

TOLKNINGSBILAGA

P77-14



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P77-44	3
Syfte.....	4
Gränser	5
Gränser ej avsedda att fastställas.....	6
Markanvändningar	7
Marken får inte bebyggas.....	8
Komplementbyggnader	8
Våningsantal och höjd.....	8
Vind får inredas.....	10
Utfartsförbud	10
Markreservatsbestämmelser	10
Planbestämmelser från föregående ändringsplaner	10
Gatuhöjder	11
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	11
Övrig information	12

Tolkningsbilaga för P77-44

Förslag till ändring av stadsplan för 52:a Kv. Mården 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	0480-P77-14
Byggnadsnämndens diarienummer	P77-14
Upprättad	1976-10-18
Antagen	1977-02-08
Laga kraft	1977-04-27

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969
Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2024-05-02 och framåt.
Detaljplanens genomförandetid är 0 år.

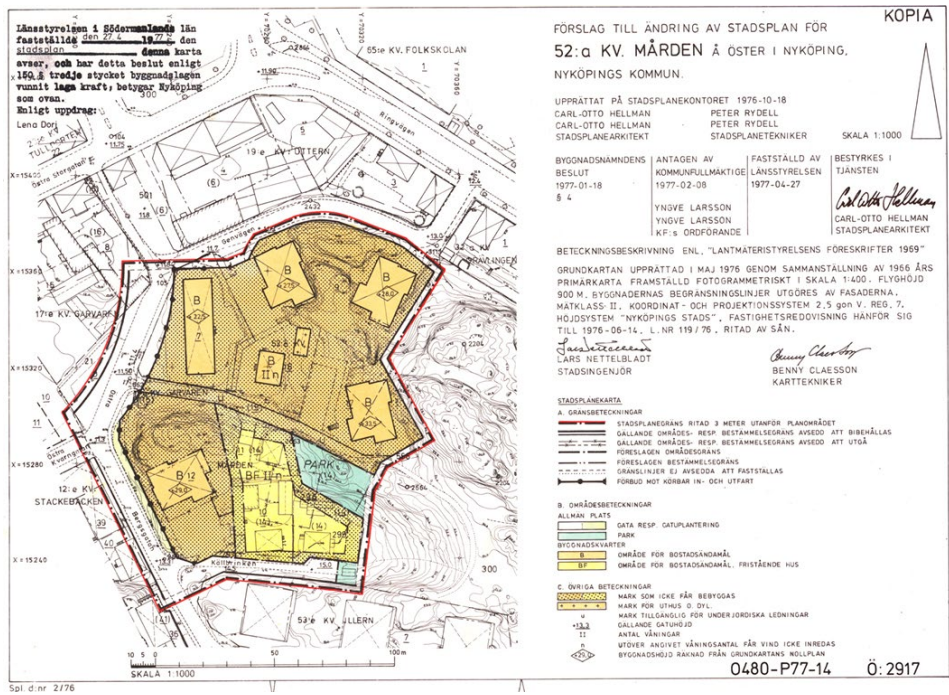


Bild på aktuell plankarta.



Bild på nu gällande del av området (drönarfoto, Nyköpings kommun)

Syfte

Stadsplaneförslaget omfattar område som är beläget inom Nyköpings centralort, vilken redovisas i förslag till generalplan antaget av kommunens fullmäktige i januari 1970.

Planförslaget berör eller ansluter mot stadsområden med följande fastställda stadsplaner:

Förslag till ändring av stadsplanen för 12 kv Stackebacken å Öster i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t den 18 december 1959.

Förslag till ändring av stadsplanen för 18: kv Vesslan, 62:a kv Mården och 53:e kv Illern å Öster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen den 4 mars 1965.

Förslag till ändring av stadsplan för 17:e kv Garvaren, 19:e kv Uttern m m å Öster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen 13 januari 1969.

Planområdet begränsas av Genvägen, Östra Bergsgatan och Källbrinken samt i öster av ett parkområde.

Kvarteret är bebyggt med hyreshus i tre till fyra våningar, i huvudsak enligt gällande plan.

I kvarterets sydöstra hörn har dock inte byggnadsrätten för ett fyravånings punkthus utnyttjats. Istället finns i denna del kvar tre äldre hus av villatyp, varav ett ägs av Nyköpings kommun.

