

TOLKNINGSBILAGA

# P82-13



## Innehållsförteckning

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Tolkningsbilaga för P82-13 .....                       | 3  |
| Syfte.....                                             | 4  |
| Gränser .....                                          | 4  |
| Gränser ej avsedda att fastställas.....                | 4  |
| Markanvändningar .....                                 | 5  |
| Marken får inte bebyggas.....                          | 6  |
| Komplementbyggnader .....                              | 6  |
| Våningsantal och höjd.....                             | 6  |
| Planbestämmelser från föregående stadsplan .....       | 7  |
| Gatuhöjder .....                                       | 9  |
| Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller ..... | 9  |
| Tomtindelning.....                                     | 12 |
| Övrig information .....                                | 13 |

# Detaljplan Förslag till ändring av stadsplan för 13:e kv. Jägmästaren m.fl. å öster i Nyköping, Nyköpings kommun

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| Lantmäteriets aktbeteckning   | 0480-P82/13 |
| Byggnadsnämndens diarienummer | P82-13      |
| Upprättad                     | 1980-07-21  |
| Antagen                       | 1982-02-09  |
| Laga kraft                    | 1982-06-29  |

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



## Syfte

Detaljplanen syftar till att se över föråldrade stadsplaner. Verksamheten har initierats i samband med prövning av byggnadslov av tomt nr. 15 i kv. Jägmästaren. Planen har fört med sig flertalet fastighetsrättsliga justeringar.

## Gränser

Detaljplanen är komplett digitaliserad, då inga bestämmelser har exkluderats från den digitala planen. Då planen upprättades 1980 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 **Plan**tering 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:

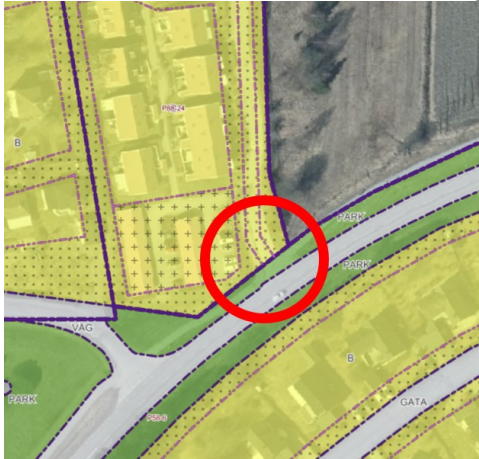


Bild som visar på varför det blir problematiskt att tolka gatuplantering som *Park*. Den tänkta infarten till området går då inte att genomföra.

## 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.
- *Gata*: 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 planens gator som GATA.
- **Park** eller plantering: Parken har karaktären av en park och driftas som en sådan, detaljplanen tolkas i enlighet med detta.
- *Gatuplantering*: Se rubrik "Gränslinje ej avsedd att fastställas" ovan. Säkerställandet av plantering längs med gata tolkas som en egenskapsbestämelse som lyder **Plantering ska finnas**.
- *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 plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (21,2 m).
- Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (26,5 m).
- Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (17,7 m).
- Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (24,7 m).

Bestämmelserna har tolkats som:

- Högsta antal våningar är angivet som II (2). Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.

- **Högsta byggnadshöjd** är 21,2 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.
- **Högsta byggnadshöjd** är 26,5 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.
- **Högsta byggnadshöjd** är 17,7 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.
- **Högsta byggnadshöjd** är 24,7 m 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.

