

TOLKNINGSBILAGA

P82-14



Innehåll

Tolkningsbilaga för P82-14	3
Syfte.....	4
Gränser	4
Gränser ej avsedda att fastställas.....	4
Markanvändningar	5
Marken får inte bebyggas.....	6
Komplementbyggnader	6
Våningsantal och höjd.....	6
Vind får inredas.....	7
Utfartsförbud	7
Markreservatsbestämmelser	7
Planbestämmelser från föregående stadsplan	7
Planbestämmelser från föregående ändringsplaner	8
Gatuhöjder	9
Huvudmannaskap.....	9
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	10
Övrig information	12

Tolkningsbilaga för P82-14

Detaljplan (ändringsplan) för 27:e kv Byggmästaren m.fl. å Öster i Nyköping, 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-P82/14
Byggnadsnämndens diarienummer	14/81
Upprättad	1982-01-27
Antagen	1982-04-06
Laga kraft	1982-07-12

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

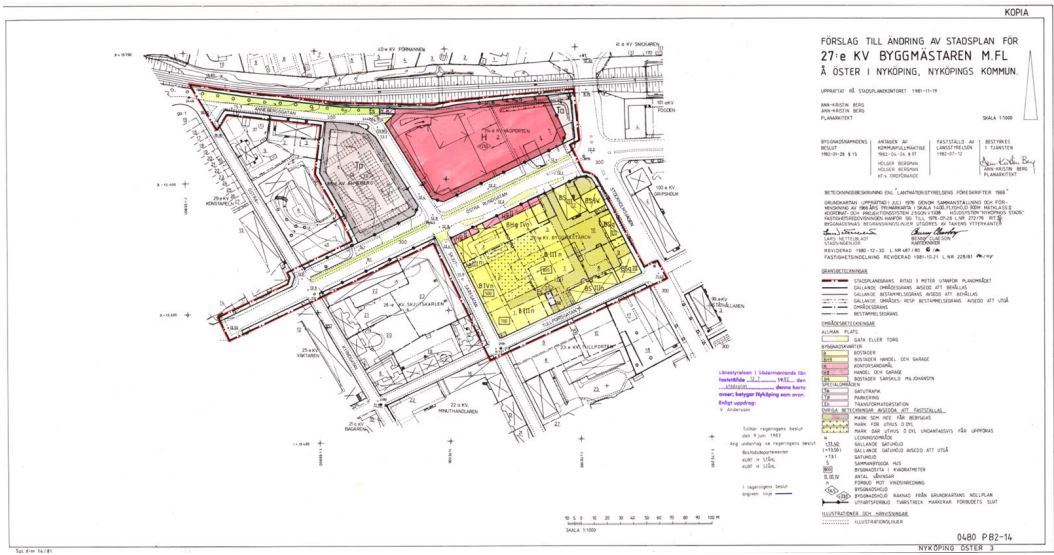


Bild på aktuell plankarta.

Syfte

Detaljplanen syftar till att ge planmässiga förutsättningar för uppförande av bostadslägenheter inom kv. Byggmästaren. Till grund för planförslaget har legat ritningar upprättade av Stiftelsen Nyköpingshem.

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 1982 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 i 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*.

I rättsfallet: mål nr P 7444-13, berörs den här typen av gränser. 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.

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.

I planen förekommer även bostäder med bestämningen Bq, Bq är en äldre bestämmelse som i dagsläget inte kan omtolkas till en giltig bestämmelse. Därför tolkas bestämmelsen, som enbart förekommer på bostadsytor som q med fritext " Byggnaden ska nyttjas endast för bostadsändamål, dess yttre form och karaktär" ska bevaras.

- *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/Gatumark*: 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 Östra Rundgatan som *Väg*, medan Runebergsgatan tolkas som *Gata*.

- *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.

Bestämmelsen mark för uthus o dyl (korsmark) tolkas som: "marken får endast förse med, med fritext: "Mark för uthus o. dyl".

Bestämmelsen mark där uthus o dyl undantagsvis får uppföras (prickad korsmark) har tolkats som marken får endast förse med, med fritext: "uthus o dylikt, undantagsvis".

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 III betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar
- Å med IV betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar
- Å med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 7,0 meter.
- Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger (30 meter).
- Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (23 m).

Bestämmelserna har tolkats som:

- *Högsta antal våningar är angivet som 3. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*
- *Högsta antal våningar är angivet som 4. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*

- *Högsta byggnadshöjd är 30 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 23 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.

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.*

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 u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska ledningar.*

Har tolkats som:

- *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

Planbestämmelser från föregående stadsplan

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

I planbeskrivningen anges att dessa ska fortsätta gälla där det anses lämpligt. De bestämmelser som anses fortsätta gälla är följande: (se nedan exempel från P61-2)

- *Vind får inte inredas ovan högsta tillåtna byggnadshöjd. P52-7 anger vilka byggrätter som tillåter vindsinredning. För det aktuella kvarteret tillåts ingen vindsinredning.*
- *Huvudbyggnad får inte inrymma fler än två bostadslägenheter. Bestämmelsen anges på samtliga ytor som har bestämmelsen Endast friliggande eller sammankopplade hus.*
- *Gårdsbyggnad får inte inredas som bostad. Bestämmelsen kopplas till alla ytor som har bestämmelsen Endast friliggande eller sammankopplade hus.*

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 P82-14 ersätter.

