

TOLKNINGSBILAGA

P77-13



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P77-13	3
Syfte.....	4
Gränser	6
Markanvändningar	6
Marken får inte bebyggas.....	7
Komplementbyggnader	7
Våningsantal och höjd.....	7
Utfartsförbud	9
Planbestämmelser från föregående ändringsplaner	9
Gatuhöjder	10
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	10
Övrig information	11

Tolkningsbilaga för P77-13

förslag till ändring av stadsplan för 112:e kv GRINDVAKTEN, 113:e kv BANVAKTEN samt del av STG 300 å Öster i Nyköping, Nyköpings kommun.

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	0480-P77/13
Byggnadsnämndens diarienummer	P77-13
Upprättad	1977-01-18
Antagen	1977-02-08
Laga kraft	1977-10-18

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

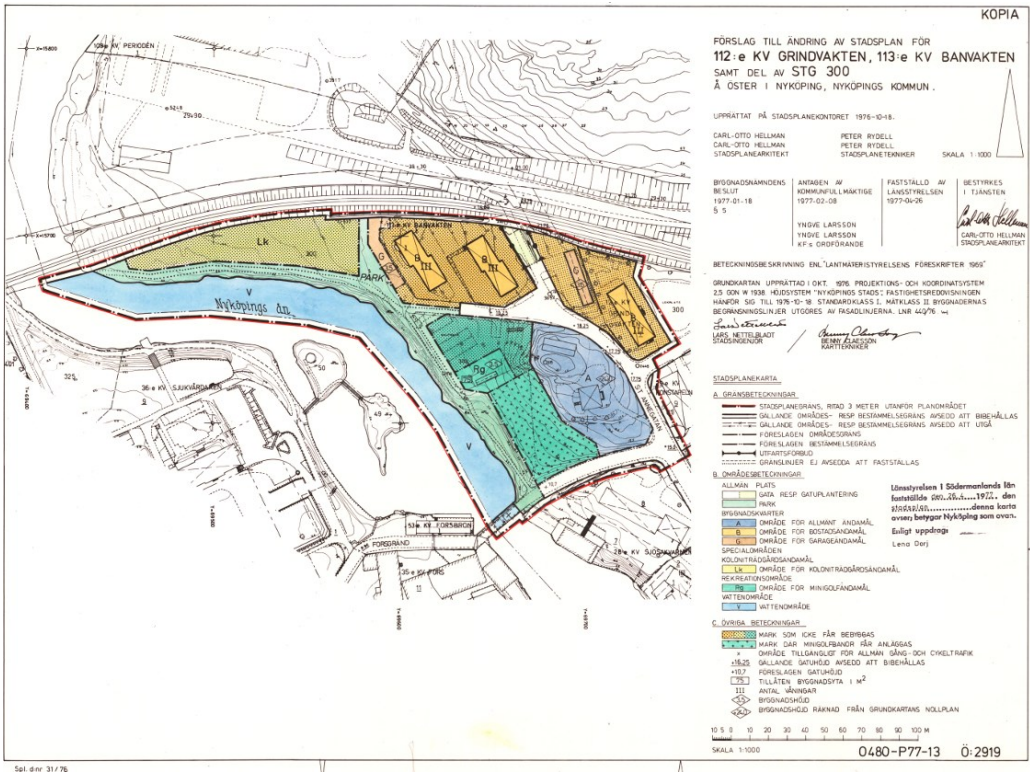


Bild på aktuell plankarta.



Bild på nu gällande planområde, (Drönarfoto, Nyköpings kommun kombinerat med Lantmäteriets flygfoto från 2025).

Syfte

Stadsplaneförslaget omfattar område som är beläget inom Nyköpings centralort, vilken redovisas i förslag till generalplan antaget av kommunens fullmäktige i januari 1970. Planområdet berör eller ansluter mot följande fastställda stadsplaner och planförslag under arbete.

Förslag till ändring av stadsplanen för S:t Annehusområdet å Öster i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t den 8 mars 1946.

Förslag till ändring av stadsplanen för 113:e kv Banvakten mm å Öster i Nyköpings stad, fastställt av Länsstyrelsen den 9 augusti 1951.

Förslag till mindre ändring av stadsplanen för 29:e kv Konstapeln å Öster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen den 8 september 1959.

