

TOLKNINGSBILAGA

P76-12



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P76-12	3
Syfte.....	4
Gränser	5
Markanvändningar	6
Marken får inte bebyggas.....	7
Komplementbyggnader	7
Våningsantal och höjd.....	7
Taklutning.....	8
Markreservatsbestämmelser	8
Planbestämmelser från föregående ändringsplaner	9
Gatuhöjder	10
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	10
Övrig information	11

Tolkningsbilaga för P76-12

Förslag till ändring av stadsplan för del av 29:e kv. Konstapeln å 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	04-NYS-351
Byggnadsnämndens diarienummer	P76-12
Upprättad	1976-01-12
Antagen	1976-06-15
Laga kraft	1976-09-21

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969

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

Detaljplanens genomförandetid är 0 år.

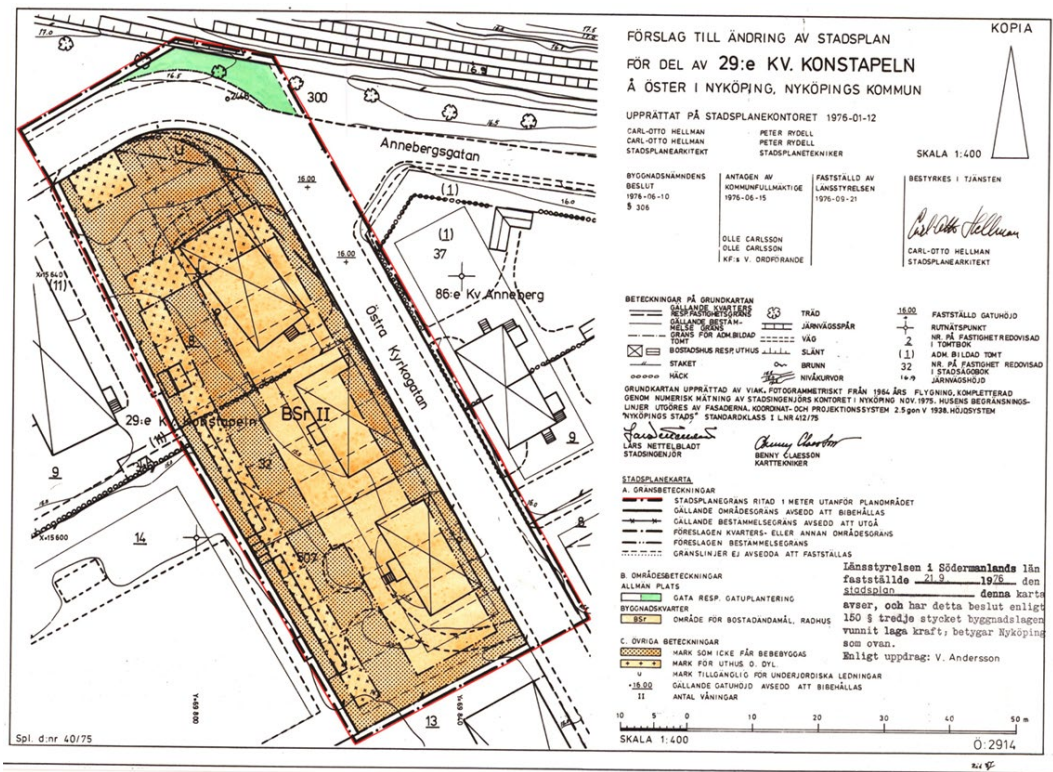


Bild på aktuell plankarta.



Bild på gällande del av detaljplan markerat i rött

Syfte

Stadsplaneförslaget omfattar område som är beläget inom del av Nyköpings centralort, vilken redovisas i förslag till generalplan antaget av kommunens fullmäktige i januari 1970. Förslaget är helt i linje med generalplanens intentioner och förändrar ej heller kvarters- eller gatulinjer.

Planförslaget berör eller ansluter mot följande fastställda stadsplaner:

Förslag till ändring av stadsplanen för s k S:t Annehusområdet å Öster i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t den 8 mars 1946.

Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren söder om Östra viadukten å Öster i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t den 6 juli 1946.

Förslag till ändring av stadsplanen för 86:e kv. Anneberg och del av 29:e kv Konstapeln å Öster i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t den 11 juli 1947.

Förslag till mindre ändring av stadsplanen för 29:e kv Konstapeln å Öster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen den 8 september 1959.

