

TOLKNINGSBILAGA

P45-10



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P45-10	3
Syfte.....	4
Gränser	5
Markanvändningar	6
Marken får inte bebyggas.....	6
Komplementbyggnader	6
Våningsantal och höjd.....	6
Taklutning.....	7
Vind får inredas.....	7
Planbestämmelser från föregående stadsplan	8
Gatuhöjder	8
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	8
Övrig information	10

Tolkningsbilaga för P45-10

Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren utmed Repslagaregatan 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_1355
Byggnadsnämndens diarienummer	P45-10
Upprättad	1945
Antagen	1945-05-15
Laga kraft	1945-10-12

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 (beskuren).



Drönarfoto (Nyköpings kommun) med aktuellt planområde i rött (2026-04-21).

Syfte

Vid den fortgående revisionen av gällande stadsplan för Nyköpings centrala områden har i föreliggande planförslag medtagits sex kvarter utmed Repslagaregatans västra del.

För 21:dje kvarteret Brandstoden, 22:dra kvarteret Järnhandlaren och 23:dje kvarteret Hotellet gäller stadsplan av den 31 december 1920 och den 13 april 1923 samt provisoriska byggnadsföreskrifter av den 3 april 1936. För 39:de kvarteret Rättstjänaren gäller stadsplan av den 4 september 1931, som dock, vad de norra delarna beträffar, ändrats av Konungens Befallningshavare den 1 september 1939. För 40:de kvarteret Häradshövdingen gäller på samma sätt 1931 års plan med ändring för norra delen av den 13 februari 1940. För 41:sta kvarteret Bromstaren slutligen gäller 1931 års plan men med ändring norrut av den 5 juli 1940.

Med planförslaget avses beträffande gatorna endast att de tre södra kvarterens förgårdar mot Repslagaregatan borttagits. I verkligheten existerar de icke vid kvarteren Brandstoden och Hotellet.

I övrigt avses med förslaget en sanering av kvartersmarken d.v.s en detaljanvisning angående bebyggelsens lämpliga läge och omfattning inom varje kvarter. Härvid har hänsyn tagits till rådande förhållanden samt önskvärda utvecklingsmöjligheter samtidigt som byggnadsstadgans direktiv och krav vid dylikt planerande beaktats.

För de tätbebyggda affärs- och bostadsområdena närmast Västra Storgatan har en första åtgärd varit att söka få fram vissa sammanhängande gårdsområden som icke böra få bebyggas. Värdefullare bebyggelse har därvid fått stå kvar. Garage och gårdsbyggnader för hantverk e. dyl. har så vitt möjligt sammanförts i tomtgränserna till grupper. Vidare har såsom allmänna byggnader markerats en skola samt hushållningssällskapets byggnad. I övrigt har befintliga biograf- och hotellbyggnader inlagts i stadsplanen såsom specialbyggnader för handelsändamål. Slutligen har innanför gatubebyggelse utmed Västra Storgatan tänkts viss gårdsbebyggelse direkt ansluten till gatuhusen. Detta för att breda ökat utrymme för affärs- och butiksändamål.

De norra kvartersområdena har i allmänhet icke sådan tätbebyggelse som de nu berörda södra delarna. De obebyggda kvartersdelarna äro större och småstadens speciella karaktär med trädgårdar inuti kvarteren har därför i görligaste mån bibehållits i stadsplanen, samtidigt som öppningar i gatubebyggelsen fixerats. Tvåvåningsbebyggelse enligt 1931 års stadsplan har i allmänhet höjts till tre våningar, men för enstaka friliggande bostadshus inne på tomterna ha dock bibehållits två våningar.

Industribebyggelse, som ej kan hänföras till hantverkeri, får ej förekomma inom det förevarande stadsplaneområdet. De erforderliga stadsplanebestämmelserna äro föreslagna i anslutning till tidigare fastställda dylika.

Gränser

Planens gränser har tolkats till fastighetsgräns utifrån planens syfte och egenskapsgränserna är tolkade genom georeferering. Fastighetsgränser är av god kvalitet. Två egenskapsgränser har tillskapats under digitaliseringens gång utifrån originalkartan i Kv. Bromsaren 12.

Detaljplanen är komplett digitaliserad, då inga bestämmelser har exkluderats från den digitala planen. Då planen upprättades 1945 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 bostadsändamål, sammanbyggda hus:*
Markanvändningen tolkas som, äldre bestämmelse i linje med tidigare bestämmelse: Bostadsändamål i slutet byggnadssätt /Två eller fler sammanbyggda hus/.
- *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 gator som gata.

