

TOLKNINGSBILAGA

P65-11



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P65-11	3
Syfte.....	4
Gränser	7
Markanvändningar	7
Marken får inte bebyggas.....	8
Komplementbyggnader	8
Våningsantal och höjd.....	8
Taklutning	9
Vind får inredas.....	9
Område för överbyggd gård och annan terrassbyggnad.....	10
Utfartsförbud	11
Gatuhöjder	11
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	11
Tomtindelning.....	12
Övrig information	14

Tolkningsbilaga för P65-11

Förslag till ändring av stadsplanen för 14 kv. Brovakten och 15 kv. Guldsmeden

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_1946
Byggnadsnämndens diarienummer	P65-11
Upprättad	1965-02
Antagen	1965-06-15
Laga kraft	1965-09-20

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969

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

Detaljplanens genomförandetid är 0 år.

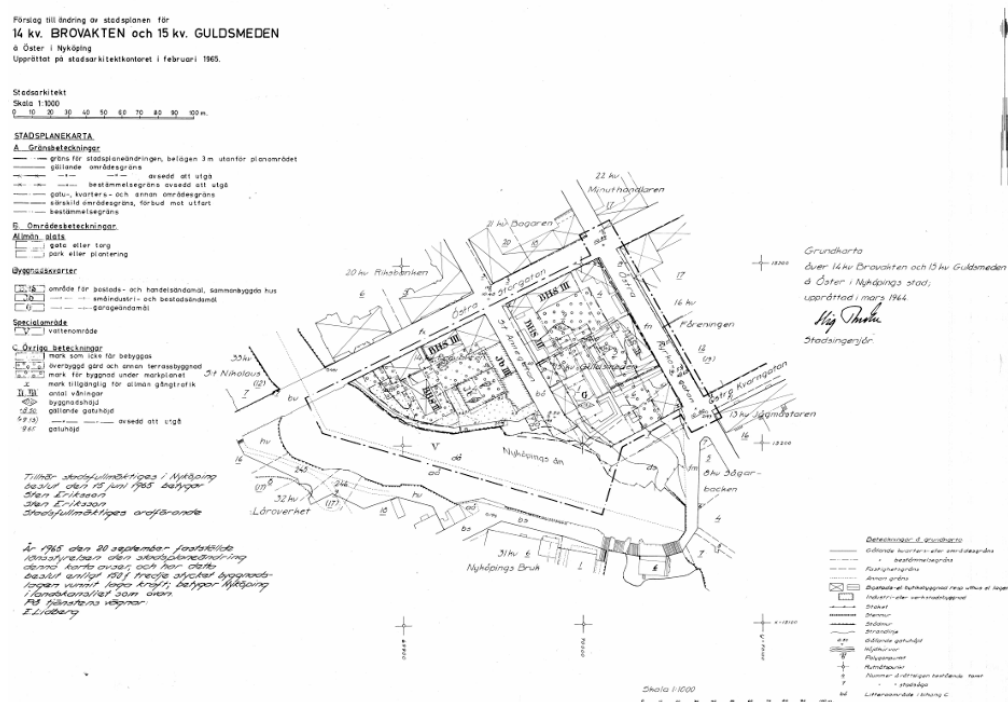


Bild på aktuell plankarta.



Utsnitt på gällande planområde (2026-04-20), drönarfoto Nyköpings kommun kombinerat med lantmäteriets flygfoto från 2025.

Syfte

Av i februari 1965 upprättat reviderat förslag till ändring av stadsplanen för 14 kv. Brovakten och 15 kv. Guldsmeden å Öster i Nyköping. Gällande stadsplaner äro fastställda av Kungl. Maj:t den 21 oktober 1960 för 14 kv. Brovakten samt den 13 oktober 1950 för 15 kv. Guldsmeden.

Ett i mars 1964 upprättat förslag till ändring av stadsplanen för ifrågavarande kvarter har efter utställningsförfarande och stadsfullmäktiges antagande överlämnats till länsstyrelsen med hemställan om fastställelse. Vägförvaltningen har icke haft någon erinran med länsarkitekten har i yttrande den 2 oktober 1964 fastställt

anmärkningar. Länsstyrelsen har i anledning härav, med resolution den 5 oktober 1964, III G 1 44 64, överlämnat ärendet till stadsfullmäktige för förnyat övervägande.

