

TOLKNINGSBILAGA

P44-2



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P44-2.....	3
Syfte.....	4
Gränser	4
Markanvändningar	4
Marken får inte bebyggas.....	5
Våningsantal och höjd.....	5
Taklutning.....	6
Planbestämmelser från föregående stadsplan	6
Planbestämmelser från föregående ändringsplaner	6
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	7
Tomtindelning.....	8
Övrig information	9

Tolkningsbilaga för P44-2

Ändring av stadsplanen för 12:te kvarteret Rådmannen å väster

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 behövs tolkas. Alla bestämmelser återfinns i den digitala speglingen av detaljplanen.

Lantmäteriets aktbeteckning	0480K-V:1248
Byggnadsnämndens diarienummer	P44-2
Upprättad	1943
Antagen	1944-04-11
Laga kraft	1944-06-30

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969

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

Detaljplanens genomförandetid är 0 år.

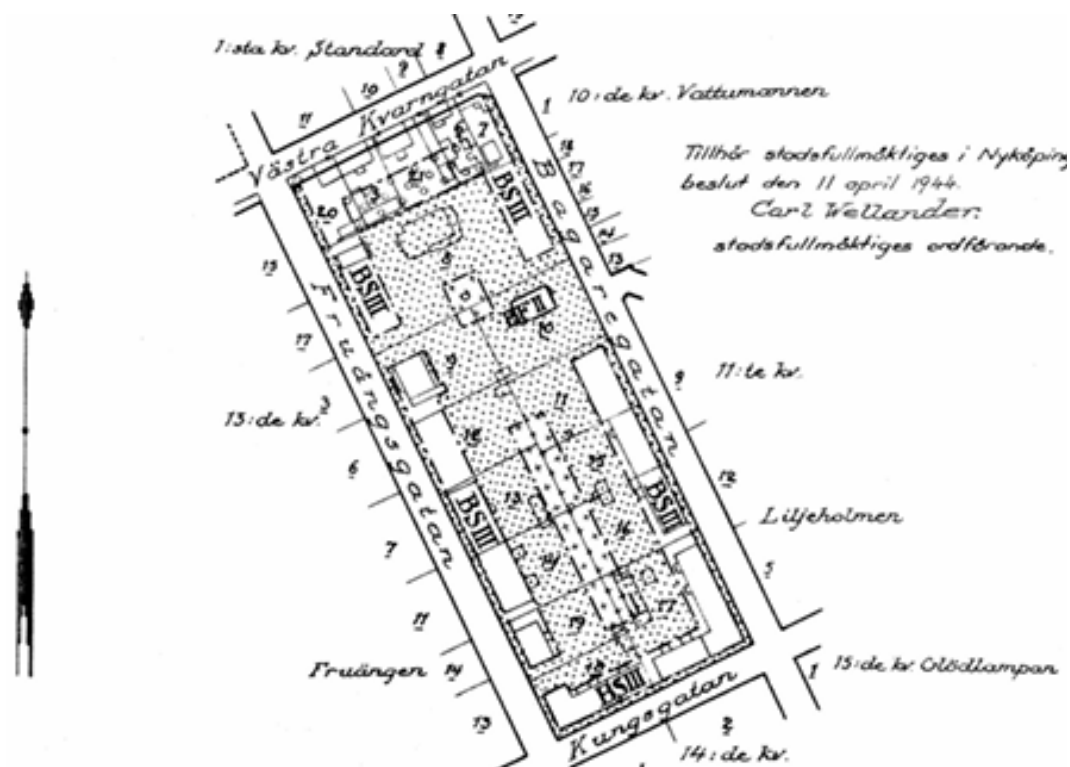


Bild på aktuell plankarta.

Syfte

Detaljplanen syftar främst till att bredda Västra Kvarngatan samt höja våningsantalet från två till tre våningar på ett antal byggnader.

Gränser

Planens gränser har tolkats till fastighetsgräns utifrån planens syfte och egenskapsgränserna är tolkade genom georeferering.

Fastighetsgränser är av god kvalitet. Eftersom planen är ritad utifrån befintliga byggnader är byggnadsskiktet också av relevans, och här är kvalitén sämre.

