

TOLKNINGSBILAGA

P45-7



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P45-7.....	3
Syfte.....	5
Gränser	6
Markanvändningar	7
Marken får inte bebyggas.....	8
Våningsantal och höjd.....	8
Planbestämmelser från föregående ändringsplaner	9
Gatuhöjder	9
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	9
Bilaga - beslut Byggnadsnämnden, Nyköping	11
Övrig information	12

Tolkningsbilaga för P45-7

Förslag till ändring av stadsplanen för 2:dra kv. Läroverket å väster inom Nyköpings stad

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-K-V:1344
Byggnadsnämndens diarienummer	P45-7
Upprättad	1944-11-08
Antagen	1945-01-16
Laga kraft	1945-08-31

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969

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

Detaljplanens genomförandetid är 0 år.

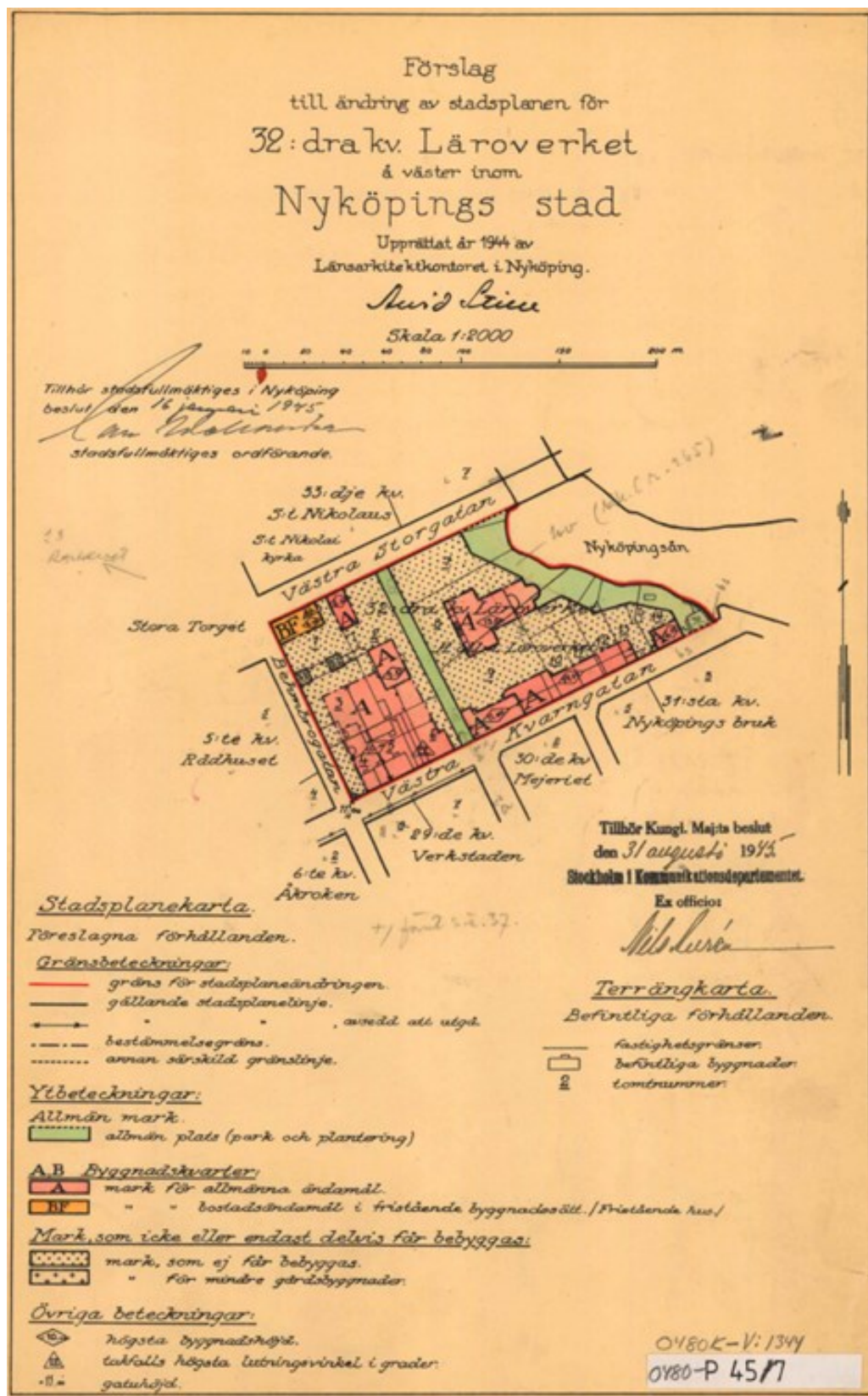


Bild på aktuell plankarta hämtad från lantmäteriets akter.



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

Syfte

Den för 32:dra kvarteret Läroverket å väster i Nyköping gällande stadsplanen fastställdes av Kungl. Maj:t den 24 augusti 1928. Enligt denna plan genomskäres kvarteret från norr till söder och tvärs över lekplanen av en gata tänkt som fortsättning av den söderifrån kommande Folkungavägen. Gatudelen har aldrig kommit till utförande. Den torde icke heller längre vara lämplig ur skolsynpunkt sedan läroverket avsevärt utbyggts och elevantalet ökats. Behovet av förbindelsegatan har också visat sig mindre än på sin tid antogs, sedan numera bl.a Ringvägen längre österut färdigbyggts och bättre trafiken från Stockholmsvägen till hamnen med NK:s verkstäder och övriga industrier därstädes. Gatan föreslås således nu borttagen ur stadsplanen.

En annan planändring är att stranden utmed Nyköpingsån reserverats som allmän plats, då utför en av stadens få möjligheter till promenader utmed de vackra åstränderna. Vissa ännu hindrande och mindervärdiga

