

TOLKNINGSBILAGA

P70-2



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P70-2.....	3
Syfte.....	4
Gränser	7
Markanvändningar	7
Markens anordnande och vegetation.....	8
Våningsantal och höjd.....	8
Placering	9
Utfartsförbud	9
Gatuhöjder	9
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	10
Tomtindelning.....	11
Övrig information	12

Tolkningsbilaga för P70-2

Förslag till ändring av stadsplan för 15 kv. Guldsmeden å Öster i Nyköping

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-Ö_2724
Byggnadsnämndens diarienummer	P70-2
Upprättad	1969-09-(01)
Antagen	1970-01-13
Laga kraft	1970-03-03

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969

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

Detaljplanens genomförandetid är 0 år.

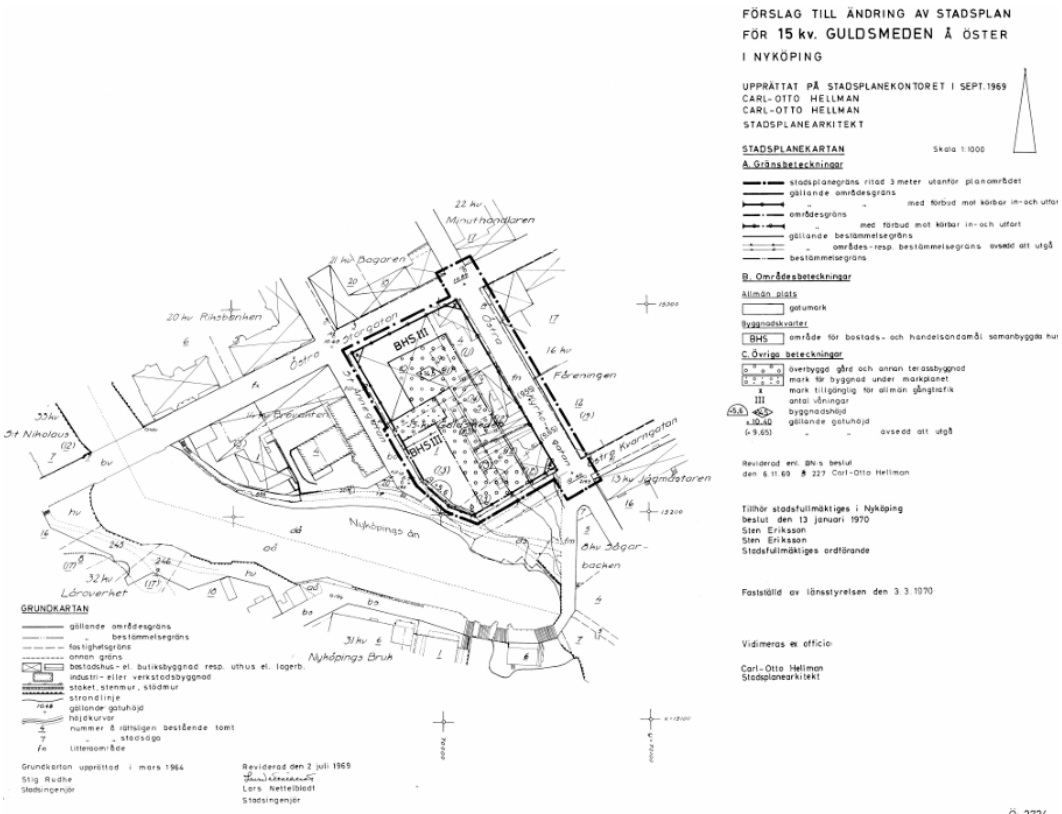


Bild på aktuell plankarta.



Bild på nu gällande del av detaljplaneområdet markerat i rött.

Nyköpings kommuns drönarfoto, kompletterat med Lantmäteriets flygfoto från 2025

Syfte

Förutsättningar för en sanering av tomterna nr 1, 4, 5, 6 och 7 har börjat framträda genom att dessa tomter nu kan läggas i en ägares hand.

Gällande plan för kvarteret fastställdes av länsstyrelsen den 20 september 1965 och grundades på en omfattande utredning om ny tomtindelning. Därjämte förefanns speciella villkor om rätt till utfartsväg och biluppställningsplatser fastslagna i ett servitutsavtal mellan å ena sidan ägaren till tomt nr 1 och å andra sidan ägarna till tomter nr 4, 5, 6, 7, 9, 10 samt ägaren till tomt nr 1 i bredvidvarande 14 kv Brovakten.