Uppförandet av det resterande punkthuset är ej aktuellt varför planförutsättningar bör tillskapas för bibehållande av befintlig bebyggelse på fastigheterna 10, 11 samt stg 229.

Fastigheten 10 utnyttjas för närvarande för handelsändamål (möbler), planförslaget anvisar liksom gällande plan bostadsändamål. För att kunna bibehålla befintlig bebyggelse och i princip befintlig fastighetsindelning, erfordras att Källbrinken ges en ändrad gatubredd.

Källbrinken kan på grund av befintligt bostadshus ej byggas ut till den bredd som gällande plan anvisar. Gatan ges i förslaget en bredd av 6 meter vilket innebär en minskning med 2 meter.

Vändplatsen i slutet av Källbrinken har i sin utformning given av rådande fastighetsbildning och bebyggelse.

Kommunikationstomten som gällande tomtindelning utvisar skall behållas. I denna fastighet skall utgöra gemensam tillfartsväg för fastigheterna 7, 11, 16 och 17.

Byggnadsrättsmässigt anpassas planförslaget till rådande förhållanden, med undantag för fastigheten 10 samt Stg 299. På dessa fastigheter finns uthus uppförda i anslutning till gränserna vilket planförslaget ej avser att medge.

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

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.

Gränser ej avsedda att fastställas

Enligt plankartan finns gränslinjer (prickade) som är ej avsedda att fastställas. Dessa finns mellan vägområdet och gatuplanteringen och syftar till att hålla gränsen öppen "och således inte bindas igenom planens fastställande". Vägområdets dragning får således flexibilitet och gatuplantering ska möjliggöras. Idag uppnås en sådan reglering bäst genom att planlägga hela området som VÄG med en egenskapsbestämmelse om att plantering ska finnas längs med det aktuella vägområdet. Att planlägga gatuplanteringen som *Park* anses olämpligt i och med ytornas karaktär och skötsel. Det tolkas inte heller vara syftet med regleringen. Någon form av plantering längs med vägområdet har dock varit nödvändig att säkra, vilket alltså idag görs med en egenskapsbestämmelse i den tolkade detaljplanen som lyder *Plantering ska anordnas*.

Värt att tillägga är att det finns ett rättsfall som berör den här typen av gränser (mål nr P 7444-13). I domslutet konstateras det att för stora avvikelser från dessa icke-fastställda gränser anses vara avsteg från planen, vilket alltså bör ses som den generella riktlinjen. I 1949 års anvisningar står följande i anvisningarna: *"Av praktiska skäl är det vanligen önskvärt att planteringsanordningar på gata icke bindas genom planens fastställande. Dessa kunna ytbetecknas liksom parkmark men angivas med gränslinje ej avsedd att fastställas"*. Kommunens bedömning är att avvikelser är vara möjliga, och således bör gatuplanteringen längs vägområdet inte tolkas som en faktisk markanvändning, samtidigt får allt för stora avvikelser inte medges från dessa illustrationslinjer.

Att planlägga gatuplanteringen som *Park* anses olämpligt då det exempelvis kan omöjliggöra infarter till anslutande bostadsområden, se exempel nedan där den här typen av bestämmelser blir problematiska att tolka som en markanvändning:

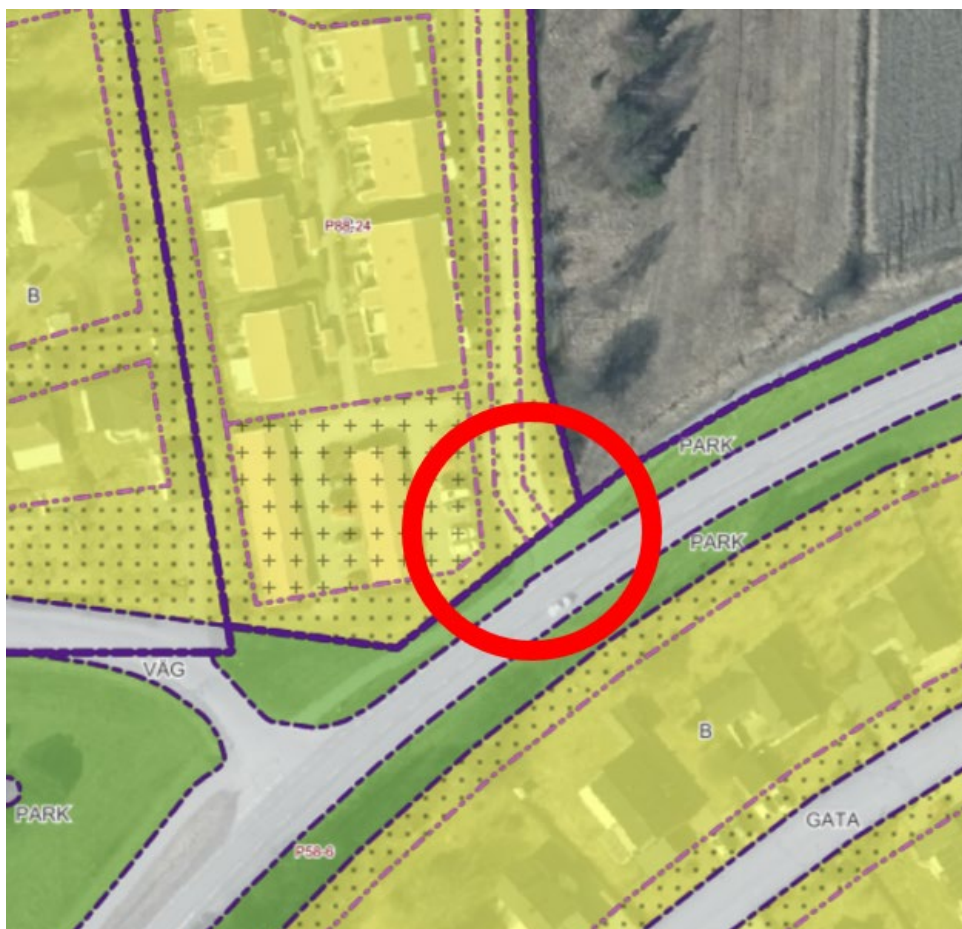


Bild som visar på varför det blir problematiskt att tolka gatuplantering som Park. Den tänkta infarten till området går då inte att genomföra.

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.
- *Område för bostadsändamål, fristående hus:* Markanvändningen tolkas som *Bostäder* med en egenskapsbestämmelse som lyder *Endast friliggande hus*. I markanvändningen ingår även byggnader innehållande dylika ekonomiutrymmen för de som bor i kvarteret, som garage, uthus, förråd och dylikt.
- *Gata eller torg/Gatemark:* När planen togs fram planlades samtliga vägar, gator, gc-vägar och torg som *Gata eller torg* i framtagandet av stadsplaner. 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 Bergsgatan som *Gata*.

- Park eller plantering: Parken har karaktären av en park och driftas som en sådan, detaljplanen tolkas i enlighet med detta.
- *Gatuplantering*: Se rubrik "Gränslinje ej avsedd att fastställas" ovan. Säkerställandet av plantering längs med gata tolkas som en egenskapsbestämmelse som lyder *Plantering ska finnas*.

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 icke bebyggas; dock får garage uppföras i begränsad omfattning där byggnadsnämnden prövar lämpligt* 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.
- Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger (22,5 meter).
- Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (27,5 m).
- Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (28 m).
- Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (33,5 m).
- Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (29 m).

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 22,5 meter över angivet nollplan. Tillägg på 0,5 meter tillkommer i och med att höjdsystemet har ändrats från Nyköpings Stads till RH2000, vilket innebär ett justerat nollplan på 0,5 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 27,5 meter över angivet nollplan. Tillägg på 0,5 meter tillkommer i och med att höjdsystemet har ändrats från Nyköpings Stads till RH2000, vilket innebär ett justerat nollplan på 0,5 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 28,0 meter över angivet nollplan. Tillägg på 0,5 meter tillkommer i och med att höjdsystemet har ändrats från Nyköpings Stads till RH2000, vilket innebär ett justerat nollplan på 0,5 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 33,5 meter över angivet nollplan. Tillägg på 0,5 meter tillkommer i och med att höjdsystemet har ändrats från Nyköpings Stads till RH2000, vilket innebär ett justerat nollplan på 0,5 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 29,0 meter över angivet nollplan. Tillägg på 0,5 meter tillkommer i och med att höjdsystemet har ändrats från Nyköpings Stads till RH2000, vilket innebär ett justerat nollplan på 0,5 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.