uthus utmed västra kvarngatan förutsättes härvidlag att försvinna. Däremot har en angränsande tvåvåningars gulmålad träbyggnad, det gamla mässingsbrukets kontorsbyggnad och av stort kulturellt intresse samt påtagligt skönhetsvärde, stadsplanemässigt konserverats till sin nuvarande byggnadsvolym. På liknande sätt har läroverkets byggnader med tänkbara tillbyggnader begränsats till planytan och taklifthöjden.

Den hittills gällande stadsplanen för västra kvartersområdet tillåter hus med 11 meters höjd. Fyra byggnader i nordvästra hörnet av delvis betydande kulturhistoriskt värde, särskilt vad beträffar den s.k. Bernhardska gården, äro emellertid avsevärt längre. En förändring av den miljö av kulturbyggnader, som representeras av Bernhardska gården, Rådhuset, Nikolaikyrkan och länsresidenset, skulle vara av obotlig skada. Det har därför ansetts önskvärt, att genom mera fixerade stadsplaneförhållande den så karaktäristiska och i vida kretsar utanför Nyköping välkända torgbilden bevarades. Detta har i det nu framtagna stadsplaneförslaget skett med samma medel som enligt det ovan anförda tillämpats för kvarterets östra delar d.v.s. genom fastslående av de nuvarande byggnadsvolumerna till planytor och taklifthöjder.

Kvarterets sydvästra delar ägas av staden och upptagas nu av mindre värdefull bebyggelse. Området kan därför väntas bli behövt för kommunalt ändamål. Byggnadshöjden föreslås här till 10 m. d.v.s. densamma som genom Kungl. Beslut den 30 september 1944 fastställts för de angränsande kvarteren Åkroken och Verkstaden. De till planförslaget hörande stadsplanebestämmelserna har i övrigt föreslagits i enlighet med förut för staden fastställda.

Efter beslut av byggnadsnämnden den 8 november 1944 har gatan rakt genom kvarteret ersatts med allmän plats för att säkerställa rätten till gångtrafik över skolplanen.