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 III betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar.*
- *Å med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 7,6 m.*

- Å med III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 10,8 m.

Bestämmelserna har tolkats som:

- *Högsta antal våningar är angivet som 2. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*
- *Högsta antal våningar är angivet som 3. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*
- *Högsta byggnadshöjd är 7.6 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 10,8 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.

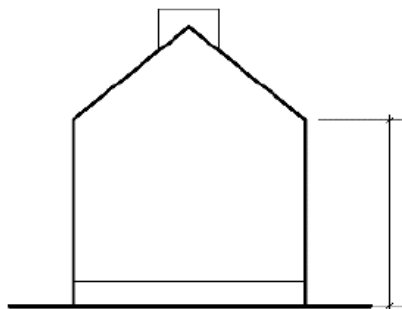


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Taklutning

Följande bestämmelser reglerar taklutning i gällande plan:

- Å med II, IIv eller III betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30 grader.

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- Största takvinkel är 30 grader.

Vind får inredas

I stadsplanen anges vilka fastigheter som tillåter vind. Följande bestämmelser anger möjligheterna till att inreda vind:

- *Å med v betecknat område får utöver angivet våningsantal vind inredas till högst hälften av undervarande våning yta i hus av sten.*

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- *Vind får inredas.*

Planbestämmelser från föregående stadsplan

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

planbeskrivningen anges inte att några sådana bestämmelser ska fortsätta att gälla.

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". 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.

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 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.

Den centrala delen av Nyköping, väster och öster om Nyköpingsån präglas fortfarande av 1600-talets strikta rutnätsplan och kvartersindelning. Delområdet omfattar ett något större område än den ursprungliga rutnätsplanen. Området har i sin helhet en urban karaktär, där Västra Storgatan utgör områdets centrala stråk som förbinder den östra sidan med den västra sidan via Stadsbron. Området präglas av en tät bebyggelse och mestadels slutna kvarter. Bebyggelsen har en relativt låg skala, med flera sammanhängande delområden om max tre våningar samt totalt sett få byggnader med mer än fem våningar. I områdets centrala delar, kring Stora torget, finns en stor koncentration av större friliggande offentliga byggnader och anläggningar som vittnar om Nyköpings roll som residensstad och historiskt viktig stad. Inom området är många byggnader med mycket höga kulturhistoriskt värde belägna, varav ett flertal skyddas som byggnadsminnen (enskilda och statliga) eller kyrkliga kulturminnen. I princip hela delområdet ingår i området som är av riksintresse för kulturmiljövården. Borgarberget med Västra klockstapeln och Stackeberget med Östra klockstapeln utgör områdets högsta punkter och är såväl landmärken i stadslandskapet som platser för utblickar över Nyköping. Tillsammans med kyrktornen utgör Västra klockstapeln Nyköpings karaktäristiska stadssiluet som höjer sig över den lägre bebyggelsen.

Det aktuella området beskrivs som **känsligt** för förändring utifrån följande aspekter:

Området är i sig av stort kulturhistoriskt värde, och även av riksintresse för kulturmiljövården. Området har en hög känslighet för förändringar som bryter stadens rutnätsstruktur, den låga skalan på bebyggelsen eller konkurrerar med stadens siluett. Områdets äldre bebyggelse är känslig för förändringar som påverkar dess karaktär negativt eller försvårar läsbarheten i den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

För området anges följande rekommendationer:

- Viss ny bebyggelse i form av "infills" och mindre tillägg och påbyggnader kan uppföras inom området. Ny bebyggelse bör inordnas i rutnätsstrukturen och bebyggelsens låga skala och utformas med stor hänsyn till områdets kulturhistoriska värde och karaktär.
- 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.
- Nyköpings rutnätsstruktur med anor från 1600-talet bevaras.
- Större förändringar och/eller tillägg inom delområdet bör föregås av en kulturmiljöutredning samt en antikvarisk konsekvensanalys av de föreslagna åtgärderna.
- S:t Nicolai kyrka med Västra klockstapeln och Alla Helgona kyrka skyddas som kyrkligt kulturminne. 4 kap. KML
- Pihlska gården, Rådhuset, Stadshuset, Tingshuset, Odd Fellow-huset, Sankt Anna sjukhus (hospitalet) skyddas som byggnadsminne enligt 3 kap. KML
- Nyköpingshus och Residenset skyddas som Statligt byggnadsminne enligt förordningen om statliga byggnadsminnen.