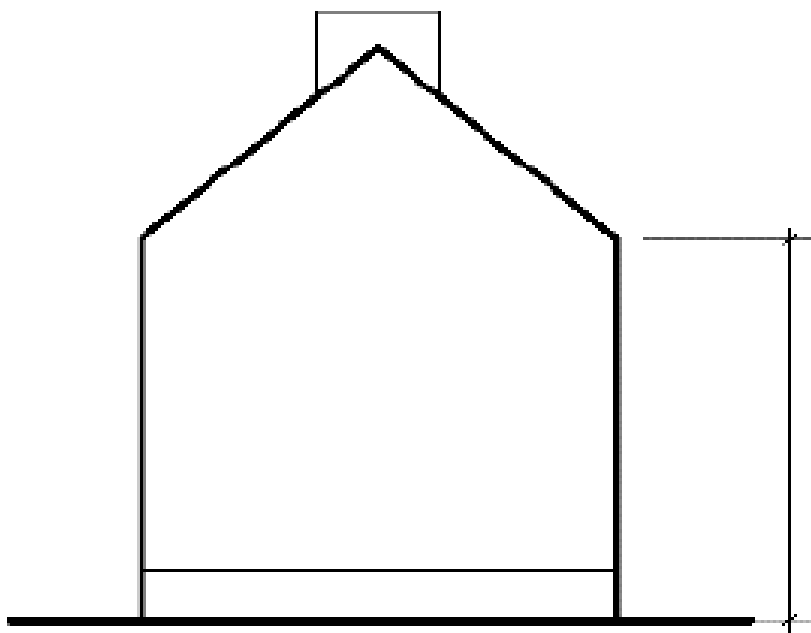


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Planbestämmelser från föregående stadsplan

Det är i nuläget osäkert om det finns ytterligare bindande juridiska handlingar som kan ha påverkan på hur planen bör tolkas.