Den gällande planen avsåg att ge stadsplaneförutsättningar för parkeringsanläggning för en inom tomt 1 i 15 kv Guldsmeden, till vilkens tillkomst ovannämnda 7 st tomter skulle medverka och hänvisas vid fullgörandet av sina skyldigheter att anordna stipulerat behov av uppställningsplatser för bilar.

Sedan planen blivit fastställd har nybyggnad företagits å tomt nr 10 i 15 kv Guldsmeden och å tomt nr 1 i 14 kv Brovakten, varvid för båda företagen byggnadslov meddelats med villkor att sökanden uppfyller angivna behov betr biluppställningsplatser i enlighet med förslag till

servitutsavtal.

Under det fortsatta utredningsarbetet, framför allt gällande utformningen av den tillämnade bebyggelsen, har vissa synpunkter tillkommit som nödvändiggör en omarbetning av stadsplanens anvisningar. Ur stadsbildsynpunkt torde en förflyttning av parkeringsanläggningen till kvarterets inre delar vara att föredraga. Den blivande byggherrens förhandlingar med presumtiva hyresgäster har påverkat byggnadsföretagets lokalprogram. Kvarteret tillföres genom föreliggande stadsplaneförslag en ökad byggnadsrätt för bostads- och handelsändamål mot S:t Annegatans södra del.

Vidare avser byggherren att sammanlägga tomter nr 1, 4, 5, 6 och 7 till en tomt, varvid den sålunda nybildade fastigheten skall ikläda sig de skyldigheter som för närvarande åvilar tomt nr 1. Kvarterets avgränsning mot sydost har korrigerats, för att möjliggöra att, om sådant beslut till äventyrs fattas i framtiden, Östra Kvarngatan förlänges västerut mot Nyköpingsån med gatubredden 14 meter, vilket mått återfinnes hos nämnda gata längre österut i det ännu icke fastställda förslaget till ändring av stadsplanen för 17 kv Garvaren, 19 kv Uttern m m å Öster i Nyköping.

All körtrafik till och från kvarteret kommer, som gällande plan förutsätter alltså att ske från S:t Annegatan. Gemensam infart och nedfartsramp kommer att nyttjas till de båda fastigheternas botten- och källarplan vilken anordning avses att säkras genom ömsesidigt avtal mellan parterna.

Östra Kyrkogatans profil mellan Östra Storgatan och Östra Kvarngatan följer idag en konkav kurva, där nivåerna vid resp gatuhörn är +10,9 och +10,4. Däremellan finns en lågpunkt på höjden +9,6. I samband med utförande av förestående byggnadsobjekt föreslås att Östra Kyrkogatan mellan ovannämnda gatuhörn ombygges på sådant sätt att lågpunkten försvinner och istället beskriver en rak linje. Åtgärden kommer att medföra vissa ombyggnadskostnader för fastigheterna i 16 kv Föreningen.

I det avtal mellan angivna markägare i kvarteren Brovakten och Guldsmeden, som ovan inledningsvis berördes och vilket bilagts handlingarna till det fastställda stadsplaneförslaget, har följande preliminära beräkning av erforderligt antal biluppställningsplatser angivits:

14	Kv	Brovakten,	tomt nr 1	(Bern)	37
15	Kv	Guldsmeden,	tomt nr 10	(Ansvar)	41
"	"	"	Tomt nr 4+ del av 5 (11)		32
"	"	"	Tomt nr del av 5+6+ del av 7 (12)		22
Allmän parkering					<u>12</u>
				<u>Summa bilar</u>	<u>144</u>

I detta sammanhang kan konstateras att såväl byggnadsnämnd som stadsfullmäktige vid sin behandling av stadsplaneärendet i sitt beslut även innefattade ovan angivna preliminära beräkning. Det synes därför icke vara rimligt att i de delar i nu föreliggande förslag till ändring av stadsplan för 15 kv Guldsmeden, som överensstämmer med föregående, gällande förslag, ändra då fastslagna skyldigheter för fastighetsägarna att ordna parkeringsplatser.

Däremot föreslås att den allmänparkering på 12 st platser, som staden önskade placerad inom kvarteret istället överflyttas till den planerade parkeringsanläggningen i 17 kv Garvaren.

Till ovan angivna platser kommer sedan de platser den önskade byggnadsrätten enligt föreliggande stadsplaneförslag alstrar.

