

TOLKNINGSBILAGA

P59-11



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P59-11	3
Syfte.....	4
Gränser	6
Markanvändningar	6
Komplementbyggnader	7
Våningsantal och höjd.....	7
Taklutning.....	8
Vind får inredas.....	9
Område för överbyggd gård och annan terrassbyggnad.....	9
Utfartsförbud	10
Markreservatsbestämmelser	10
Gatuhöjder	10
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	11
Tomtindelning.....	12
Övrig information	13

Tolkningsbilaga för P59-11

Förslag till ändring av stadsplanen för 21 kv. Bagaren och 25 kv. Väktaren å Öster i Nyköping

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-Ö_1845
Byggnadsnämndens diarienummer	P59-11
Upprättad	1959-04-(01)
Antagen	1959-08-18
Laga kraft	1959-09-18

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969

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

Detaljplanens genomförandetid är 0 år.

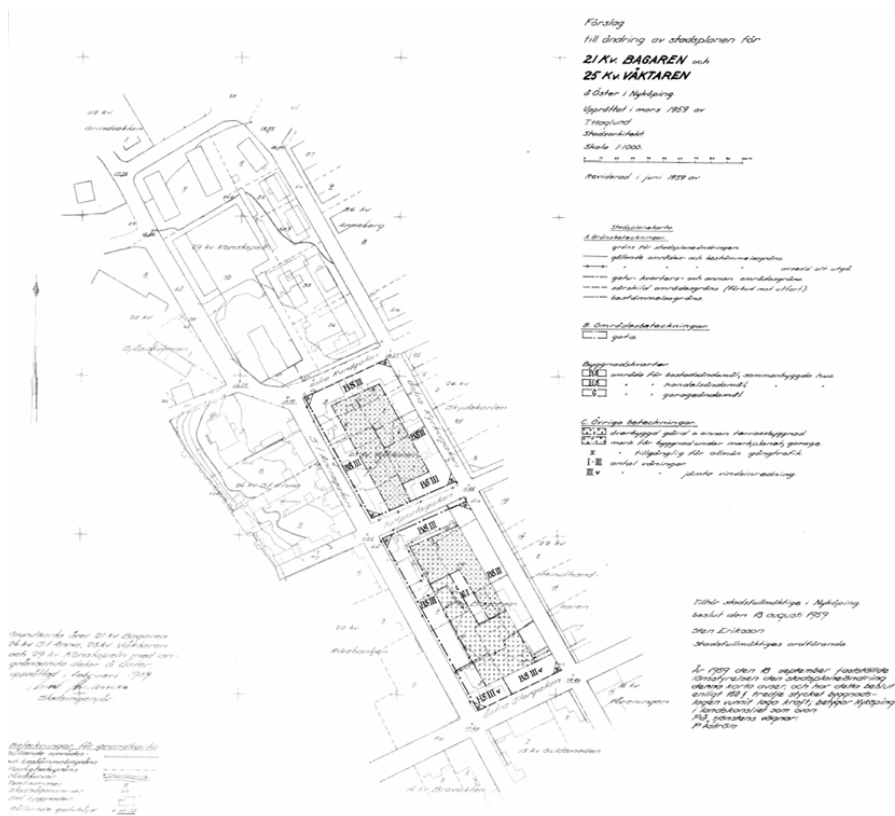
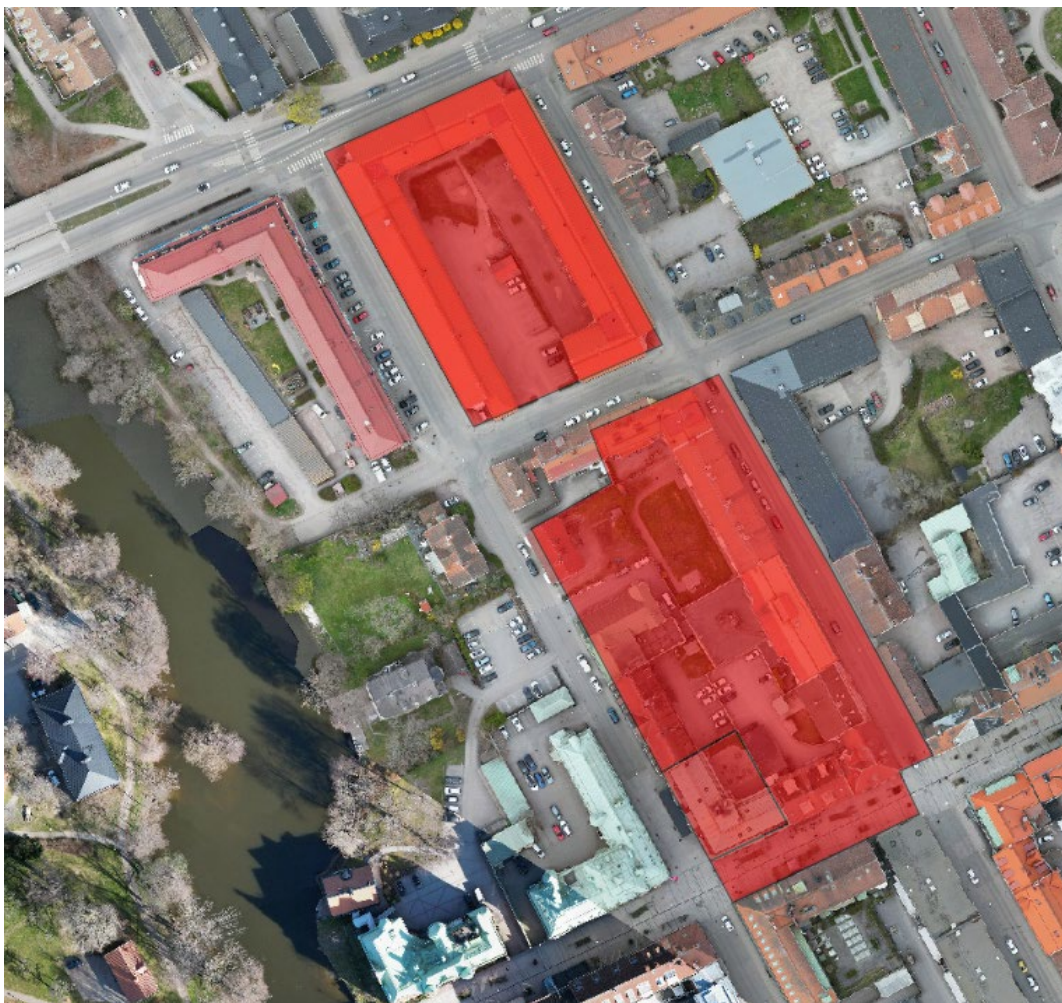


