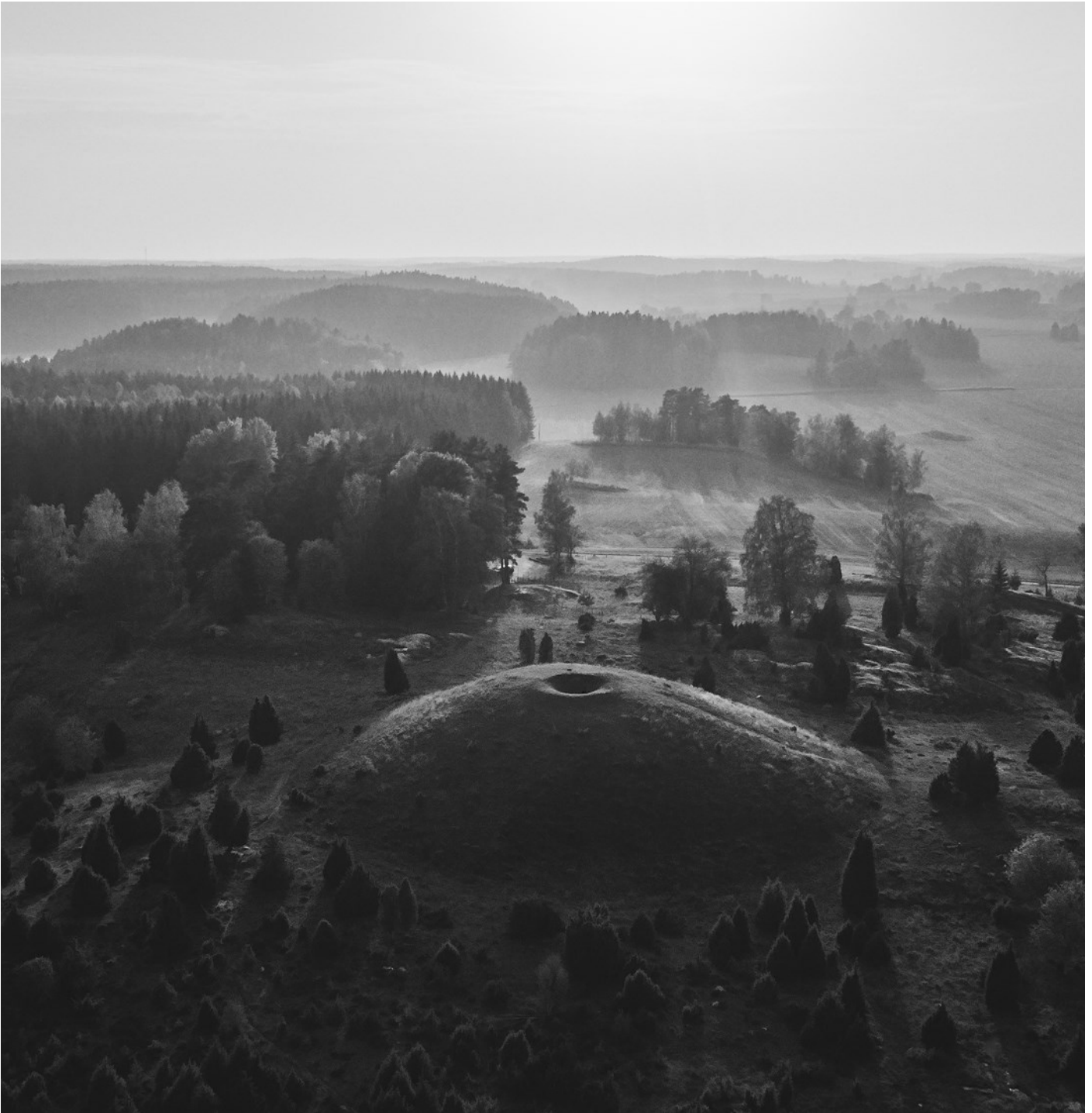


TOLKNINGSBILAGA

P48-3



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P48-3	3
Syfte	5
Gränser	6
Markanvändningar	7
Marken får inte bebyggas	7
Våningsantal och höjd	7
Taklutning	8
Planbestämmelser från föregående stadsplan	8
Gatuhöjder	8
Huvudmannaskap	9
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	9
Övrig information	10

Tolkningsbilaga för P48-3

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.

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-V_1455
Byggnadsnämndens diarienummer	P48-3
Upprättad	1947
Antagen	1948-03-9
Laga kraft	1948-06-26

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969

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

Detaljplanens genomförandetid är 0 år.