Tillgängliga skissritningar redovisar en utökning av byggnadsrätten för kontor med c:a 1800 m² och för bowlinghall med c:a 400 m² (exklusive 10 st bowlingbanor).

En bedömning av tillkommande biluppställningsplatser enligt Statens Planverks publ nr 13, riktlinjer för bebyggelseplanering med hänsyn till bilplatsbehov ger för dessa merytor ett uppskattat antal av: för kontor 35 + för bowling 18 = sammanlagt 53 platser.

Kvarterets totala behov av uppställningsplatser blir enligt ovanstående 144-12+53=185 st.

Utöver de synpunkter som ovan anförts och vilka givit underlaget till framräkningen av ovanstående behov av 185 platser kan hävdas det förhållandet att i det blivande huset inrymmer lokaler som kommer att nyttjas till olika ändamål och till viss del under skilda tidpunkter under dygnet. Detta gäller framförallt bowlinghallen vars huvudsakliga verksamhet blir förlagd mellan 18-22. Det synes därför skäligt att räkna med att ett visst dubbelutnyttjande av uppställningsplatserna kan ske. En reduktion av ovanstående 185 platser med 20 st bör därför kunna

accepteras. Det sålunda framräknade parkeringsbehovet för kvarteret skulle alltså bli 165 st.

På skissritningar har redovisats garageplatser till ett antal av 135. Resterande 30 platser torde kunna fullgöras som parkeringsköp i tillämnad parkeringsanläggning i 17 kv Garvaren. I första hand kan bowlinghallens behov hänvisas till denna uppställningsplats ävensom viss besöksparkering till kontor och butiker.

Stadsplaneområdets sydvästra del gränsar mot ledningsområde. För att förekomma komplikationer på ledningar och för att undvika framtida svårigheter vid reparationer av dessa ledningar, som är belägna blott 4 meter från kvartersgräns och nära Nyköpingsåns strand, har på inrådan av stadens gatukontor stadsplanebestämmelse införts som anger särskild grundläggningsnivå för viss del av den blivande byggnaden.

Till förslaget hörande stadsplanebestämmelser är upprättade i överensstämmelse med Kungl. Byggnadsstyrelsens anvisningar.

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 1969 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 bostads- och handelsändamål, sammanbyggda hus:* Markanvändningen tolkas som Y, äldre kvartersmark.
- *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 gatuutrymmet i planen som *Gata*.

- Med x betecknat område inom byggnadskvarter får icke bebyggas på sätt som hindrar området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst 3 meter användas för allmän gångtrafik.
- Bestämmelsen har tolkats som markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 3 meter.

Markens anordnande och vegetation

- Bestämmelsen: Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt, har inte tolkats.
- Bestämmelsen: Med punkt- och ringprickning mark får icke överbyggas i annan mån än att lokaler må anordnas under gårdsplanet, har inte tolkats.
- Gårdsplan eller terrassplan ovan överbyggd å med ringprickning samt plus jämte siffra i romb betecknad mark får icke läggas på större höjd över stadens nollplan än vad siffran i romben angiver. (5,6 meter). Bestämmelsen har inte tolkats.

Våningsantal och höjd

Följande bestämmelser berör regleringar av höjd:

- *Å med III betecknat område får byggnad uppföras med högst tre våningar*
- *Å med III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 10,4 meter.*
- *Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (14,5 m).*

Bestämmelserna har tolkats som:

- *Högsta antal våningar är angivet som 3. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*
- *Högsta byggnadshöjd är 10.4 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 14,5 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.

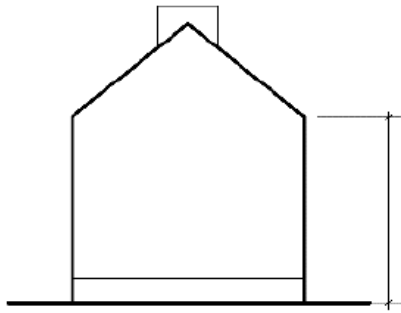


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Placering

Följande bestämmelse reglerar antalet bostadslägenheter:

- Å med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området.

Bestämmelsen har tolkats till följande:

- *Placeringsbestämmelse med fritext, Å med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området.*

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*

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.

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

Fastighetsplan	En tomtindelning finns för kvarteret XX. Informationen har kompletterats som en fastighetsindelningsbestämmelse med formulering <i>"Tomtindelning för 15 kv Guldsmeden å Öster i Nyköpings stad gäller för fastigheten"</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
----------------	--

[illegible]

11 (13)

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 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 öppen 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.