Dessa planer är följande:

Datum	Plan	Status
5 juli 1946	Förslag till ändring av stadsplan för kvarteren söder om östra viadukten å öster inom Nyköpings stad, fastställt av Kungl Maj:t den 5 juli 1946.	Ej verifierad
10 januari 1947	Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren söder om östra Viadukten å öster inom Nyköpings stad, fast ställt av Kungl Maj:t den 10 januari 1947.	Ej verifierad
11 juli 1947	Förslag till ändring av stadsplanen för 86:e kv Anneberg och del av 29:e kv Konstapeln å öster inom Nyköpings stad, fastställt av Kungl Maj:t den 11 juli 1947.	Ej verifierad
8 september 1959	Förslag till mindre ändring av stadsplanen för 29:e kv Konstapeln å öster i Nyköping, fastställt av Läns styrelsen den 8 september 1959.	Ej verifierad

15 mars 1968	Förslag till ändring av stadsplan för 115:e kv Signalen, 114:e kv Vägporten å öster i Nyköpings stad, fastställt av Länsstyrelsen den 15 mars 1968.	Ej verifierad
1981-05- 12	26:e kv Skjutskarlen å öster i Nyköping, Nyköpings kommun. Förslaget antogs av kommunfullmäktige 1981-05-12 § 115 och undergår för närvarande Länsstyrelsens fastställelseprövning.	Ej verifierad

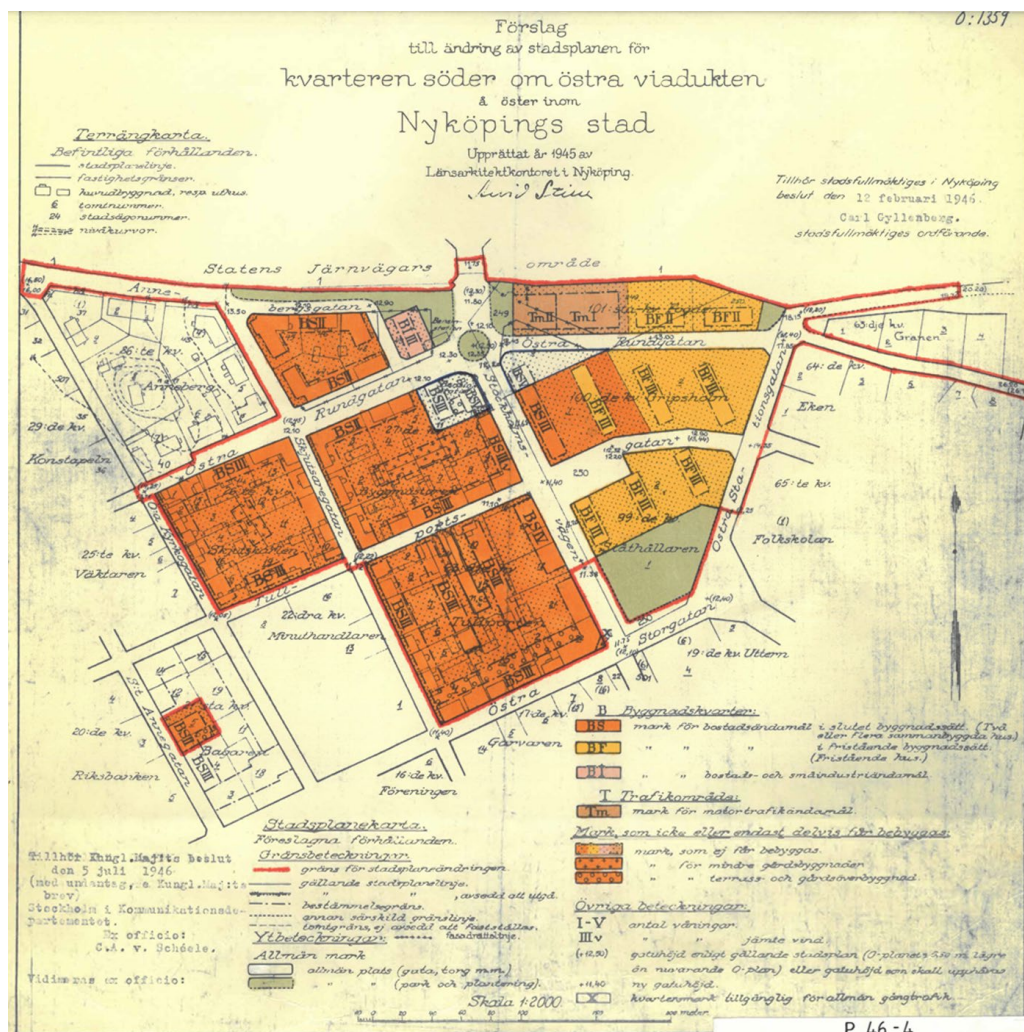
Planerna i fråga har inte varit möjliga att granska för att fastställa om det finns bestämmelser kvar som är giltiga. Planen har således digitaliserats utan hänsyn till de eventuella bestämmelserna i dessa planer.

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.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet anges inte i plankartan då det är kommunalt. Enbart enskilt huvudmannaskap behöver anges.



Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller

Byggnadsstadgan 39 §

Gäller för all kvartersmark då det saknas bestämmelser om sammanbyggda hus och/eller andra placeringsbestämmelser.

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.
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 isåfall finnas i akten.
Fastighetsplan	Tomtindelning/fastighetsplan saknas.
Länsstyrelsens fastställelsebeslut	Ej aktuellt

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.

Delar av 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 XXX 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 Residensetskyddas som Statligt byggnadsminne enligt förordningen om statliga byggnadsminnen.