Gatuhöjder

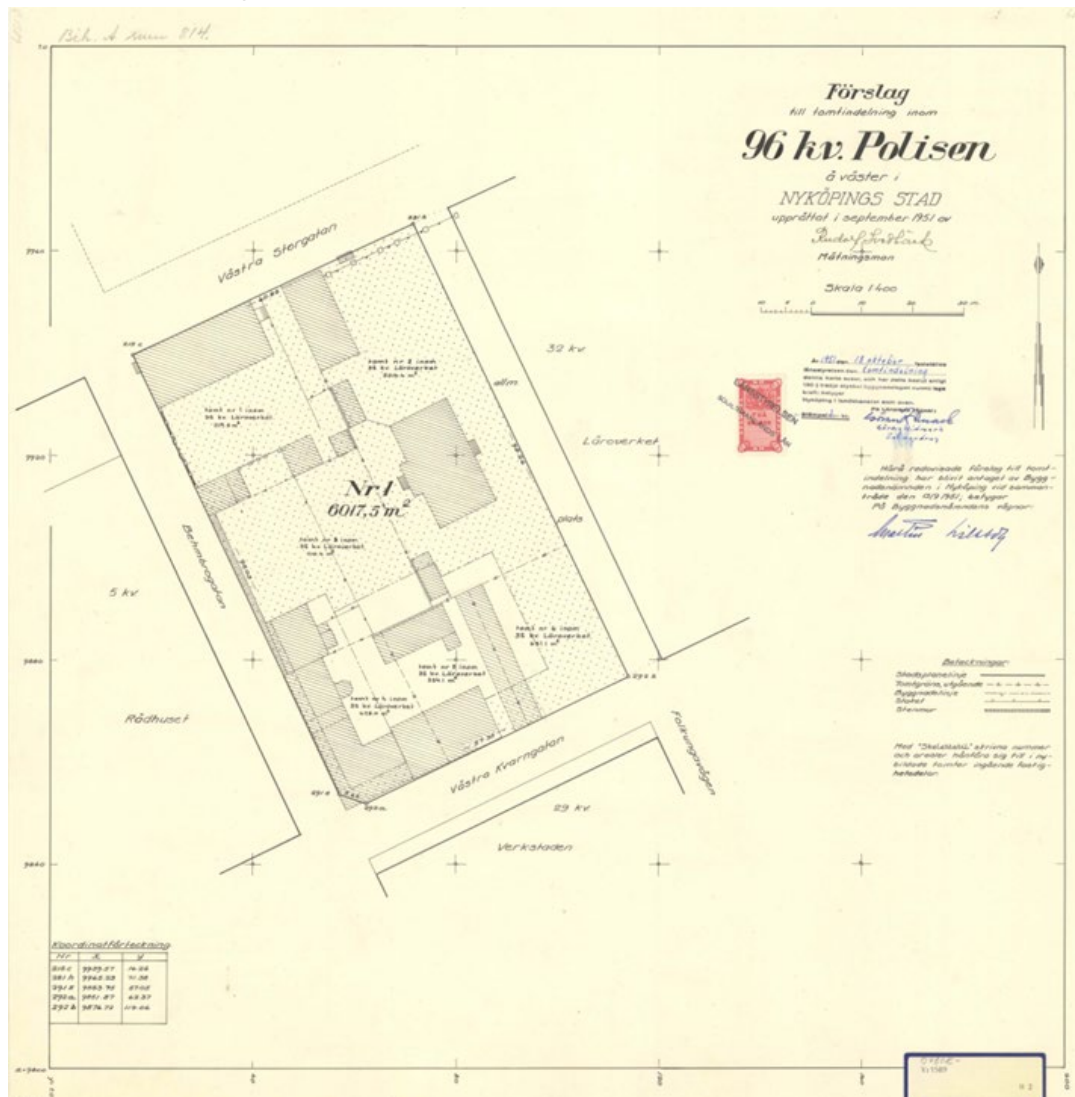
Bestämmelser anges i plankartan för gällande gatuhöjder. Dessa anses inte vara relevanta eller nödvändiga att digitalisera. Bestämmelserna utelämnas därför från den digitaliserade tolkningen. Att dessa utelämnas bedöms inte påverka den digitala planens användbarhet eller kvalitet.

Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller

Byggnadsstadgan 39 § <i>Gäller för all kvartersmark då det saknas bestämmelser om sammanbyggda hus och/eller andra placeringsbestämmelser.</i>	Byggnadsstadgan 39 § gäller som en planbestämmelse på all kvartersmark som tillåter bostadsbebyggelse om inget annat anges. Regleringen gäller inte: (1) om det finns en bestämmelse om att bebyggelsen ska sammanbyggas med byggnad på granntomt eller (2) om regleringen har ersatts med andra placeringsbestämmelser. I den digitalt tolkade detaljplanen kompletteras detta med en placeringsbestämmelse i fritext som lyder "Byggnadsstadgan 39 § gäller inom området". Byggnadsstadgan 39 § innebär att byggnader ska placeras i gatulinjen eller inre förgårdslinjen. Bebyggelsen ska placeras på ett avstånd motsvarande hälften av den tillåtna byggnadshöjden från gräns mot granne. Om detta avstånd är mindre än 4,5 meter (om högsta byggnadshöjd är under 9,0 meter), så är minsta tillåtna avstånd fortfarande 4,5 meter från gräns mot granne. Dessutom ska avståndet mellan byggnader inom samma tomt vara minst den tillåtna höjden
---	---

