

TOLKNINGSBILAGA

P73-22



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P73-22	3
Syfte.....	4
Gränser	6
Gränser ej avsedda att fastställas.....	7
Markanvändningar	8
Marken får inte bebyggas.....	8
Komplementbyggnader	9
Våningsantal och höjd.....	9
Utfartsförbud	10
Markreservatsbestämmelser	10
Planbestämmelser från föregående ändringsplaner	10
Gatuhöjder	12
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	12
Övrig information	14

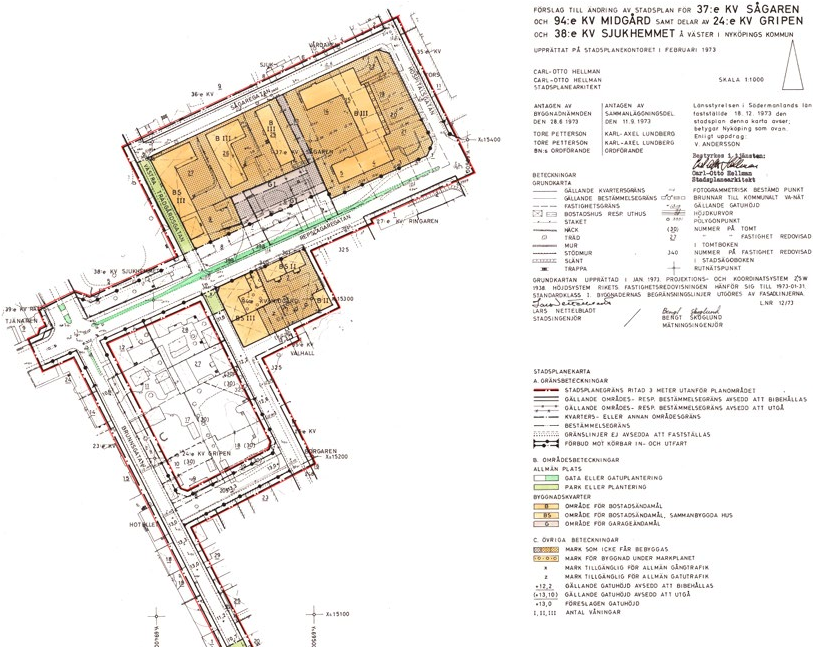
Tolkningsbilaga för P73-22

Förslag till ändring av stadsplan för 37:e kv Sågaren och 94:e kv midgård samt delar av 24:e kv gripen och 38:e kv Sjukhemmet å Väster i Nyköpings kommun

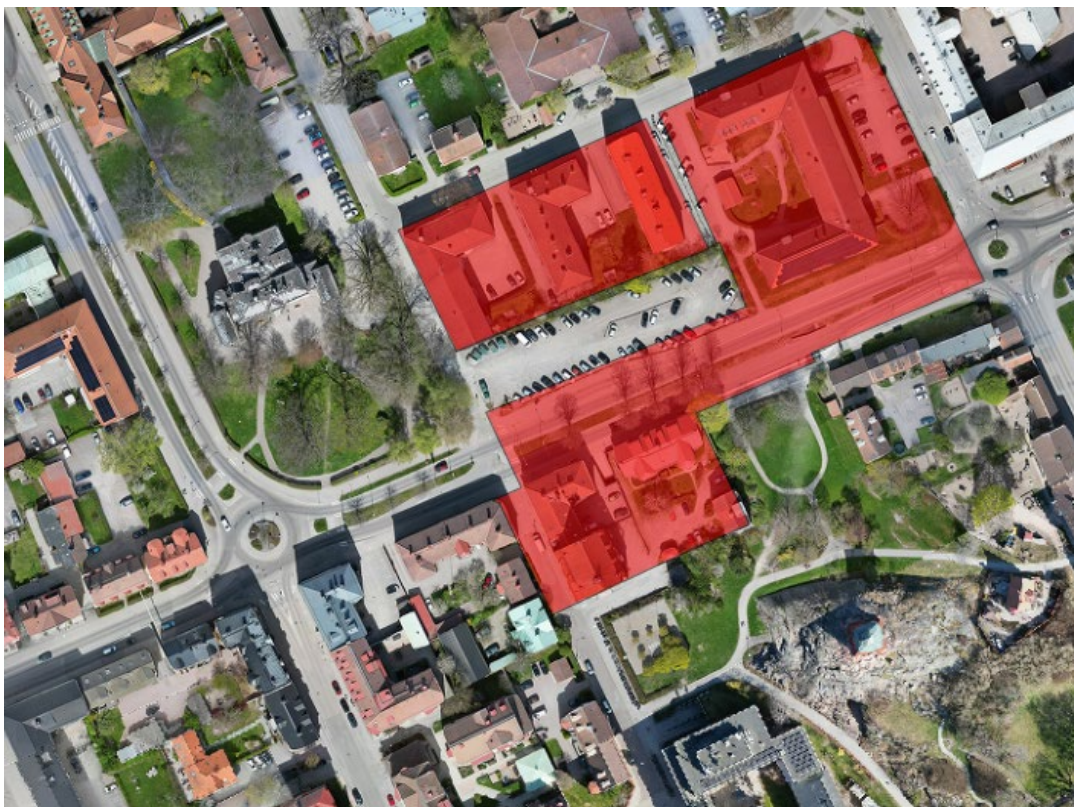
Den laga-kraft-vunna plankartan är fortfarande juridiskt bindande och den digitala tolkade planen används lämpligen till stöd vid tolkning av denna. De ställningstaganden som gjorts vid digitalisering och tolkning av planen framgår i denna tolkningsbilaga. Det finns även andra bestämmelser som inte har behövts tolkas. Alla bestämmelser återfinns i den digitala speglingen av detaljplanen.