Detaljplanen är komplett digitaliserad, då inga bestämmelser har exkluderats från den digitala planen. Då planen upprättades 1943 så har vissa linjer i plankartan varit svåra att tolka och fastställa med hög säkerhet. Kvaliteten på en på en plankarta från denna tid anses inte ha lika hög kvalitet som i digitalt upprättade planer. Planen bedöms därför ha **låg** användbarhet, men vara **komplett** digitaliserad, då inga bestämmelser har exkluderats ur den digitala planen.

Markanvändningar

- *Mark för bostadsändamål i slutet byggnadssätt (BS):*
Markanvändningen tolkas som *Bostäder* med en egenskapsbestämmelse som lyder *Endast sammanbyggda hus*. I markanvändningen ingår även byggnader innehållande dylika ekonomiutrymmen för de som bor i kvarteret, som garage, uthus, förråd och dylikt.
- Följande två bestämmelser tolkas tillsammans: 1) *Inom med S eller F angivet område får byggnad ej uppföras eller lokal inredas för sådan verksamhet, som kan väntas medföra sanitär olägenhet eller eljest störa trevnaden*, 2) *Inom område, som enligt 1 § är angivet för bostadsändamål, må även inredas för handel och hantverk samt samlingssalar, garage o.dyl.* Den sista bestämmelsen ligger under "Undantag" i planbeskrivningen. Markanvändningarna tolkas som *Användningen är angiven som "Område [...] må även inredas [med] lokaler för handel och hantverk samt samlingssalar, garage o.dyl"*. "[B]yggnad [får] ej uppföras eller lokal inredas för sådan verksamhet, som kan väntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden". Bestämmelsen har inte tolkats då bestämmelsen är vagt formulerad och inte går att tolka på ett tillfredsställande sätt utifrån dagens planbestämmelsekatalog (Y). Även om bestämmelserna inte kan tolkas om framgår det att planen ämnar vara flexibel och tillåtande, samtidigt som den verksamhet som bedrivs ska vara förenlig med kvarterets bostäder.

Marken får inte bebyggas

Enligt tidens anvisningar gällande begränsningar av markens bebyggande under perioden 1949–1986 kan man utläsa att *Mark som ej får bebyggas* ska förstås som "*Marken får inte förse med byggnad, plank och mur*". Bestämmelsen tolkas i enlighet med detta.

Bestämmelsen *Mark som endast får bebyggas med uthus, garage, verandor o.d./får bebyggas endast med till huvudbyggnad hörande trapphus, samt med veranda, uthus, garage och dylik mindre gårdsbyggnad* tolkas som *Marken får endast förse med komplementbyggnad*.

Våningsantal och höjd

Bestämmelsen: *Antal våningar/Å med II eller III betecknat område får byggnad uppföras med respektive högst två och tre våningar* tolkas som *Högsta antal våningar är angivet som 3*. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.

Bestämmelsen *Med S betecknat område får bebyggas endast med hus som med varandra sammanbyggas, där sammanbyggnad i tomtgräns kan äga rum*. Byggnadsnämnden äger dock medgiva byggnads indragning från grannes tomtgräns, om detta prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret tolkas som:

- Endast sammanbyggda hus (f)
- Byggnad kan placeras i gräns mot grannfastighet när sådan förekommer (p)

Bestämmelsen *Å med II eller III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 7,6 och 10,8 meter* tolkas som *Högsta byggnadshöjd är 10,8 meter (h)*. 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.

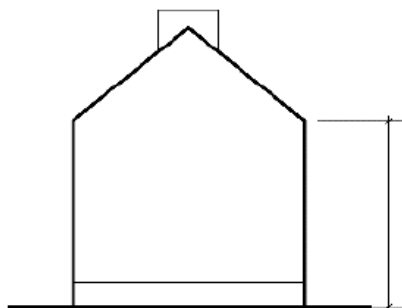


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Taklutning

Bestämmelsen *Tak över oinredd vind får givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30 grader* tolkas som *Största takvinkel för byggnad med oinredd vind är 30 grader (o)*.

Bestämmelsen: Där byggnadsnämnden prövar sådant av arkitektoniska skäl eller eljest nödvändigt, må mindre avvikelser från höjdbestämmelserna samt beträffande gränser mellan olika bestämmeområden kunna medgivas. Bestämmelsen har inte tolkats då den saknar en motsvarighet i den samtida planbestämmelekatalogen.