Bild på aktuell plankarta.



Drönarfoto på nu gällande del av planområdet (markerat i rött)

Syfte

Tillhörande förslag till ändring av stadsplanen för 21 kv. Bagaren och 25 kv. Väktaren å Öster i Nyköping.

För 21 kv. Bagaren har Kungl. Maj:t fastställt stadsplan den 27 mars 1942 varefter samma myndighet den 5 juli 1946 fastställt en ändring av stadsplanen för tomten nr 5. För 25 kv. Väktaren gälla dels stadsplan och dels provisoriska byggnadsföreskrifter fastställda av Kungl. Maj:t den 31 december 1920 resp. den 3 april 1936.

Det nu framlagda förslaget till ändring av stadsplanen ingår såsom ett led i byggnadsnämndens arbete med revidering av planerna för innerstadskvarteren. Nybebyggelse är i detta fall aktuell för tomten nr 3 inom 21 kv. Bagaren, där ett försäkringsbolag har för avsikt att uppföra ett kontorshus samt för tomten nr 1 inom 25 kv. Väktaren, där ett bostadshus skall uppföras. För att vinna bättre plats för bilar har försäkringsbolaget också inköpt tomten nr 4 inom 21 kv. Bagaren.

En inventering av nuvarande byggnadsbestånds kvalitet redovisas på bilagd karta.

I förhållande till gällande stadsplaner införs följande förändringar.

