

TOLKNINGSBILAGA

P74-1



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P74-1.....	3
Syfte.....	4
Gränser	4
Gränser ej avsedda att fastställas.....	5
Markanvändningar	6
Marken får inte bebyggas.....	7
Komplementbyggnader	8
Våningsantal och höjd.....	8
Utnyttjandegrad.....	8
Utfartsförbud	9
Markreservatsbestämmelser	9
Gatuhöjder	9
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	10
Tomtindelning.....	13
Övrig information	14

Tolkningsbilaga för P74-1

Ändring av stadsplan för del av 4:e Kv Flickskolan å Öster

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	04-NYS-289
Byggnadsnämndens diarienummer	P74-1
Upprättad	1973-07
Antagen	1973-11-13
Laga kraft	1974-01-11

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969

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

Detaljplanens genomförandetid är 0 år.

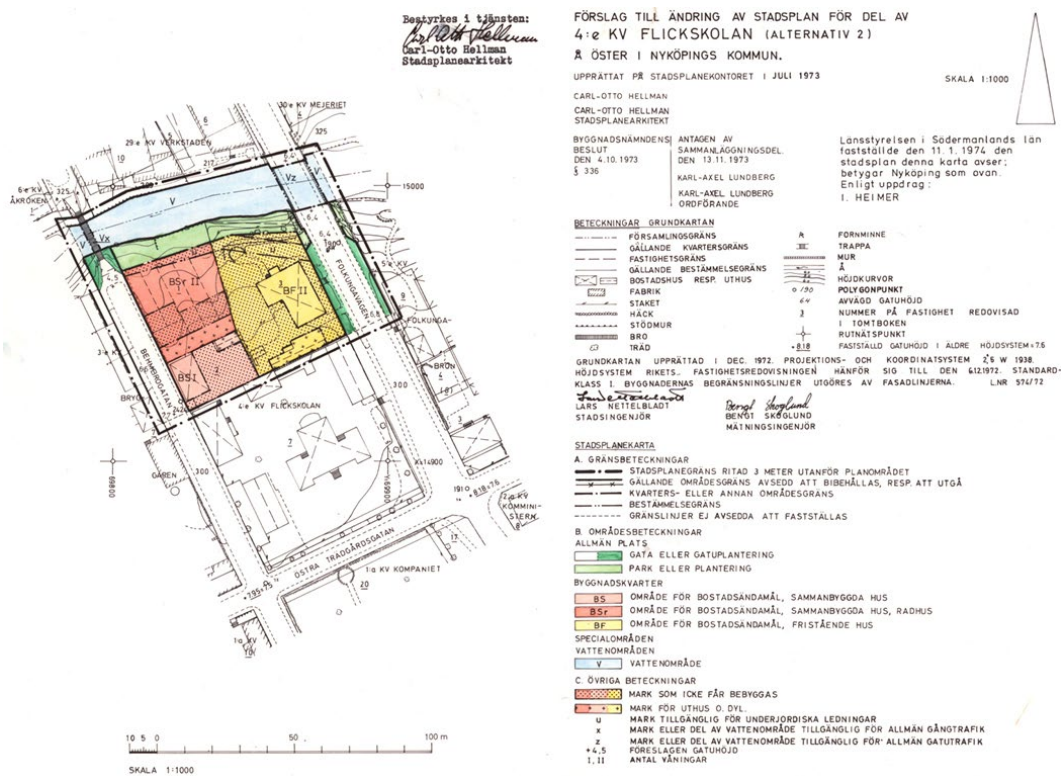


Bild på aktuell plankarta.



Bild på gällande ytor av detaljplanen (2026-03-18), Nyköpings kommun, drönarfoton. Aktuell plan fotograferades 2025-04-08.

Syfte

Detaljplanen syftar till att anpassa rådande planläggning efter rådande bebyggelse, samt möjliggöra byggande av radhus. I äldre stadsplan är kvarteret planlagt för skolverksamhet, men eftersom detta inte längre bedöms nödvändigt, och det inte motsvarar hur kvarteret används, anpassas planläggningen inom kvarteret.