Planbestämmelser från föregående stadsplan

Aktuell detaljplan är en ändringsplan vilket innebär att föregående stadsplan (XXX) 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 P44-2 ersätter. Dessa planer är följande:

Datum	Plan	Status
31-12-1920	P1920	Planen bedöms inte påverka P44-2.
13-04-1923	P1923	Planen bedöms inte påverka P44-2.

Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller

Fastighetsplan	En tomtindelning finns för kvarteret. Informationen har kompletterats som en fastighetsindelningsbestämmelse med formulering <i>"Tomtindelning 0480K-V:222 gäller i den del av kvarteret som ligger innanför planområdet"</i>. Se utsnitt nedan. I detaljplaner som är äldre än när ÄPBL trädde i kraft 1987 användes tomtindelningar. Mellan 1987 och 2011 användes fastighetsplaner. 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.
Länsstyrelsens fastställelsebeslut	Länsstyrelsens fastställelsebeslut har kontrollerats utan anmärkningar.

Förslag
till delning af
Tomten N^o 146 B
uti 1^{sta} Kvart. af
Nyköping Stad
upprättadt år 1913 af
Gust Högström

Uppmät hos Byggnadsnämnden i Nyköping
den 18 April 1913 för det ändamål
protokollat under § 36 angifves; betygas
Ex officio:
Carl Sanderberg.

År 1913 den 15 maj blif den i denna korta skrift
för föredragna delning af tomten n^o 146 B i Ny-
köping i två särskilda byggnadstomter under de
benämningar N^o 146 BI och N^o 146 BII af Tomte-
gårdsbesittningsskapande samfundet betygat enligt
följande landskarta som afse:

Län: N.
Mått: 0:50
Genl: Roms Överl.

Ex officio:
W. J. Lennarsson

N^o 146 B. Omräknat 1913

The map shows a rectangular plot divided into two main sections. The top section is labeled 'N^o 146 B²' and contains a smaller rectangle labeled 'Ombyggnad' with dimensions 'Längd 19.29' and 'Bredd 9.12'. The bottom section is labeled 'N^o 146 B¹'. Dimensions are given along the edges: top edge 41.25, right edge 23.5, bottom edge 41.25, and left edge 23.5. A diagonal line runs from the top-left corner to the bottom-right corner. A yellow-shaded area is shown in the top-right corner, and another yellow-shaded area is shown in the bottom-left corner. A stamp from the 'STAMPEN FEMTIO ÖRE' is visible in the top right corner.

N^o 146 A

Övrig information

Detta avsnitt ägnas åt information som inte direkt berör planen, men som ändå påverkar hur den enskilde får bruka sin fastighet.

Delområdet utgör en övergång från den centrala stadens rätvinkliga rutnätsplan via det tidiga 1900-talets trädgårdsstadsideal på Allhelgonavägens norra sida till modernismens friliggande lamellhus och villor i söder och punkthus längs Östra bergsgatan och Östra kvarngatan. Området innehåller både bostadshus och flerbostadshus uppförda under större delen av 1900-talet och karaktäriseras av blandning av arkitekturstilar och planeringsideal från respektive byggnads eller kvarters uppkomsttid. Området tydliggör Nyköpings utveckling under 1900-talet, och visar på hur staden vuxit med olika årsringar utanför den gamla stadskärnan. Inom området finns flera välbevarade byggnader med höga kulturhistoriska värden, som villabebyggelsen från 1910-talet längs Allhelgonavägen och mindre flerbostadshus från 1930-talet längs Ringvägen.

Känslighet/tålighet

Området har en viss tålighet för ny bebyggelse och tillägg. Området är dock känsligt för ny högre bebyggelse som inverkar negativt på stadens siluett och riksintressets visuella uttryck. 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.

Rekommendationer

- 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.
- Ny högre bebyggelse undviks på Stackeberget eller på platser där riksintressets visuella uttryck eller stadssiluetten påverkas negativt.
- Större förändringar och/eller tillägg inom delområdet bör föregås av en kulturmiljöutredning samt en antikvarisk konsekvensanalys av de föreslagna åtgärderna.