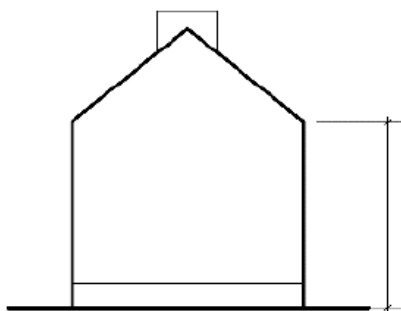


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

## Planbestämmelser från föregående stadsplan

Aktuell detaljplan är en ändringsplan vilket innebär att föregående stadsplan (1920 års) 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)**

Aktuell detaljplan är en ändringsplan vilket innebär att föregående stadsplaner kan ha bestämmelser som fortfarande gäller. I planbeskrivningen anges flera planer som XXX ersätter, alternativt planer som (XXX) angränsar till. Dessa planer är följande:

| Datum | Plan | Status |
|-------|------|--------|
|-------|------|--------|

|                     |                                                                                                                                                                                                       |                |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 28 juni<br>1946     | Förslag till ändring av stadsplanen för 13:e kv Jägmästaren å öster inom Nyköpings stad, fast ställt av Kungl Maj:t den 28 juni 1946.                                                                 | Ej tillgänglig |
| 13 oktober<br>1950  | Förslag till ändring av stadsplan för 15:e kv Guldsmeden å öster inom Nyköpings stad, fastställt av Kungl Maj:t den 13 oktober 1950.                                                                  | Ej tillgänglig |
| 18 december<br>1959 | Förslag till ändring av stadsplan för 12:e kv Stackebacken å öster i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t den 18 december 1959.                                                                        | Ej tillgänglig |
| 4 augusti<br>1961.  | Förslag till ändring av stadsplan för 16:e kv Föreningen samt del av 13:e kv Jägmästaren å öster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen den 4 augusti 1961.                                          | Ej tillgänglig |
| 1 augusti<br>1964   | Reviderat förslag till ändring av stadsplan för 9:e kv Klockstapeln, 10:e kv Allhelgona, 33:e kv Rektorn, 58:e kv Räven, 59:e kv Ekorren samt del av 61:a kv Katten å öster i Nyköping, fastställt av | Ej tillgänglig |

|                   |                                                                                                                                                       |                |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|                   | Länsstyrelsen den 11 augusti 1964.                                                                                                                    |                |
| 20 september 1965 | Förslag till ändring av stadsplan för 14:e kv Brovakten och 15:e kv Guldsmeden å öster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen den 20 september 1965. | Ej tillgänglig |
| 3 mars 1970       | Förslag till ändring av stadsplan för 15:e kv Guldsmeden å öster i Nyköping, fastställt av Läns styrelsen den 3 mars 1970.                            | Ej tillgänglig |