Sedan ärendet därefter remitterats till nybyggnadsnämnden har i första hand den komplicerade frågan om ny tomtindelning inom 15 kv. Guldsmeden omprövats. Fråga om nybebyggelse på tomterna nr 1 och 9 vilka äro i samma ägares hand, har numera avancerat på sådant sätt, att mera preciserade önskemål kunnat läggas till grund för ny tomtindelning och stadsplanerevidering. Upprepade diskussioner med fastighetsägarna inom kvarteret har lett fram till markbyten och ett på dessa överenskommelser grundat förslag till ny tomtindelning jämte förslag till avtal om de rättigheter och skyldigheter, som skola åvila de skilda fastighetsägarna. Förslaget till ny tomtindelning, avses att överlämnas till länsstyrelsen samtidigt med nu föreliggande förslag till stadsplaneändring. Till planförslaget fogas protokoll från sammanträde den 1 februari 1965 med sakägarna samt avses bli fogat kopia av i protokollets § 3 under punkt 1 angivet avtal.

I anledning av protokollets §5 har markägarna tillställts en den 15 februari 1965 dagtecknad skrivelse jämte bilagor avseende beräknat antal biluppställningsplatser inom byggnadsrätten för parkeringsanläggning inom 15 kv. Guldsmeden. Skrivelsen, som här bilägges, har icke föranlett något annat meddelande från sakägarnas sida än att gatuchefen i bilagda skrivelse till drätselkammaren den 19 februari 1965 anfört vissa synpunkter varjämte ägaren till blivande tomten nr 12 anfört önskemål om ytterligare 5-10 bilplatser. Med skiss den 17 februari 1965 har arkitekten för nybebyggelsen på tomterna nr 1 och 9 inom kv. Guldsmeden invigt här bilagda skiss till parkeringsanläggningens utformning. Antalet redovisade parkeringsplatser täcker av stadsarkitekten i tull sistnämnda skrivelse fogad utredning angivet behov med möjligheter till utökning. Gränsen för G-området mot ån är betingad av kravet på utrymme för en avskärande avloppsledning av betydande storleksordning.

Genom företagna och här redovisade utredningar ha länsarkitektens erinringar med avseende på utfarter från tomter samt redovisning av bilplatsbehovet och tillgodoseende av detta blivit beaktade. De överbyggda gårdarna ha studerats med avseende på sina höjdförhållanden. För parkremsan utmed ån har införts områdesgräns. Planförslaget har kompletterats med bestämmelse för vattenområde.

Såsom framgår av bl.a. ovan åberopade protokoll från sammanträde med sakägarna inom 15 kv. Guldsmeden ha två alternativ underhand diskuterats med avseende på utnyttjande av byggnadsrätten på Östra kyrkogatan. Byggnadsnämnden har emellertid funnit i det tidigare planförslaget angivna utnyttjandet med beteckning BHS vara det lämpligaste.

Med avseende på 14 kv. Brovakten ha inga andra förändringar vidtagits i förhållande till 1964 års planförslag än att gårdsbebyggelsen åsatts höjdbestämmelser.

Mot gatorna angränsande kvarterslinjer äro bestämda till sina lägen med hänsyn till utökade gatubredder - i anslutning till angränsande tidigare fastställda reviderade stadsplaner - och sträckningar för gatorna i sin helhet enligt av stadsingenjörskontoret företagna beräkningar.

Såsom väsentligt ur trafiksynpunkt kan antecknas, att enligt planförslaget all körtrafik till och från de båda berörda kvarteren kommer att ske endast via S:t Annegatan. Körtrafik till och från tomten nr 1 inom 145 kv. Brovakten är säkrad via tomten nr 4 inom samma kvarter genom ett intecknat servitut. Om överenskommelserna med avseende på hithörande förhållanden inom 15 kv. Guldsmeden har lämnats redovisning här ovan liksom också fråga om biluppsättningsplatser. Betydelsefullt för gångtrafikanter och för stadsbilden utmed ån är, att den del av åpromenaden, som ingår i föreliggande planförslag, nu kunnat framföras till kontakt med Östra storgatan. Samråd har ägt rum med gatukontoret och då speciellt stadsträdgårdsmästaren samt med fastighetschefen.

En omfattande nybebyggelse avses komma till stånd inom kvarteren i anslutning till det föreliggande planförslaget. Sålunda ersättes äldre bebyggelse på tomten nr 1 inom 14 kv. Brovakten - med undantag för ett kvarstående gårdshus - med en nybebyggelse för huvudsakligen konditori och affärslokaler. I överensstämmelse med gällande stadsplaneringen utmed Östra Storgatan I på tomten nr 4 inom samma kvarter. Byggnadsrätterna för småindustriändamål äro utnyttjade för ett tryckeri och en tidningsredaktion. Inom 15 kv. Guldsmeden kommer endast det icke saneringsmogna bostads- och affärshuset utmed östra Storgatan att kvarstå på tomten nr 9. Avsikten är att i övrigt så snabbt som möjligt få hela kvarteret nybyggt. Särskilt angeläget är att få till stånd nybebyggelse på tomten nr 9, då inom gårdsöverbyggnaden - under förutsättning att byggnaden hinner färdigställas i tid - skall inrymmas länsstyrelsens datacentral. Det är också betydelsefullt, att parkeringsanläggningen färdigställas för det av bebyggelserna på nyssnämnda tomt samt tomten nr 1 inom 14 kv. Brovakten alstrade behovet av bilplatser och att anläggningen sedermera kan successivt utbyggas för hela det ovan redovisade behovet.