Lantmäteriets aktbeteckning	04-NYS-286
Byggnadsnämndens diarienummer	P73-22
Upprättad	1973-02-(01)
Antagen	1973-06-26
Laga kraft	1973-12-18

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



Utsnitt av aktuell plankarta.



Gällande del av plankarta (2026-04-15) markerad i rött, Drönarfoto, Nyköpings kommun

Syfte

Stadsplaneförslaget omfattar område som är beläget inom del av Nyköpings centralort vilken redovisas i förslag till generalplan för Nyköping, antaget av kommunens fullmäktige i januari 1970. Förslaget skall beaktas som en gaturegleringsplan och berör till huvudsaklig del gatumark. Geomförandet av planförslagets anvisningar ingår i ledet av åtgärder för att ge innerstaden en tidsenlig trafikseparering. Som underlaget för detta förefinns dels det av civ.ing. Per Olof Klevemark år 1963 upprättade och av kommunens gatukontor i mars 1965 reviderade förslaget till trafikledsplan, dels de översiktliga utredningar stadsplanekontoret senare utfört, vilket material är en fortsatt bearbetning av ovannämnda trafikledsplan.

Planförslaget berör eller ansluter mot stadsområden med följande fastställda stadsplaner.

Förslag till ändring av stadsplan och de särskilda bestämmelserna med avseende på sättet för byggnadskvarterens användande beträffande visst område mellan statens Jänvägar Västra kvarngatan och Nyköpingsån i Nyköpings stad, fastställt av Kungl. Maj:t den 24.8.1928.

Förslag till ändring av stadsplanen och de särskilda bestämmelserna med avseende å sättet för byggnadskvarterens användande beträffande

visst område mellan Statens Järnvägar Västra Kvarngatan och Nyköpingsån i Nyköpings stad, fastställt av Kungl. Majt: den 4.9.1931.

Förslag till ändring av stadsplanen för 28:e kv Residenset samt del av 26:e kv Borgaren m m å Väster inom Nyköpings stad, fastställt av Kungl. Maj:t den 12.12.1947.

Förslag till ändring av stadsplanen för 34:de kv Varmbadet, 35:te kv Fors och 37:de kv Sågaren samt del av 26:te kv Borgaren å Väster inom Nyköpings stad, fastställt av Länsstyrelsen den 19.11.1959.

Förslag till ändring av stadsplanen för 3 kv Klädeshandlaren å Väster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen den 30.1.1960.

Förslag till ändring av stadsplan för område vid Repslagarebron och Repslagaregatan samt för del av 37 kv Sågaren å Väster i Nyköpings stad, fastställt av Länsstyrelsen den 25.1.1968.

Repslagaregatan ingår i trafikledningsplanen som en viktig del av den sökarled som sträcker sig runt centralortens inre delar och leden tangerar i planens avsnitt ortens centrum. Man har sedan länge strävat efter att ge den del av leden som ligger mellan Stockholmsvägen på Öster och Brunnsgatan på Väster så hög standard som möjligt, vilket bland annat utbyggnaden av Repslagarebron med fyra körfält visar. I och med att kommunen nu blir i tillfälle att förvalta fastigheten nummer 6 i 37:e kv Sågaren och att en överenskommelse med Landstinget i Södermanlands län om förvärv av mark inom 37:e kv Sjukhemmet kan träffas, öppnas möjligheter att till full bredd för fyra körfält bygga ut repslagaregatan från bron över Nyköpingsån till Brunnsgatan.