Gränser

Planens gränser har tolkats till fastighetsgräns utifrån planens syfte och egenskapsgränserna är tolkade genom georeferering. Fastighetsgränser är av god kvalitet. Eftersom planens gränser ofta är ritade efter befintliga byggnader är även det digitala byggnadsskiktets kvalitet relevant. Kvaliteten är i regel låg.

Detaljplanen är komplett digitaliserad, då inga bestämmelser har exkluderats från den digitala planen. Då planen upprättades 1973 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.

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 finnas*.

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:

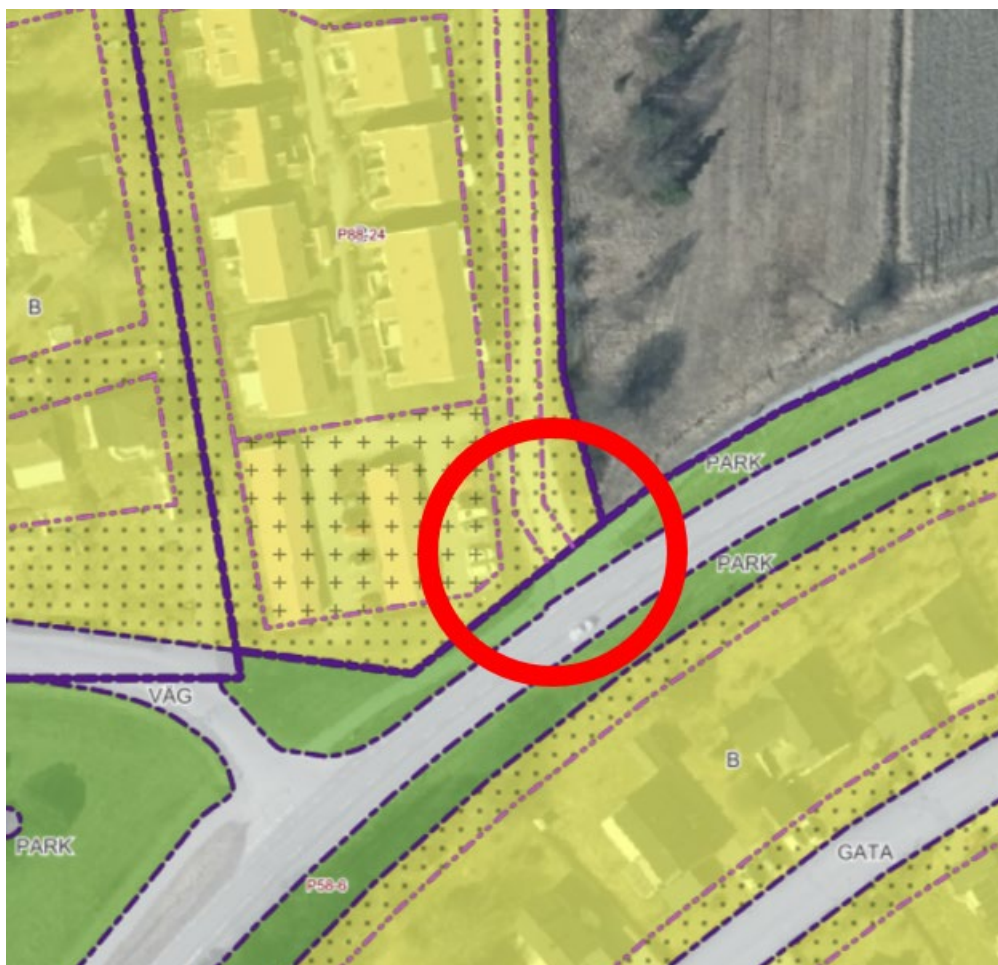


Bild som visar på varför det blir problematiskt att tolka gatuplantering som Park. Den tänkta infarten till området går då inte att genomföra.