Stadsplaneförslagets bestämmelser om plantering över gårdsbjälklag avses icke gälla tak över serveringslokal.

Med hänsyn till företagna förändringar och kompletteringar framlägges nu föreliggande plankarta jämte denna beskrivning med härtill hörande

stadsplanebestämmelser såsom ett nytt och självständigt stadsplaneförslag. Då ärendets handläggning dragit ut på tiden har det också varit nödvändigt att företaga en översyn av till föregående planförslag hörande fastighetsförteckning.

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

Nyköping i februari 1965.

Gränser

Planens gränser har tolkats till fastighetsgräns utifrån planens syfte och egenskapsgränserna är tolkade genom georeferering. Fastighetsgränser är av god kvalitet. Gränserna har varit något komplicerade att tolka till följd av att den baskarta som nyttjats inte haft den mängd detaljriktighet som själva plankartan har. Gränserna som varit svårtolkade har dock varit mindre viktiga för själva digitaliseringen i sin helhet till följd av den tomtindelning som upphävt en del torg, alternativt gatuyta i planområdets nordöstra del.

Detaljplanen är komplett digitaliserad, då inga bestämmelser har exkluderats från den digitala planen. Då planen upprättades 1965 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 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.
- *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 Eskilstunavägen och dess tillhörande

vägområde som Väg, medan Smålandsvägen och Lilla Släbrovägen planläggs 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. Parken har karaktären av en park och driftas som en sådan, detaljplanen tolkas därför i enlighet med detta.
- *Vattenområde som ej får överbyggas (V)*: Bestämmelsen tolkas inte, utan anges som *Vattenområde som inte får utfyllas eller överbyggas (W)*. Enligt tidens anvisningar innebär markanvändningen att vattenområdet "skall bevaras som vattenområde och medför att igenfyllning helt eller delvis av området i strid mot stadsplanen, t. ex. för bebyggelse, anläggning av en gata, utvidgning av en park, ej får ske. Är ett område i stadsplan upptaget som vattenområde har staden rätt att exproprierat området, om detta erfordras för att kunna genomföra eller trygga avsedd vattengräns.

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 III betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar*

- Å med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 7,6 meter.
- Å med III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 10,4 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 antal våningar är angivet som 3. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*
- *Högsta byggnadshöjd är 7,6 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 10,4 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.

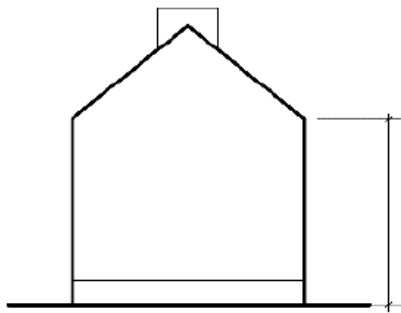


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

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:

- *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.*

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.

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*

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.

Strandskydd

Planområdet ligger inom dagens strandskyddszon. Då stadsplanen antogs innan strandskyddslagsstiftningen kom till år 1975, och inget särskilt beslut reglerar detta, råder inte strandskyddet inom någon del av planområdet (gäller såväl kvartersmark som allmän plats).

Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller

110 §-förordnanden	Ett 110 §-förordnande innebär att det kan finnas förbud mot nybyggnation innan en viss åtgärd har kommit till stånd. Det kan exempelvis handla om att nybyggnation inte får ske förrän en väg eller dylikt har anordnats. Vi har ännu inte stött på fall där denna har inträtt, ska i så fall finnas i akten.
Fastighetsplan	En tomtindelning finns för kvarteret 14. Kv. Brovakten. Informationen har kompletterats som en fastighetsindelningsbestämmelse med formulering "<i>Tomtindelning för del av 14. Kv. Brovakten gäller för fastigheten</i>". Se utsnitt nedan. I detaljplaner som är äldre än när ÄPBL trädde i kraft 1987 användes

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 ramas 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 Storhusqvarn, 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 öppen 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.