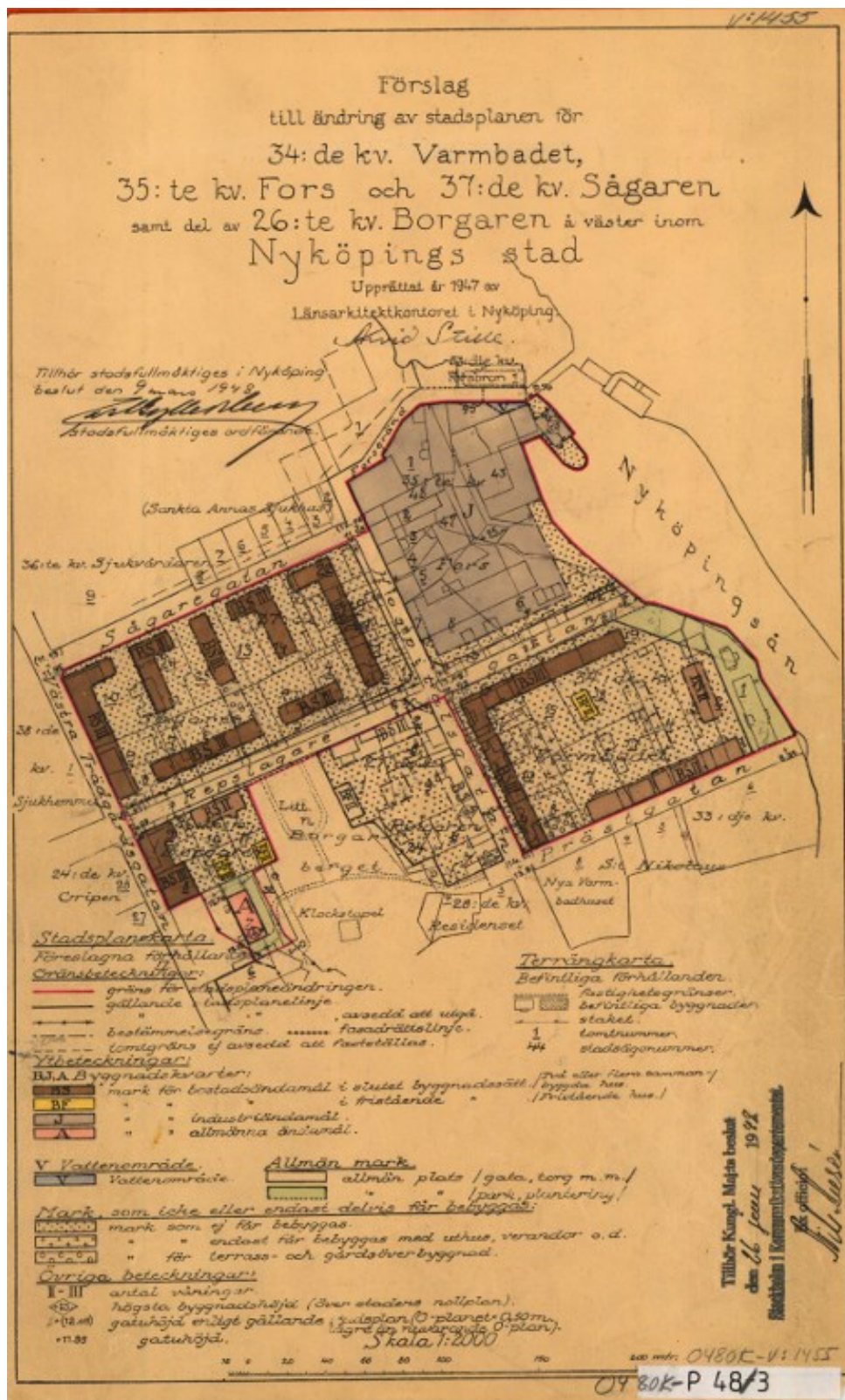


Bild på aktuell plankarta.



Bild på nu gällande del av planområdet. (Se anmärkning angående vattenområde längre fram i texten.)

Syfte

För kvarteret Borgaren gäller stadsplan fastställd av Kungl. Maj:t den 24 augusti 1928 och för de övriga tre kvarteren gäller stadsplan av den 31 december 1920 och 13 april 1923 samt provisoriska byggnadsföreskrifter av den 3 april 1936.

Enligt nämnda beslut gäller i stort sett, att Repslagaregatan skall vidgas till 12 m samt kunna fortsätta på en framtida bro över Nyköpingsån. Bebyggelsen är fastställd till 3 våningar i sydvästra hörnet av kvarteret Borgaren (Odd Fellowbyggnaden) samt inom kvarteret Sågaren utmed Repslagaregatan, V. Trädgårdsgatan och Sågaregatan. Inom kvarteren Varmbadet och Fors gäller likaledes 3-våningsbebyggelse utmed Repslagaregatan. I övrigt får inom kvarteren endast uppföras tvåvåningshus med delvis inredd vind.

De nu föreslagna ändringarna äro följande.

I kvarteret Varmbadet har utmed Nyköpingsån föreslagits ett bälte allmän plats för framtida parkanläggning och strandpromenad.