Förslag till ändring av stadsplan för 112:e kv Grindvakten samt del av Stg 300 å Öster i Nyköping, Nyköpings kommun, fastställt av Länsstyrelsen den 5 december 1975.

Förslag till ändring av stadsplan för 36:e kv Sjukvårdaren 38:e kv Sjukhemmet samt STG 401 m flå Väster i Nyköping, Nyköpings kommun, antaget av kommunstyrelsen den 17 augusti 1976.

Området är beläget i kilen mellan järnvägen och Nyköpingsån och sträcker sig i söder till Forsbron och i öster till S:t Annegatan. Kvarteren Banvakten och Grindvakten är bebyggda med fler familjshus i tre

våningar. För det senare kvarteret har nyligen fastställts en stadsplan vilken fastlade byggnadsrätt för ett tidigare uppfört garage.

På höjden väster om S:t Annegatan ligger S:t Annehus som är av kulturhistoriskt värde och bör, enligt generalplanen, bevaras på nuvarande plats.

Mellan S:t Annehus och ån disponerar Nyköpings Minigolfklubb (NMGK) mark för en minigolfanläggning. Klubben har gjort framställning om att få utvidga och bygga om anläggningen, vilket är den primära anledningen till planförslaget.

Planområdets västligaste del utnyttjas för koloniträdgårdsändamål. Denna verksamhet strider, liksom golfbanan, mot gällande plan som utvisar parkmark. Koloniträdgårdarna sträcker sig från järnvägen ända ner till vattenlinjen.

I nu föreliggande planförslag ges golfbaneområdet en yta som täcker större delen av parkområdet. Närmast ån lämnas dock en parkremsa som möjliggör att befintlig gångväg kan utnyttjas och även förbättras genom breddning.

Golfbaneområdet är uppdelat så att parkering, c:a 25 platser erfordras, sker med angöring norrifrån och golfbanorna för läggs till södra delen. Mellan parkering och banområde ges byggnadsrätt för mindre klubbhus och förråd. Golfbaneområdet skall anslutas till kommunalt VA-ledningsnät. Detta sker via en pumpstation inom 113:e kv Banvakten. Avtal skall träffas med Stiftelsen Nyköpingshem som äger pumpstationen.

Eventuell hägnad runt banområdet skall utföras på ett estetiskt tilltalande sätt. Om ett högre nätstängsel sätts upp skall buskar eller annan växtlighet planteras intill stängslet som då blir mindre iögonfallande. Parkeringen skall ej inhägnas.

Koloniträdgårdsområdet utformas med hänsyn till en framtida strandpromenad, vilket innebär att marken närmast ån redo visas som parkmark. Planförslaget förutsätter att ingen som helst bebyggelse skall tillåtas inom koloniområdet.

S:t Annegatan förlängs c:a 15 meter ner mot ån. Detta för att ge godtagbar tillfart till kv Banvakten och golfbanan.

Någon vändplan finns ej redovisad eftersom vändmöjligheter finns både inom bostadskvarteret och i anslutning till golfbaneområdets parkering. Dessutom finns en befintlig vändplan endast c:a 30 meter före gatans slut. Avsikten är att trafiken till golfbanan ej skall ledas längre ner mot ån

än nödvändigt.

Inom kv Banvakten saknas idag byggnadsrätt för garageändamål, även utrymme för biluppställning saknas. Uppställning av bilar sker idag i viss utsträckning på S:t Annegatans förlängning. I planförslaget redovisas, efter utvidgning av kvarteret, byggnadsrätt som medger uppförande av garage.

Den tidigare nämnda stadsplanen, för 112:e kv Grindvakten, som nyligen fastställts inarbetas i oförändrat skick i nu föreliggande planförslag. Härigenom minskas antalet gällande planer samtidigt som det sammanhängande planområdet blir större.

Till förslaget hörande bestämmelser har upprättats i enlighet med av Statens Planverk utfärdade anvisningar för upprättande av detaljplaneförslag.

STADSPLANEKONTORET
Nyköping den 18 oktober 1976

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 1976 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:* 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 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 gatumarken i planen 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*.
- *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 expropriera 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 III betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar
- Å med III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 10,6 meter.
Å med III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 10,6 meter.
- Å med III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 10,6 meter.

- Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger (3,5 meter).
- Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger (3,6 meter).
- Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

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 10.6 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 10.6 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 10.6 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 3.5 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 3.6 meter.*
- *Bestämmelsen konstaterar att ett undantag från hur man i allmänhet förstår när en bestämmelse saknas inte föreligger. Bestämmelsen är därför både språkligt och planeringsmässigt överflödig. Bestämmelsen har därför exkluderats ur plankartan.*

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.

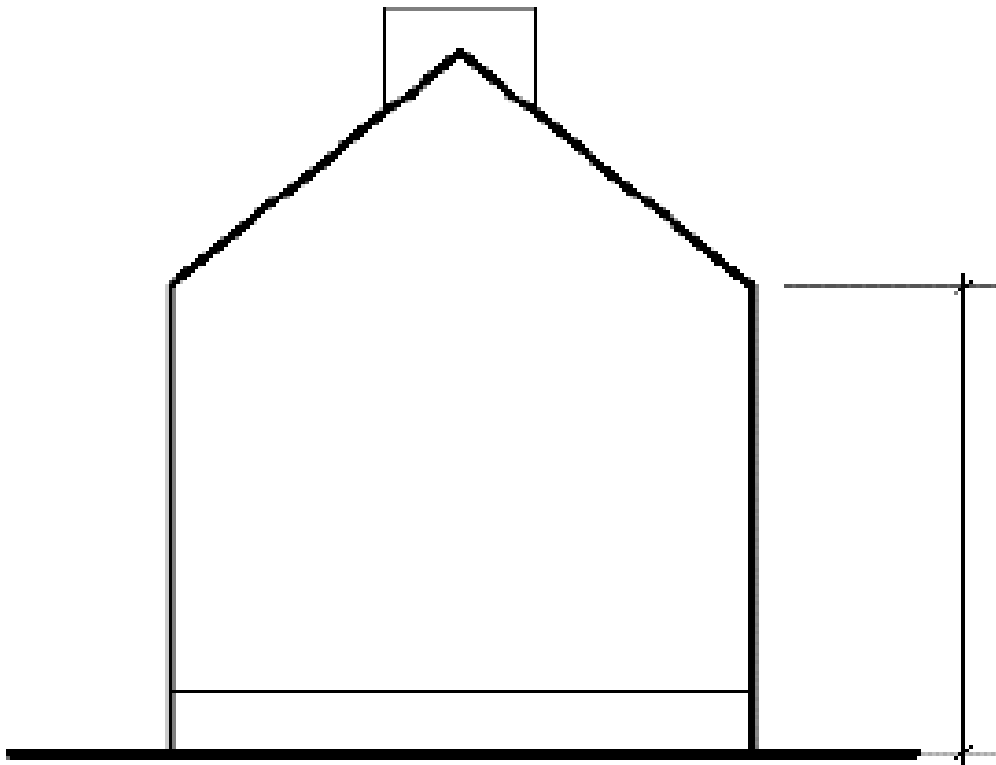


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

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*

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 P77-13 ersätter, alternativt planer som P77-13 angränsar till. Dessa planer är följande:

Datum	Plan	Status
Den 8 mars 1946	Förslag till ändring av stadsplanen för S:t Annehusområdet å Öster i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t	Planen har ej granskats
Den 9 augusti 1951.	Förslag till ändring av stadsplanen för 113:e kv Banvakten mm å Öster i Nyköpings stad, fastställt av Länsstyrelsen	Planen har ej granskats
8 september 1959.	Förslag till mindre ändring av stadsplanen för 29:e kv Konstapeln å Öster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen	Planen har ej granskats
Den 5 december 1975.	Förslag till ändring av stadsplan för 112:e kv Grindvakten samt del av Stg 300 å Öster i Nyköping, Nyköpings kommun, fastställt av Länsstyrelsen	Planen har ej granskats
Den 17 augusti 1976.	Förslag till ändring av stadsplan för 36:e kv Sjukvårdaren 38:e kv Sjukhemmet samt STG 401 m flå Väster i Nyköping, Nyköpings kommun, antaget av kommunstyrelsen	Planen har ej granskats

Till följd av att Nyköpings stadsarkiv vid stickprov visat sig ha svårigheter att gällande att hitta handlingar av den här typen, och Lantmäteriets akter inte innehåller informationen, så är det i nuläget osäkert om det

finns ytterligare bindande juridiska handlingar som kan ha påverkan på hur planen bör tolkas.

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

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.
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.

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 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 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.