Markanvändningar

- *Område för bostadsändamål (B):* Markanvändningen tolkas som *Bostäder (B)*. I markanvändningen ingår även byggnader innehållande dylika ekonomiutrymmen för de som bor i kvarteret, som garage, uthus, förråd och dylikt.
- *Gata eller gatuplantering:* När planen togs fram planlades samtliga vägar, gator, gc-vägar och torg som *Gata eller torg* i framtagnandet 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 gatumarken som *Gata*.
- Säkerställandet av plantering längs med gata tolkas som en egenskapsbestämmelse som lyder *Plantering ska finnas*. Se rubrik

"Gränslinje ej avsedd att fastställas" ovan.

- *Park eller plantering*: Markanvändningen tolkas som *Park*. Parken har karaktären av en park och driftas som en sådan, detaljplanen tolkas i enlighet med detta.
- *Vattenområde/område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för broar (V)*: Bestämmelsen tolkas inte, utan anges som *Vattenområde som inte får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för broar (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.
- *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 samtliga av dessa ytor 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 egenskapsbestämmelse som lyder *Plantering ska finnas*.
- Bestämmelsen *Mark eller del av vattenområde tillgänglig för allmän gångtrafik/allmän gångtrafik [får] framföras på bro övre vattnet* tolkas som *Markreservat för bro för allmännyttig gångtrafik (t)*.

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 *Mark för uthus o.dyl/mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader* Marken får endast föras med *komplementbyggnad*. Vad "byggnadsnämnden prövar lämpligt" undersöks i ett eventuellt bygglovsskede.

Våningsantal och höjd

Bestämmelsen:

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger tolkas som Högsta antal våningar är angivet som X. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.

Bestämmelsen *På med I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,5 och 7,6 meter tolkas som Högsta byggnadshöjd är X.X 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.

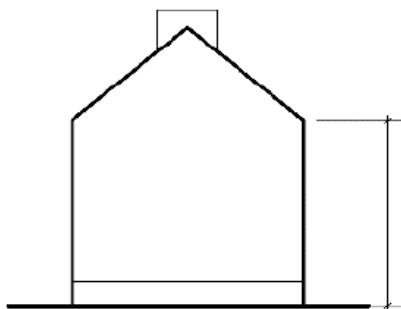


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Utnyttjandegrad

Bestämmelsen:

På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området tolkas som:

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

Bestämmelsen *Med Sr betecknat område får bebyggas endast med radhus* tolkas som *Endast radhus (f)*

Bestämmelsen *Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföres fristående* tolkas som *Endast friliggande hus (f)*.

Bestämmelsen *På med tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett fristående uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras* tolkas som:

- *Endast en huvudbyggnad och endast en komplementbyggnad får uppföras inom fastigheten (e). Denna bestämmelse digitaliseras i yta med full byggrätt.*
- *Endast en komplementbyggnad får uppföras inom fastigheten (e). Denna bestämmelse digitaliseras i yta med byggrätt endast för komplementbyggnad.*

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 *Mark tillgänglig för underjordiska ledningar/mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framtagande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar* tolkas som *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u).*

Bestämmelsen:

- *Å med x betecknad del av järnvägsområde skall hållas tillgänglig för allmän gångtrafik.*

Har tolkats som:

- *Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.*

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

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". I P74-1 bedöms Byggnadsstadgan 39 § enbart vara gällande i yta avsedd för fristående bostad. 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	En tomtindelning finns för fastigheten Flickskolan 2. Informationen har kompletterats som en

	fastighetsindelningsbestämmelse med formulering <i>"Tomtindelning 0480K-Ö:42 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
Länsstyrelsens fastställelsebeslut	Länsstyrelsens fastställelsebeslut har kontrollerats utan anmärkningar.
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.
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 i så fall finnas i akten.
Fastighetsplan	Tomtindelning/fastighetsplan saknas för det aktuella planområdet.
Länsstyrelsens fastställelsebeslut	Länsstyrelsens fastställelsebeslut har kontrollerats utan anmärkningar.

Tomtindelning



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 ramar 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 Storhus kvarn, 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 sett 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