	för den högsta av dessa byggnader. Byggnadsnämnden får ge undantag från bestämmelserna om det finns särskilda skäl och kan ske utan fara och utan att lämpligt bebyggande av området försvåras. Kan åtgärden påverka förhållanden på grannens tomt ska denna höras.
Fastighetsplan	En tomtindelning finns för kvarteret Polisen. Informationen har kompletterats som en fastighetsindelningsbestämmelse med formulering <i>"Tomtindelning 96. Kv Polisen gäller för fastigheten"</i>. Se utsnitt nedan. I detaljplaner som är äldre än när ÄPBL trädde i kraft 1987 användes tomtindelningar. Mellan 1987 och 2011 användes fastighetsplaner. Tomtindelning användes fram till 1987. Efter 1 juli 1987 gällde tomtindelningar som fastighetsplaner. Efter 2 maj 2011 ersattes fastighetsplaner med detaljplanebestämmelser. Enligt övergångsbestämmelser i PBL är tomtindelningar och fastighetsplaner att räkna som detaljplanebestämmelser och de bör hanteras så vid digitalisering. Tomtindelning och fastighetsplaner bör nu digitaliseras som Fastighetsindelningsbestämmelser.
Länsstyrelsens fastställelsebeslut	Länsstyrelsens fastställelsebeslut har kontrollerats utan anmärkningar.

Tomtindelning



Utsnitt på gällande tomtindelning för Kvarteret Polisen.

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 på 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.

Nyköpingsån rinner genom staden i nord-sydlig riktning och delar området i en västlig sida och en östlig. Årummet är ett centralt motiv i upplevelsen av Nyköping, där bebyggelsen på bägge sidor av ån ramar in årummet och skapar två framsidor/fronter mot vattnet. Rummet upplevs i längre eller kortare avsnitt vid passage över någon av de många broar som förbinder de bägge sidorna av centrum, eller från de gångvägar/strandpromenader som löper längs delar av ån. Årummet ramar in i söder av Nyköpingshus på den västra stranden och de äldre bevarade hamnmagasinen på den östra. Här är det äldre Nyköping tydligt läsbart och lätt att uppleva. I den mellersta delen av årummet ligger Alla Helgona kyrka och Pihlska gården högt i terrängen på den östra sidan. Lägre i terrängen på den västra åkanten invid Storhusfallet ligger Storhus qvarn, med medeltida anor, och kraftstationen från 1898 som fortfarande är i drift. I den norra delen är ett flertal verksamheter lokaliserade som vittnar om vattenkraftens betydelse. Här ligger den bevarade S:t Annae kvarn från 1780-talet invid det storskaliga omvandlade industriområdet i kvarteret Fors, ett tidigare ullspinneri. Årummet är ett relativt öppet och tillgängligt stråk genom staden, endast den bebyggelse som nyttjat vattnet är placerade i eller vid vattnet medan övrig bebyggelse riktar sig mot övriga staden, och årummet snarast setts som en baksida i stadsstrukturen.

Det aktuella området beskrivs som **känsligt** för förändring utifrån följande aspekter:

Årummet är i sin helhet mycket känsligt för förändringar och nya tillägg i bebyggelsestrukturen i anslutning till ån och utgör också en del i uttrycket för riksintresset. De många äldre byggnader med stora kulturhistoriska värden som är belägna intill ån är känsliga för förändringar som påverkar deras karaktär och försvagar upplevelsen av den historiska stadskärnan. Område med hög grad av känslighet inför förändringar.

För området anges följande rekommendationer:

- Ny bebyggelse invid ån undviks inom hela området
- Siktlinjer, vyer och tillgänglighet till årummet är viktiga för upplevelsen av staden längs med ån och bebyggelse som skär av eller förändrar siktlinjer och vyer undviks.
- Ändringar och tillägg av befintlig äldre bebyggelse längs Nyköpingsån bör utföras med stor hänsyn till bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska värden.
- Miljön längs med Nyköpingsån är i sin helhet av högt kulturhistoriskt värde, och utgör ett viktigt uttryck för den riksintressanta miljön.
- Förändringar och/eller tillägg inom delområdet bör föregås av en kulturmiljöutredning samt en antikvarisk konsekvensanalys av de föreslagna åtgärderna.