Repslagaregatan gives en liknande utformning som nu är rådande väster om Trädgårdsgatan, d.v.s. gatubredden ökas till 14m och förgård inlägges på norra sidan. Byggnadsavståndet tvärs över gatan blir härigenom 20m. Söder om kvarteret Fors, som upptages av Fors Ullspinneri AB:s fabriker, vidgas sistnämnda avstånd till 25 m. genom förgårdsanläggning även söder om gatan. Industrien har genom denna

anordning fått sin byggnadsyta beskuren mot vad för närvarande gäller, därför att i möjligaste mån hänsyn måst tagas till numera erforderliga säkerhetskrav ur luftskyddssynpunkt. Ett liknande skyddsavstånd har iakttagits även väster om kvarteret Fors mot kvarteret Sågaren. I båda fallen räknas med att industribebyggelsen utföres med brandsäkra bjälklag och väggar.

Angående förändringar inom kvarteren beträffande tillåten bebyggelse föreslås, att trevåningsbebyggelse inom kvarteret Borgaren även skall tillåtas å hörntomten norr om Odd Fellows byggnad för att förmedla anslutning till denna byggnads höga gavelresning.

Inom kvarteret Varmbadet har liknande höjning av våningsantalet föreslagits utmed Hospitalsgatan för att få anslutning, dels till det nya varmbadhuset strax söder om Prästgatan, dels till Fors närmaste fabriksbyggnad, vilka båda anläggningar ha ungefär motsvarande höjder.

Tvåvåningsbebyggelsen inom kvarteret Borgaren föreslås, i anslutning till befintlig bebyggelse av sent datum, till två våningar utan vindsinredning. Det har även ansetts att högre bebyggelse ej bör få förekomma för nära inpå Borgarbergets park och klockstapeln. Samma våningsantal har, i anslutning till rådande äldre och karakteristisk bebyggelse, även föreslagits i kvarteret Varmbadet utmed Prästgatan.

För kvarteret Sågaren har trevåningshus föreslagits utmed fyra mot söder öppna c:a 26 m breda gårdar.

Angående övrig i planförslaget upptagen bebyggelse har i kvarteret Varmbadet angivits viss gårdsbebyggelse för att få anslutning med redan befintlig sådan.

De till stadsplaneförslaget hörande stadsplanebestämmelserna överensstämmer med tidigare för staden tillämpande.

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 1947 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

- Med J betecknat område får användas endast för industriellt och därmed jämförligt eller samhörigt ändamål av beskaffenhet att icke för inom angränsande områden boende medföra brandfara eller sanitär olägenhet eller eljest störa trevnaden. Bestämmelsen tolkas som Industri (J).
- *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.

Med hänsyn till planens ålder och planerarens intentioner tolkas en större del av Nyköpingsån som W än vad som direkt kan uttolkas med hänsyn till att de andra möjliga tolkningarna skulle vara allmän plats/gata, torg m.m. alternativt Park, plantering; vilket vore orimligt. Vidare lutar sig tolkningen på konsekvent planering av Nyköpingsån som vattenområde under flertalet decennier.

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 plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (17,5 m).*

Bestämmelserna har tolkats som:

- *Högsta byggnadshöjd är 17,5 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.

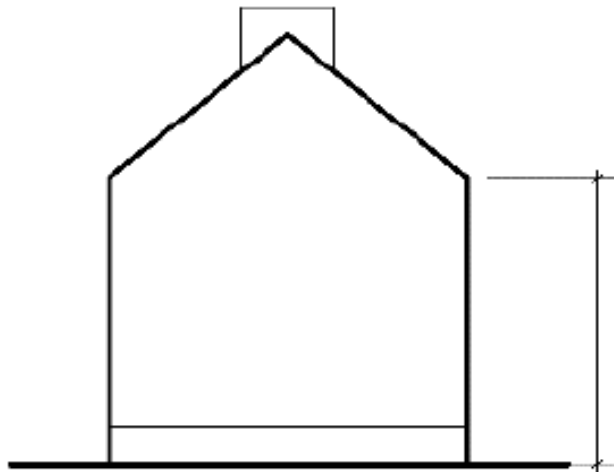


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Taklutning

Följande bestämmelser reglerar taklutning i gällande plan:

- Tak får givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30 grader.

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- Största takvinkel är 30 grader.

Planbestämmelser från föregående stadsplan

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

Gällande detta har en granskning av planbeskrivningen gjorts där tidigare plandokument vanligtvis har refererats till av planförfattare i Nyköpings planer. Här förekommer formuleringen "De till stadsplaneförslaget hörande stadsplanebestämmelserna överensstämmer med tidigare för staden tillämpade". Vidare är majoriteten av planen i dagsläget upphävd och att bestämmelserna som reglerar den kvarvarande industritomten är av enkel karaktär. Bedömningen är att det är osannolikt, men inte kan uteslutas, att en tidigare plan kan ha påverkan på 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.

Huvudmannaskap

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

ELLER: Då planen är en s.k. byggnadsplan råder alltid enskilt huvudmannaskap, planen kompletteras därmed med en bestämmelse som lyder *Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen*. Bestämmelsen kopplas till alla användningsområden med allmän platsmark.

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 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 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 *Kulturrehistoriska 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 kulturrehistoriska 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 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 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.