Med hänsyn till stadskärnans allmänna karaktär och gatubredderna föreslås genomgående tre våningar med möjlighet till vindsinredning utmed Östra Storgatan. Den senare överensstämmer med en av byggnadsnämnden beslutad princip för denna gata. För södra delen av 21 kv. Bagaren, som huvudsakligen kommer att inrymma affärs- och kontorslokaler, föreslås att i gällande stadsplan intagna öppningar mot gator nu få tillslutas med byggnadsrätter. Detta gäller även öppningen mellan tomterna 5 och 12, som numera icke behöver anses motiverad. Den inskjutande byggnadsrätten på tomt nr 5 avses slopad. Möjligheterna att överbygga gårdarna äro utökade, främst med anledning av att tvärgatorna närmast Östra Storgatan blivit mera attraktiva för affärer. I fråga om 25 kv. Väktaren, ett renodlat bostadskvarter, föreslås en öppning av kvarteret mot söder. För båda kvarteren föreslås - oavsett att byggnadsrätten f.n. icke normalt utnyttjas - rätt till underbyggda gårdar, vilken av byggnadsnämnden antagits såsom princip för innerstadskvarter, i den mån ej annan gårdsbebyggelse medgives. Gårdarna skola vara planterade i erforderlig omfattning.

För gatulinjerna ha särskilda utredningar gjorts, i allmänhet omfattande hela sträckningarna av ifrågavarande gator. Föreliggande stadsplane-förslag bygger i detta avseende på stadsingenjörskontorets kartor: Ö:1787, Ö:1788, Ö:1789 och Ö:1790 samt byggnadsnämndens beslut beträffande dessa.

Byggnormens fordringar på bilplatser kunna uppfyllas med nödigt antal uppställningsplatser tomtvis dock med ringa underskott för två tomter. Samordning mellan tomter kan emellertid i detta fall förutsättas ske, varvid underskottet elimineras. (Stadsarkitektkontorets parkeringsutredning den 30 oktober 1958 för kvarteren i stadskärnan) En förutsättning för normens tillgodoseende är, att rätten till gårdsbyggnad på tomterna nr 11 och 19 inom 21 kv. Bagaren låses för enbart garageändamål. Höjden på denna byggnadsrätt är föreslagen så, att den överensstämmer med angränsande tomters överbyggda gårdar.

Enligt bilagda skiss till huvudtrafikleder 1959 för staden kommer vissa gator att få en allt större betydelse för den rörliga trafiken. Det är därför mycket angeläget att i möjligaste mån avstänga tomterna från utfart till dessa gator.

I föreliggande förslag har därför införts förbud mot utfart till Östra Storgatan och Östra Rundgatan. Då endast hörntomter bli berörda är arrangemanget möjligt att genomföra utan svårigheter.

För att möjliggöra tillräcklig sikt i gatukorsen äro samtliga kvartershörn avskurna i byggnadernas bottenvåningar. Avskärningarna utgå från punkter på områdesgränserna 6 meter från respektive hörn. Pelare i hörnen-avses icke tillåtna. Anordningen överensstämmer med vad som tidigare blivit fastställt för bl.a. 26 kv. Skjutskarlen.

Till förslaget hörande stadsplanebestämmelser äro upprättade i överensstämmelse med Kungl. Byggnadsstyrelsens anvisningar varvid

§ 8 i princip utformats med ledning av anvisningarnas § 13.
Nyköping den 31 mars 1959

Med anledning av inkomna erinringar har följande förändringar införts: Inom med H betecknat område föreslås vindsinredning tillåten även utmed S:t Annegatan. Pelare föreslås tillåten inom med x betecknat område om byggnadens arkitektoniska utformning det kräver. Detta bör den av trafiksäkerhetsskäl om möjligt indragas 40 cm från fasadliven.

Berörda sakägare ha hörts och i bifogade skrivelser förklarat sig inte ha något att erinra mot de föreslagna förändringarna.

Städernas Allmänna Försäkringsbolag har efter de vidtagna förändringarna i bifogad skrivelse återtagit tidigare framförda erinringar.
Nyköping den 18 juni 1959.

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 1959 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, sammanbyggda hus:*
Markanvändningen tolkas som *Bostäder*. I markanvändningen ingår även byggnader innehållande dylika ekonomiutrymmen för de som bor i kvarteret, som garage, uthus, förråd och dylikt. Bestämmelsen kompletteras med utformningsbestämmelse med fritext: sammanbyggda hus. Tillhörande utformningsbestämmelse tillkommer, där ursprungsformuerlingen: Å med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området tolkas in genom fritext i en utformningsbestämmelse med ursprungstexten angiven: Å med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området.
- *Område för bostads- och handelsändamål:* Markanvändningen tolkas som *Bostäder* och *Detaljhandel*. Enligt anvisningarna från denna tid innebar 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.