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 1944 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 allmänt ändamål* har ingen motsvarighet i dagens lagstiftning. Planbestämmelsen tolkats i enlighet med Boverkets rekommendationer till formuleringen "*Användningen är angiven som "Område för allmänt ändamål". Bestämmelsen har inte tolkats då användningen inte har någon motsvarighet i dagens planbestämmelsekatalog".* Alla typer av funktioner som kan klassas som ett allmänt ändamål är planenliga, dessa är i huvudsak avsedda för verksamheter med stat, kommun eller landsting som huvudman. Boverket anger dock följande: "Sedan 1 januari 2015 är det dock möjligt även för enskilda huvudmän att få bygglov inom dessa områden. Det innebär att det inte alltid krävs planändring eller att planen upphävs för att bygglov ska kunna ges för enskilda huvudmän. Bygglov får dock bara ges om åtgärden innebär att fastigheten eller byggnadsverket som åtgärden gäller används för samma allmänna ändamål som fastigheten eller byggnadsverket senast användes till. Om en fastighet inom ett A-område som har använts till skola säljs till en privat huvudman måste denne fortsätta att bedriva verksamheten skola, annars får inte bygglov ges".
- *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 tomten på området genom en tolkningsbestämmelse: Äldre torg.
- *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". Bestämmelsen har inte tolkats då bestämmelsen inte går att*

översätta till dagens lagstiftning utan att försvåra drift- och ansvarsfrågor”.

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.

Våningsantal och höjd

Följande bestämmelser berör regleringar av höjd:

- Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger (11 meter).
- Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger (13,5 meter).
- Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger (14,5 meter).

Bestämmelserna har tolkats som:

- *Högsta byggnadshöjd är 11 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 13,5 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 14,5 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.

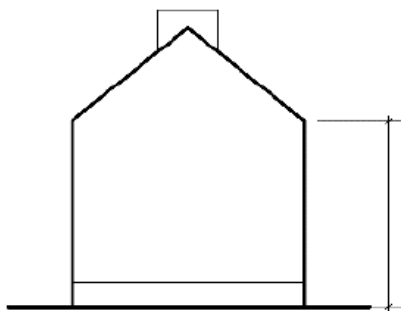


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Planbestämmelser från föregående ändringsplaner

Aktuell detaljplan är en ändringsplan vilket innebär att föregående stadsplaner kan ha bestämmelser som fortfarande gäller.

Ingen tidigare plan bedöms påverka dagens digitalisering.

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. Fastställelsebeslutet undantar 7§ 1 mom.

Bilaga - beslut Byggnadsnämnden, Nyköping



BYGGNADSNÄMNDEN
Nyköping

NYKÖPING

KM 31.08.45 S

Av avskrift.

N:o 44/25 Stadspl.D.1945.

G U S T A F, etc.

Vår ynnest etc.

K u n g l. M a j : t finner- efter framställning av stadsfullmäktige i Nyköping, i anledning varav utlåtande avgivits den 10 februari 1945 av länsstyrelsen i Södermanlands län och den 15 augusti 1945 av byggnadsstyrelsen - gott att, jämlikt 3 § stadsplanelagen, fastställa ett av stadsfullmäktige vid sammanträde den 16 januari 1945 antaget förslag till ändring av stadsplanen för staden beträffande 32:dra kvarteret Läroverket, vilket förslag, innehållande jämväl stadsplanebestämmelser, angivits å en av länsarkitektkontoret i Nyköping år 1944 upprättad karta med därtill hörande beskrivning, dock att från fastställelse undantages (7 § 1 mom.) i stadsplanebestämmelserna.

Detta meddelas länsstyrelsen till egen och vederbörandes kännedom och efterrättelse, varjämte avskrifter av förslaget till stadsplanebestämmelser samt av byggnadsstyrelsens utlåtande bifogas. Stadsplanekarten, bestämmelseförslaget och beskrivningen, försedda med påskrift att de tillhöra Kungl. Maj:ts beslut, överlämnas härjämte för att vederbörande tillställas.

Stockholms slott den 31 augusti 1945.

Under Hans Maj:ts

Vår allernådigste Konungs och Herres frånvaro

Dess tillförordnade regering

N. Quensel.

Herman Zetterberg.

G.E.Sträng.

Eije Mossberg.

Com

Nils Aurén.

Vidimeras ex officio:

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 ramar 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 Storhus qvarn, 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 öppet 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 sett 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