

TOLKNINGSBILAGA

P75-1



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P75-1.....	3
Syfte.....	4
Gränser	4
Gränser ej avsedda att fastställas.....	4
Markanvändningar	5
Marken får inte bebyggas.....	7
Komplementbyggnader	7
Våningsantal och höjd.....	7
Område för överbyggd gård och annan terrassbyggnad.....	9
Gatuhöjder	9
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	10
Övrig information	10

Tolkningsbilaga för P75-1

Detaljplan för förslag till ändring av stadsplan för 26: kv. Borgaren, 95:e kv. Valhall samt del av STG 325 å Väster i 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-P87/26
Byggnadsnämndens diarienummer	P75-1
Upprättad	1974-06-27
Antagen	1974-09-10
Laga kraft	1975-01-13

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

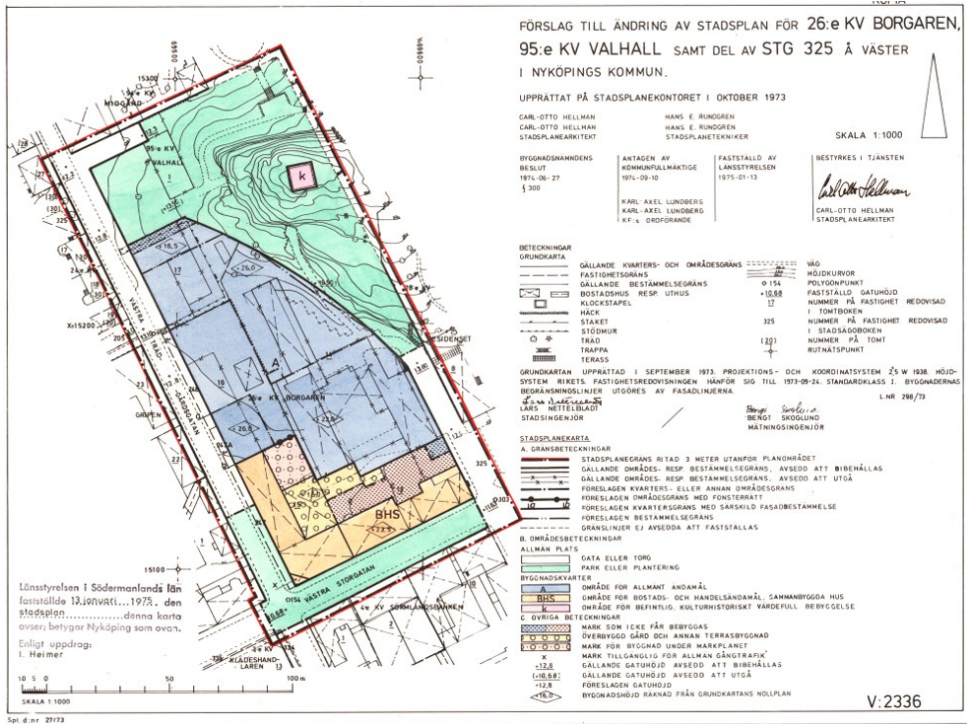


Bild på aktuell plankarta.

Syfte

Detaljplanen syftar i huvudsak till att göra en större mängd ändringar, bebyggelsen håller sig i huvudsak intakt och park- och den allmänna platsmarken bibehålls och utökas. Västra Storgatan och en del av Västra Trädgårdsgatan ges i planförslaget status som gator fria från bilism i enlighet med generalplanens intentioner.

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 1974 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 planer. Planen bedöms därför ha **medelhög** 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:

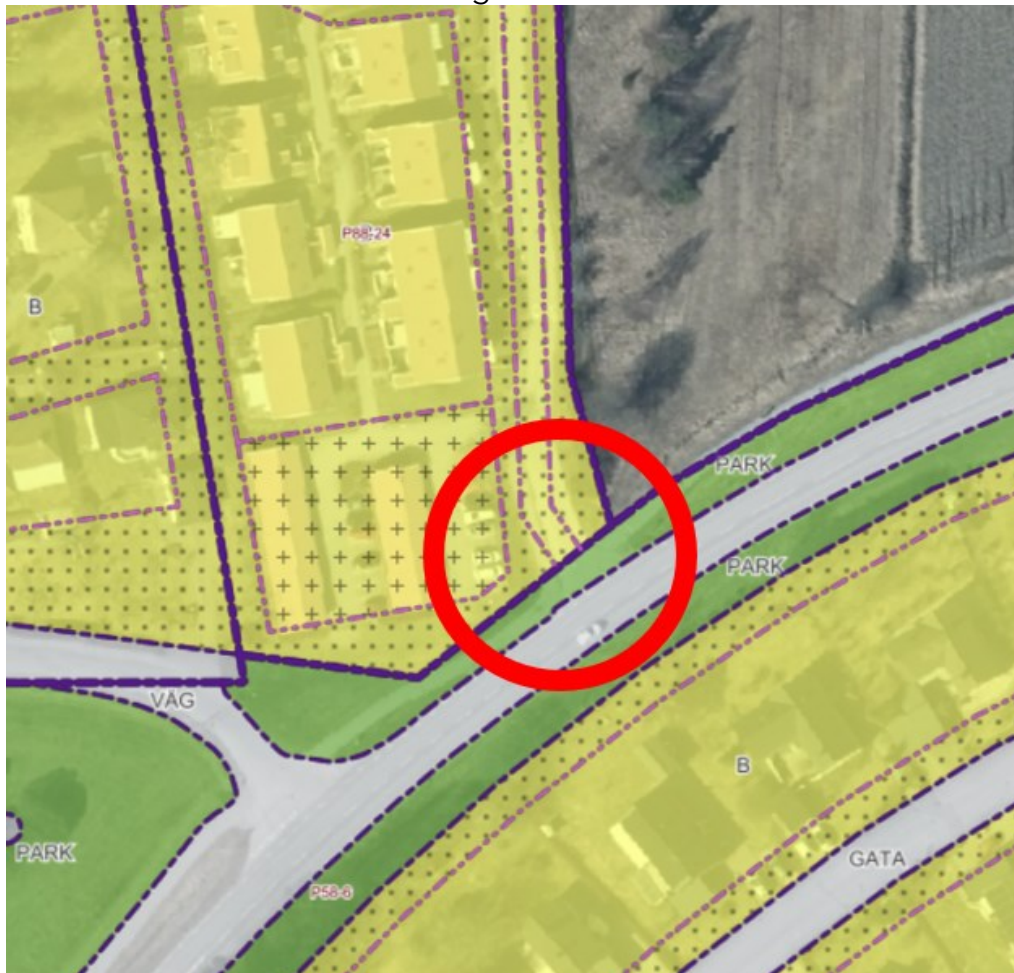


Bild som visar på varför det blir problematiskt att tolka gatuplantering som *Park*. Den tänkta infarten till området går då inte att genomföra.

Markanvändningar

- *Område för bostads- och handelsändamål*: Markanvändningen tolkas som *Bostäder* och *Detaljhandel*. Enligt anvisningarna från denna tid innebär markanvändningen att "det ibland finns anledning att i stadsplanebestämmelserna inrymma obetingad rätt till såväl affärslokaler som bostäder. Bestämmelsen kan då även avfattas så att den medger inredande av samlingssalar samt lokaler för hantverk, varvid kan vara lämpligt att åtminstone hantverkslokalers inredande göres beroende av särskild

prövning.

- Område för skoländamål: markanvändningens bestämmelse korresponderar till bestämmelsen skola i den samtida planbestämmelsekatalogen.
- Bestämmelsen tolkas som: Skola (Skola får inte ha utomhus belägna rastplatser)
- *Område för Handelsändamål:* Markanvändningens bestämmelse korresponderar till bestämmelsen handel i den samtida planbestämmelsekatalogen.
- Bestämmelsen har tolkats som: *Handel*.
- *Område för kontorsändamål:* Markanvändningens bestämmelse korresponderar till bestämmelsen kontor i den samtida planbestämmelsekatalogen.
- Bestämmelsen har tolkats som: *Kontor*.
- *Område för hantverksändamål:* Markanvändningens bestämmelse (angiven som J, Industri) korresponderar till bestämmelsen kontor i den samtida planbestämmelsekatalogen. Tillägget till detaljplanen gör också gällande att; hantverk (J)får inte bedrivas så att störningar och andra olägenheter för grannar och närboende uppkommer.”.
- Bestämmelsen tolkas som: Industri, med fritextbestämmelse: ”Hantverk”. (Precisering förekommer: hantverk får inte bedrivas så att störningar och andra olägenheter för grannar och närboende uppkommer.)
- Område för centrumändamål:
- Bestämmelsen har tolkats som den aktuella bestämmelsen: centrum.
- Område för vårdändamål:
- Bestämmelsen har tolkats som den aktuella bestämmelsen: vård.
- *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 planläggs Västra storgatan och Västra trädgårdsgatan 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. Det aktuella området utgör ett slags mellanting mellan *Park* och *Natur*. Att tolka området som *Park* innebär ett skötselanspråk som inte är förenligt med hur platsen brukas idag. Då markanvändningen inte går att tolka på ett tillfredsställande sätt anges formuleringen "*Park - Användningen är angiven som "Park och plantering". Bestämelsen har inte tolkats då bestämelsen inte går att översätta till dagens lagstiftning utan att försvåra drift- och ansvarsfrågor*".
- *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*". Bestämelsen tolkas i enlighet med detta.

Komplementbyggnader

Bestämelsen *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 plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (23,5 m).*
- *Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (23,6 m).*
- *Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (26 m).*

- Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (16,5 m).
- Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (16,0 m).

Bestämmelserna har tolkats som:

- *Högsta byggnadshöjd är 23,5 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 23,6 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 26 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 16,5 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 16 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.

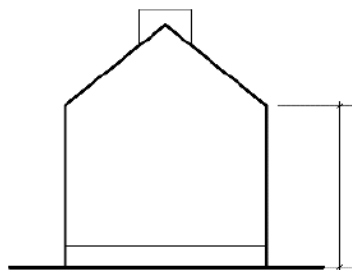


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Område för överbyggd gård och annan terrassbyggnad

En del av en tomt är ringprickig med formuleringen *Med ringprickig betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje enskilt fall prövas lämpligt*. Bestämmelsen gäller för mark som avses att utgöra del av kvarterets gård och som överbyggs på ett sådant sätt att utrymmet under gårdsplanet går att utnyttja för inredande av lokaler. Detta ska enligt 1949 års anvisning planläggas som ringprickig mark likt den aktuella planen. Bestämmelsen används i huvudsak i centrala stadsområden med förutsättningar för lokaler under ett förhöjt gårdsplan. Kommersiella verksamheter kan därmed tillåtas inom denna yta.

Då ringprickig mark inte längre används tolkas bestämmelsen som reglering av markens utförande med formuleringen:

- *Område för överbyggd gård och annan terrassbyggnad.*



Bild på byggnad inom ringprickigt område

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

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.

I utredningen *Kulturhistoriska 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 områdens kulturhistoriska värden och karaktärsdrag.

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.

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 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 Residenset skyddas som Statligt byggnadsminne enligt förordningen om statliga byggnadsminnen.