- Bestämmelsen: mark tillgänglig för allmän gångtrafik: tolkas som markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 3 meter.
- *Garageändamål*: har tolkats som annan parkering med fritext: garageändamål.
- *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 samtliga gatuppartier som *Gata*.

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 förses med komplementbyggnad*. Vad "byggnadsnämnden prövar lämpligt" undersöks i ett eventuellt bygglovsskede.

Bestämmelsen *Med punkt- och ringprickning betecknad mark får icke bebyggas i annan mån än att källare må anordnas under gårdsplanet* har tolkats som en utformningsbestämmelse med fritext: *Med punkt- och ringprickning betecknad mark får icke bebyggas i annan mån än att källare må anordnas under gårdsplanet*.

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 4,0 meter.
- Å med III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 10,6 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 4.0 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 10.6 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.

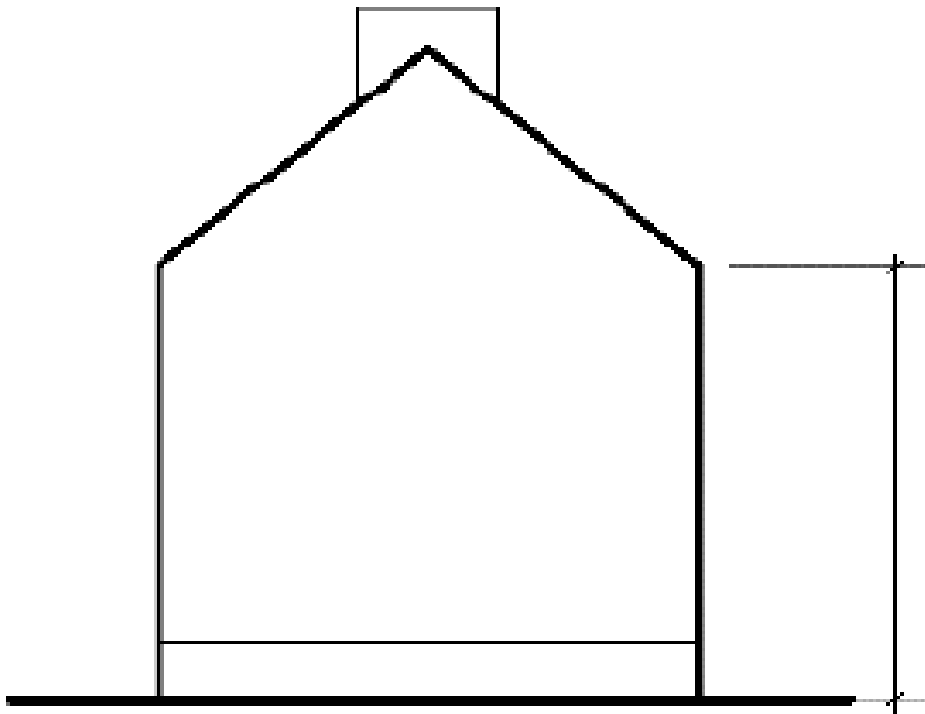


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Taklutning

Följande bestämmelser reglerar taklutning i gällande plan:

- Å med II, IIv eller III betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30 grader.

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- Största takvinkel är 30 grader.

Vind får inredas

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

- Å med v betecknat område får utöver angivet våningsantal vind inredas till högst hälften av undervarande vånings yta

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- Vind får inredas till hälften av undervarande vånings yta.

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.

- Gårdsplan eller terrassplan ovan överbyggnad å med ringprickning betecknad mark får icke läggas på större höjd än 4 meter.

Bestämmelsen har tolkats via bestämmelse angående markens anordnande och vegetation. Bestämmelsen anges med fritext under kategorin med fritexten: Gårdsplan eller terrassplan ovan överbyggnad å med ringprickning betecknad mark får icke läggas på större höjd än 4 meter.

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 x betecknad del av järnvägsområde skall hållas tillgänglig för allmän gångtrafik.*

Har tolkats som:

- *Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.*

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

Fastighetsplan	En tomtindelning finns för kvarteret 21 kv Bagaren. Informationen har kompletterats som en fastighetsindelningsbestämmelse med formulering <i>"Tomtindelning för 21 kv. Bagaren 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.

[illegible]

12 (14)

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.