Förevarande planändring omfattar fastigheten nr 8 samt stadsägorna 32

och 507.

Dessa fastigheter innehåller bebyggelse som betecknas som saneringsmogen.

I planförslaget ingående kvartersmark avses att exploateras av Byggnadsfirma A Diös AB, vilka tilldelats kvot ur bostadsbyggnadsprogrammet för 1976.

Planförslaget avser att ge planmässiga förutsättningar för uppförande av s12 st radhus i två våningar. För detta ändamål har byggnadsrätten ändrats till sitt läge, samt fått våningsantalet minskat från tre till två våningar. För detta ändamål har byggnadsrätten ändrats till sitt läge, samt fått våningsantalet minskat från tre till två våningar. Garage- och biluppställningsplatser anordnas i den norra delen av planområdet vilket är en lämplig placering med hänsyn till buller från järnvägen.

För radhusbebyggelsen erfordras 12 st garage jämte lika många biluppställningsplatser. Från garageområdet finns möjlighet att nå respektive tomter från gårdssidan, via en gemensam markremsa längs sydvästra fastighetsgränsen. Även garageområdet skall ägas och förvaltas gemensamt av de boende inom radhusområdet.

Lekplats finns norr om Annebergsgatan, dit lekaktiviteter som ej sker på tomtmark kan förläggas.

Den föreslagna bebyggelsen synes väl anpassad till befintlig bebyggelse.

Radhusbebyggelsen kan anslutas till kommunalt vatten- och avloppsledningsnät i Östra Kyrkogatan.

Uppvärmning av bostäderna skall ske på elektrisk väg.

Till förslaget hörande bestämmelser har upprättats i enlighet med av Statens Planverk utfärdade anvisningar för upprättande av detaljplaneförslag.

Stadsplanekontoret
Nyköping den 12 januari 1976

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 1976 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 bostadsändamål:* Markanvändningen tolkas som *Bostäder*. I markanvändningen ingår även byggnader innehållande dylika ekonomiutrymmen för de som bor i kvarteret, som garage, uthus, förråd och dylikt.
- *Med Sr betecknat område får bebyggas endast med radhus:* Markanvändningen tolkas som *Bostäder* med en egenskapsbestämmelse som lyder: *Endast radhus*.
- *Område för bostadsändamål, hyreshus:* Markanvändningen "Hyreshus" saknar dock lagstöd idag då det inte är möjligt att reglera upplåtelseform. Det kan dock innebära att byggnaderna ska sammanbyggas eller dyl. för att få "hyreshuskaraktär". Detta prövas i bygglovet. Därför tolkas inte bestämmelsen utan anges som *Användningen är angiven som "Hyreshus", bestämmelsen har inte tolkats då det inte är möjligt att reglera upplåtelseform. Vad markanvändningen innebär prövas i bygglovet.*
- *Gata eller torg/Gatemark:* När planen togs fram planlades samtliga vägar, gator, gc-vägar och torg som *Gata eller torg* i framtagningsplanerna. I dagens planbestämmelsekatalog finns ett bredare urval i form av väg, gata, gång- och cykelväg, torg mm. Utifrån vägnätets hierarki, gatornas karaktär och huvudmannaskap så tolkas **Östra kyrkogatan som gata**.
- *Park eller plantering:* När planen togs fram planlades alla parker, naturområden, gång- och cykelvägar och dyl. som *Park eller plantering* om det inte var en del av ett naturreservat. I dagens planbestämmelsekatalog finns ett bredare urval. Vid tolkning av detaljplaner från denna tidsperiod så måste hänsyn tas utifrån områdets karaktär och tänkt skötselnivå. Ytan i fråga anses **ha karaktären av en park och driftas som en sådan, detaljplanen tolkas i enlighet med detta**.

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.

Komplementbyggnader

Bestämmelsen *Med punkt- och korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader* har tolkats som *Marken får endast förse med komplementbyggnad*. Vad "byggnadsnämnden prövar lämpligt" undersöks i ett eventuellt bygglovsskede.

Våningsantal och höjd

Följande bestämmelser berör regleringar av höjd:

- Å med II betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar
- Å med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 6,5 meter.
- På med B betecknat område får uthus eller annan gårdsbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.
- Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger (3,5 meter).

Bestämmelserna har tolkats som:

- *Högsta antal våningar är angivet som 2. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*
- *Högsta byggnadshöjd är 6.5 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 3.0 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.