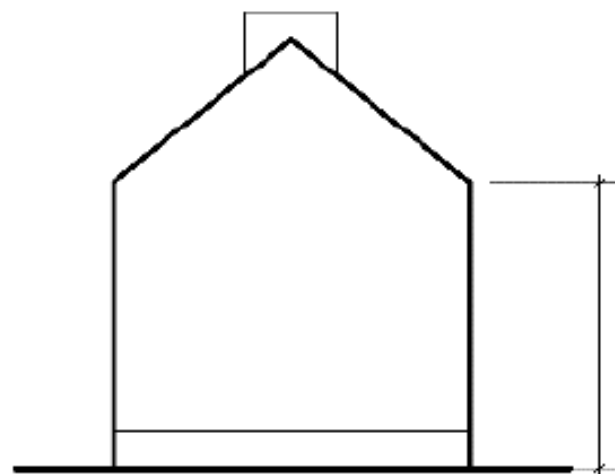


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Vind får inredas

I stadsplanen anges vilka fastigheter som tillåter vind. Följande bestämmelser anger möjligheterna till att inreda vind:

- *Där våningsantal ej finnes angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggöra. Dock får vindinredning icke förekomma ovan ett plan beläget på den för byggnaden tillåtna största höjden.*

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- *Vind får inte inredas ovan högsta tillåtna byggnadshöjd.*

Utfartsförbud

Bestämmelsen i kvartersgräns, som betecknats med fyllda cirklar, får med hänsyn till trafiksäkerheten ej anordnas öppning som medger utfart mot gata har tolkats som:

- *Utfartsförbud*

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 P77-14 ersätter, alternativt planer som (P77-14) angränsar till. Dessa planer är följande:

Datum	Plan	Status
18 december 1959	Förslag till ändring av stadsplanen för 12 kv Stackebacken å Öster i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t	Planen har inte kunnat inhämtas för granskning i nuläget.
18 december 1959	Förslag till ändring av stadsplanen för 12 kv Stackebacken å Öster i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t	Planen har inte kunnat inhämtas för granskning i nuläget.

18 december 1959	Förslag till ändring av stadsplanen för 12 kv Stackebacken å Öster i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t	Planen har inte kunnat inhämtas för granskning i nuläget.
4 mars 1965	Förslag till ändring av stadsplanen för 18: kv Vesslan, 62:a kv Mården och 53:e kv Illern å Öster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen	Planen har inte kunnat inhämtas för granskning i nuläget.
13 januari 1969	Förslag till ändring av stadsplan för 17:e kv Garvaren, 19:e kv Uttern m m å Öster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen	Planen har inte kunnat inhämtas för granskning i nuläget.

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 <i>inom</i> 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	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:

Småhus- och villaområdet i norr uppbär en hel del bevarandevärda karaktärsdrag och kvaliteter hos äldre, välbevarade byggnader såsom välavvägda proportioner, traditionella och tidstypiska former och omsorgsfull detaljering, ursprungliga hantverksmässigt tillverkade detaljer i traditionella naturmaterial samt traditionell färgsättning med

naturliga pigment. Det finns även ett bevarandevärde i den övergripande strukturen med småskalig bebyggelse i lummiga trädgårdar längs smala, krökta gator i ett oregelbundet gatunät. Trots stora variationer husen emellan uppvisar området en tydlig helhetsverkan i sin miljö. Det finns en påtaglig omsorg i allt ifrån planstruktur, gaturum, byggnadernas placering till gestaltning, material, detaljer, vegetation. Det östra villaområdet har en lägre grad av bevarandevärde både i de enskilda byggnaderna, som till stor del redan har förändrats, och i området i stort, men det finns fortfarande värden hos tidstypiska och välbevarade hus och tillhörande trädgårdar. I det sentida radhusområdet är det av stor vikt att bevara den omsorgsfullt utförda färgsättningen. Område med hög grad av känslighet inför förändringar.

Rekommendationer

- En viss grad av förtätning i form av till- eller komplementbyggnader kan eventuellt vara möjlig.
- Området i Östra Bergen är att betrakta som ett särskilt värdefullt bebyggelseområde. Husen bör så långt som möjligt bibehållas i sitt välbevarade ursprungliga skick.
- En viss tålighet för förtätning i mindre skala finns kring småhusområdet i områdets mitt som omges av vissa obebyggda friytor. Det handlar i så fall om bebyggelse som är skalmässigt anpassad till befintliga områden.