I de översiktliga utredningar som på senaste tid utförts har framkommit att avsevärda fördelar står att vinna om antalet gator som ansluter till Repslagaregatan kan minskas. I föreliggande förslag förutsätts sålunda att Västra Trädgårdsgatans anslutningar elimineras, att Brunnsgatan utbildas som återvändsgata med dubbelriktad anslutning i Repslagaregatan samt att den del av Västra Trädgårdsgatan, som återfinns mellan Repslagaregatan och Västra Storgatan, bringas till anslutning med Brunnsgatan genom utbyggnad av en ny gata genom 24:de kv Gripen där nuvarande Knipgränd ligger. Västra Trädgårdsgatan bör i framtiden erhålla en planskild korsning med och under Repslagaregatan för gång- och cykeltrafikanter. Denna anordning ger så väl områdena norr om Repslagaregatan som överhuvudtaget hela Lasarettområdet, Hållet, Oppeby- och Mariebergsområdena en direkt och korsningsfri anslutning med centrumaktiviteterna i kvarteren längs Västra storgatan och vid Torget. Gatukorset Repslagaregatan / Brunnsgatan, som idag erbjuder mycket stora trafikproblem, utbildas till ett trafikkanaliserande fyrvägs kors, vilket i samband med ombyggnaden

förses med trafikljus.

De delar av 37:e kv Sågaren som nu förvärvas och som icke erfordras för gatubreddningen, förslås utnyttjas till parkering, gemensam för flera fastigheter och med tillfart från Sågaregatan. Fastigheten nr 9 i samma kvarter föreslås få behålla fastställd byggnadsrätt varvid förutsätts att rådande bullerproblem beaktas, om nybyggnad företaget i detta utsatta bostadsläge.

94:e kv Midgård äger idag en garageutfart mot Repslagaregatan. Tekniska förutsättningar finns att vända utfarten mot kvarterets södra gräns. Planförslaget anvisar gatumark fram till denna utfart.

Fastigheten nr 12 i 24:e kv Gripen förlorar i förslaget sin utfart mot Repslagaregatan. Denna utfart förutsätts kunna ske efter plangenomförandet över den av kommunen tillhöriga fastigheten nr 11 i kvarteret. Utfartsförbud har i övrigt införts i förslaget längs Repslagaregatan, längs delar av Västra Trädgårdsgatan och Brunnsgatan samt längs Knipgränd. Såväl 27:e kv ringaren som 38:e kv Sjukhemmet är föremål för planutredning för kommande planläggning. Delar av i förslaget ingående område av 24:e kv Gripen torde i framtiden utnyttjas till biluppställning för fastigheter i omgivande stadsområde.

Samråd har under planarbetets utförande förevarit med kommunens fastighets- och gatukontor, med representanter för Statens Vägverk och Polisens trafiksektion samt för Landstinget i Södermanlands län. Kommunens gatukontor har för kommunstyrelsens arbetsutskott redovisat en första etapputbyggnad av gatukorset Repslagaregatan / Brunnsgatan till fyrvägskors i samband med äskandet av anslag för detta ombyggnadsföretag.

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

Nyköping den 26 februari 1973.

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 1973 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:

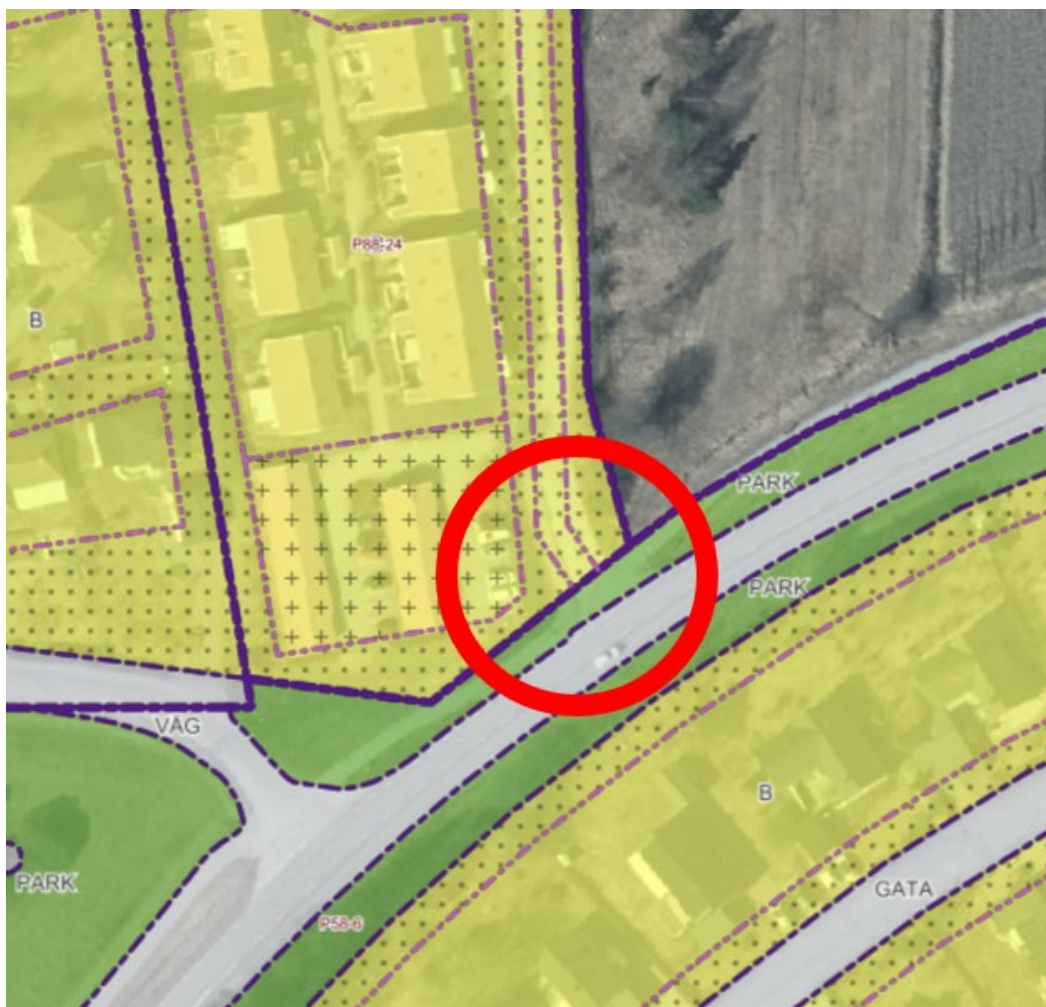


Bild som visar på varför det blir problematiskt att tolka gatuplantering som Park. Den tänkta infarten till området går då inte att genomföra.

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.
- *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 föras 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 II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 10,8 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 10.8 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.

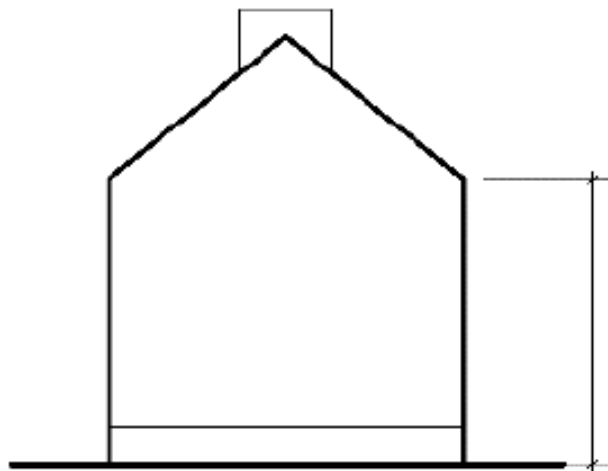


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

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:

- *Mark tillgänglig för allmän gångtrafik (x)*

Har tolkats som:

Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Bestämmelsen:

- *Mark tillgänglig för allmän gatutrafik (z)*

Har tolkats som:

Markreservat för allmännyttig körtrafik.

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 P73-22 angränsar till. Dessa planer är följande:

Datum	Plan	Status
24.8.1928	Förslag till ändring av stadsplan och de särskilda bestämmelserna med avseende på sättet för byggnadskvarterens användande beträffande visst område mellan statens Jänvägar Västra kvarngatan och Nyköpingsån i Nyköpings stad,	Ej kontrollerad

	fastställt av Kungl. Maj:t	
4.9.1931	Förslag till ändring av stadsplanen och de särskilda bestämmelserna med avseende å sättet för byggnadskvarterens användande beträffande visst område mellan Statens Järnvägar Västra Kvarngatan och Nyköpingsån i Nyköpings stad, fastställt av Kungl. Maj:t den	Ej kontrollerad
	Förslag till ändring av stadsplanen för 28:e kv Residenset samt del av 26:e kv Borgaren m m å Väster inom Nyköpings stad, fastställt av Kungl. Maj:t	Ej kontrollerad
19.11.1959	Förslag till ändring av stadsplanen för 34:de kv Varmbadet, 35:te kv Fors och 37:de kv Sågaren samt del av 26:te kv Borgaren å Väster inom Nyköpings stad, fastställt av Länsstyrelsen	Ej kontrollerad

30.1.1960	Förlsag till ändring av stadsplanen för 3 kv Klädeshandlaren å Väster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen	Ej kontrollerad
25.1.1968	Förslag till ändring av stadsplan för område vid Repslagarebron och Repslagaregatan samt för del av 37 kv Sågaren å Väster i Nyköpings stad, fastställt av Länsstyrelsen	Ej kontrollerad

Det är i nuläget 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.

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

Byggnadsstadgan 39 § <i>Gäller för all kvartersmark då det saknas bestämmelser</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
---	---

om sammanbyggda hus och/eller andra placeringsbestämmelser.	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.
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 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.

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 Residensetskyddas som Statligt byggnadsminne enligt förordningen om statliga byggnadsminnen.