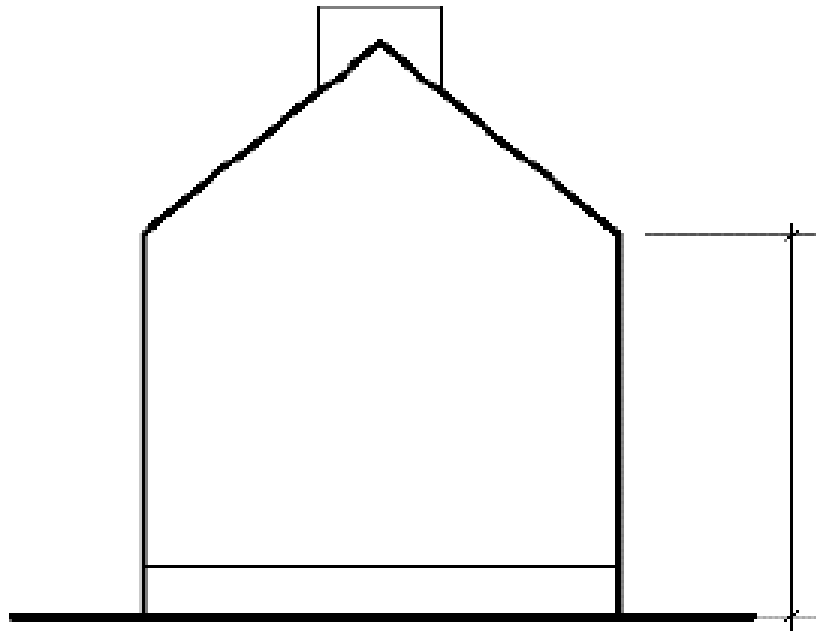


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Taklutning

Följande bestämmelser reglerar taklutning i gällande plan:

- På med B II betecknat område skall tak ges en minsta lutning mot horisontalplanet av 40 grader.

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- Största takvinkel är 40 grader.

Markreservatsbestämmelser

Bestämmelsen:

- *Å med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska ledningar.*

Har tolkats som:

- *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

Planbestämmelser från föregående ändringsplaner

Aktuell detaljplan är en ändringsplan vilket innebär att föregående stadsplaner kan ha bestämmelser som fortfarande gäller. I planbeskrivningen anges flera planer som **P76-12** ersätter, alternativt planer som **P76-12** angränsar till. Dessa planer är följande:

Datum	Plan	Status
8 mars 1946	Förslag till ändring av stadsplanen för sk S:t Annehusområdet å Öster i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t	Planen har i nuläget inte varit möjlig att kontrollera inom ramen för digitaliseringsarbetet. Genom kontakt med Nyköpings stadsarkiv har det framkommit att arkivhandlingar av denna typ ofta inte är möjliga att återfinna.
6 juli 1946	Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren söder om Östra viadukten å Öster i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t	Planen har i nuläget inte varit möjlig att kontrollera inom ramen för digitaliseringsarbetet. Genom kontakt med Nyköpings stadsarkiv har det framkommit att arkivhandlingar av denna typ ofta inte är möjliga att återfinna.
11 juli 1947	Förslag till ändring av stadsplanen för 86:e kv. Anneberg och del av 29:e kv Konstapeln å Öster i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t	Planen har i nuläget inte varit möjlig att kontrollera inom ramen för digitaliseringsarbetet. Genom kontakt med Nyköpings stadsarkiv har det framkommit att arkivhandlingar av denna typ ofta inte är möjliga att återfinna.
8 september 1959	Förslag till mindre ändring av stadsplanen för 29:e kv Konstapeln å Öster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen den	Planen har i nuläget inte varit möjlig att kontrollera inom ramen för digitaliseringsarbetet. Genom kontakt med Nyköpings stadsarkiv har det framkommit att arkivhandlingar av denna typ ofta inte är möjliga att återfinna.

Det är i 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>	Planen i fråga har andra placeringsbestämmelser, vilket för med sig att planen tolkas så som att Byggnadsstadgan 39 § utgår.
Fastighetsplan	Tomtindelning/fastighetsplan saknas för det aktuella planområdet.
Länsstyrelsens fastställelsebeslut	Länsstyrelsens fastställelsebeslut har kontrollerats utan anmärkningar.

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 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.

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

”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. Område med hög grad av känslighet inför förändringar.”

För området anges följande 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 före gås 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.