## 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

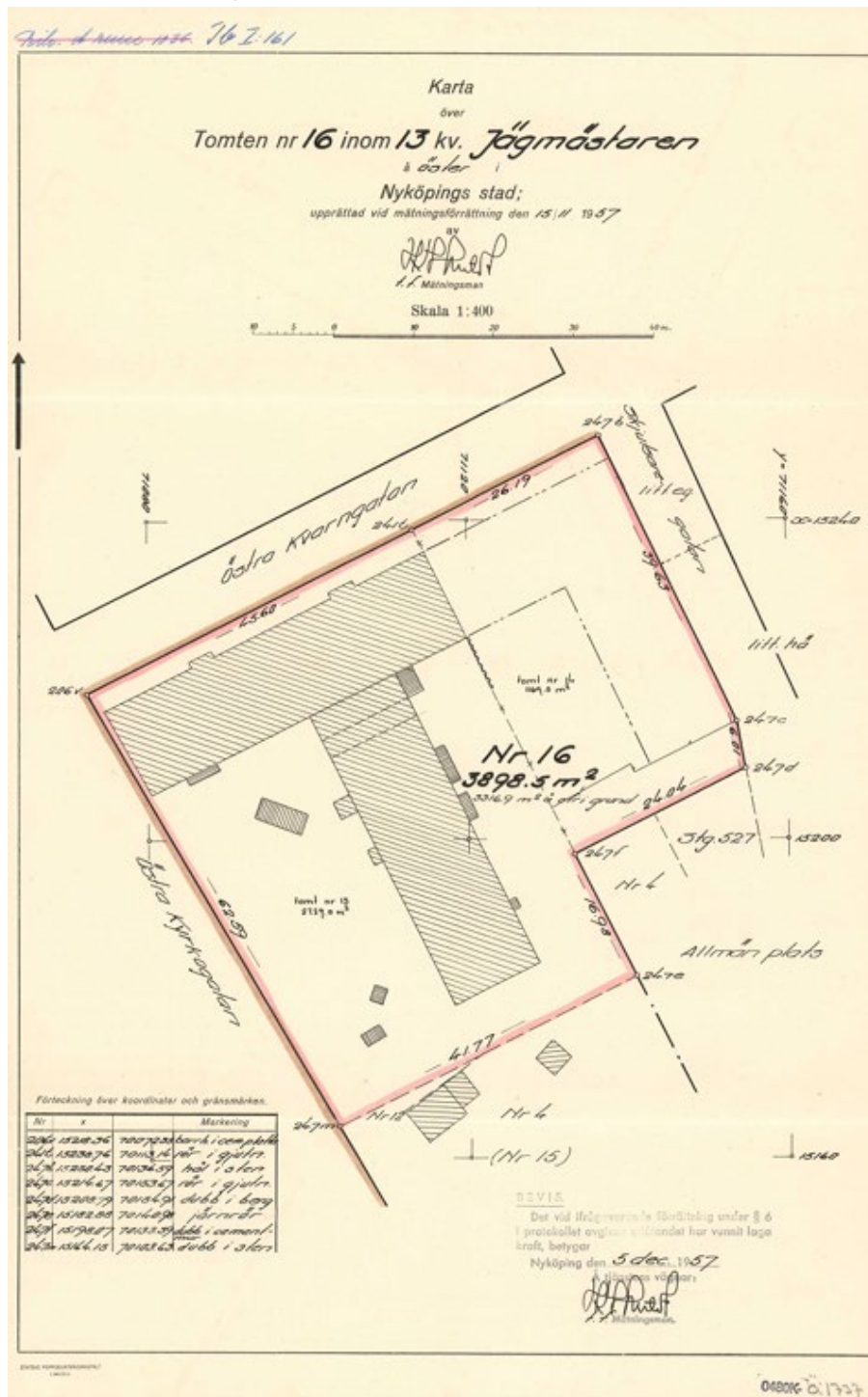
|                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Byggnadsstadgan 39 §</p> <p><i>Gäller för all kvartersmark då det saknas bestämmelser om sammanbyggda hus och/eller andra placeringsbestämmelser.</i></p> | <p>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</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | <p>fritext som lyder "Byggnadsstadgan 39 § gäller inom området".</p> <p>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.</p> |
| 110 §-förordnanden | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Fastighetsplan     | <p>En tomtindelning finns för kvarteret Jägmästaren 13. Informationen har kompletterats som en fastighetsindelningsbestämmelse med formulering "Tomtindelning 0480K</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | <p><i>gäller för fastigheten". Se utsnitt nedan.</i></p> <p>I detaljplaner som är äldre än när ÄPBL trädde i kraft 1987 användes tomtindelningar. Mellan 1987 och 2011 användes fastighetsplaner.</p> <p>Tomtindelning användes fram till 1987. Efter 1 juli 1987 gällde tomtindelningar som fastighetsplaner. Efter 2 maj 2011 ersattes fastighetsplaner med detaljplanebestämmelser. Enligt övergångsbestämmelser i PBL är tomtindelningar och fastighetsplaner att räkna som detaljplanebestämmelser och de bör hanteras så vid digitalisering. Tomtindelning och fastighetsplaner bör nu digitaliseras som Fastighetsindelningsbestämmelser.</p> |
| Länsstyrelsens fastställelsebeslut | Länsstyrelsens fastställelsebeslut har kontrollerats utan anmärkningar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



## Tomtindelning



## Övrig information

Detta avsnitt ägnas åt information som inte direkt berör planen, men som 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.

Årummet beskrivs som **känsligt** för förändring:

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