

TOLKNINGSBILAGA

P83-15



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P83-15	3
Syfte.....	4
Gränser	7
Markanvändningar	7
Marken får inte bebyggas.....	8
Komplementbyggnader	8
Våningsantal och höjd.....	8
Utfartsförbud	10
Markreservatsbestämmelser	10
Planbestämmelser från föregående ändringsplaner	10
Gatuhöjder	12
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	12
Övrig information	13

Tolkningsbilaga för P83-15

Förslag till ändring av stadsplanen för 26:e kv Skjutskarlen 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-P83/15
Byggnadsnämndens diarienummer	P83-15
Upprättad	1979-06-27
Antagen	1981-05-12
Laga kraft	1983-06-30

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

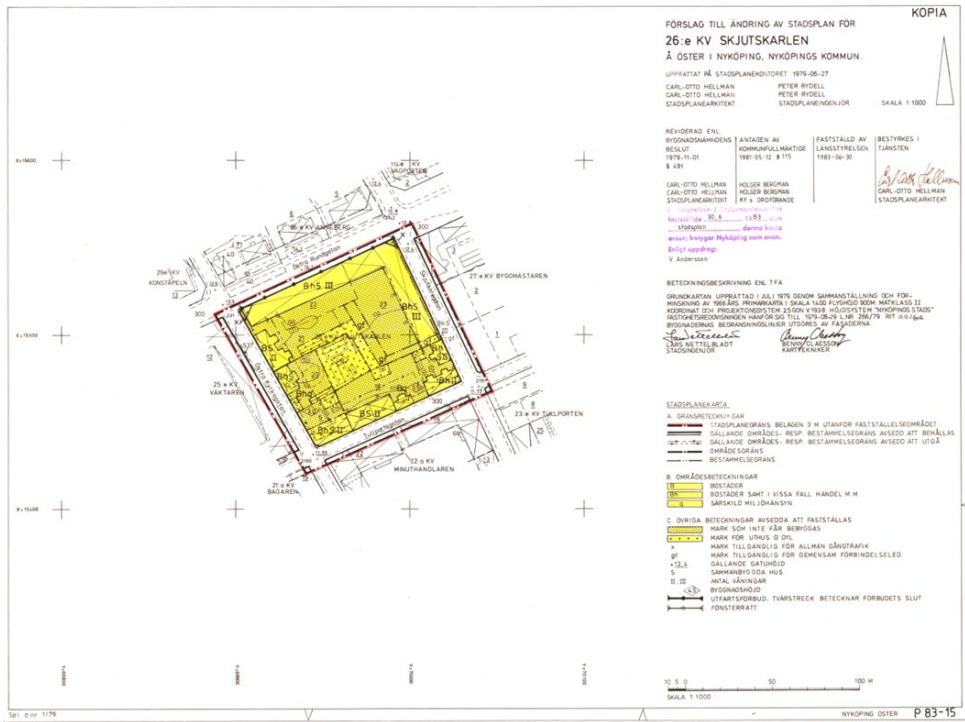


Bild på aktuell plankarta.

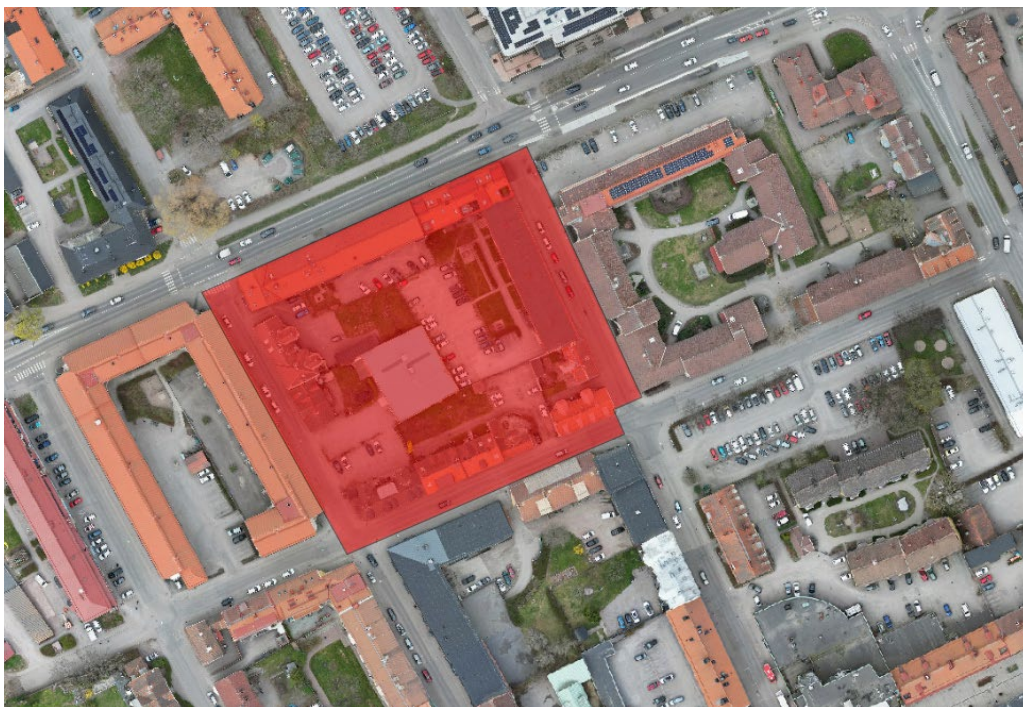


Bild på aktuellt planområde markerat i rött, drönarfoto (Nyköpings kommun)

Syfte

Stadsplaneförslaget omfattar område som är beläget inom Nyköpings centralort, vilken redovisas i förslag till generalplan antagen av kommunens fullmäktige i januari 1970. Planförslaget berör följande fastställda stadsplaner:

1920-års stadsplan.

Förslag till ändring av stadsplanen för 22:a kv Minuthandlaren mm å öster i Nyköpings kommun, fastställt av Kungl Maj:t 1942-03-27.

Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren söder om östra viadukten å öster i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t 1946-07-05.

Förslag till ändring av stadsplan för kv Tullporten och del av kv Garvaren å öster i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t 1956-06-15.

Förslag till mindre ändring av stadsplanen för 26:e kv Skjutskarlen å öster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen 1956-12-05.

Förslag till mindre ändring av stadsplanen för del av 26:e kv Skjutskarlen å öster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen 1957-05-25.

Förslag till ändring av stadsplanen för 21:a kv Bagaren och 25:e kv Vaktaren å öster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen 1959-09-18.

Förslag till ändring av stadsplanen för 24:e kv S:t Anna å öster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen 1963-07-19.

Förslag till ändring av stadsplan för 115:e kv Signalen, 114:e kv Vägporten å öster i Nyköpings stad, fastställt av Länsstyrelsen 1968-03-15.

Kvarteret, som omfattas av planförslaget, begränsas av östra Rundgatan, som utgör del av ringledssystemet runt centrala Nyköping, vidare Skjutsaregatan, Tullportsgatan och östra Kyrkogatan. Kvarteret är sanerat i norr och nordost innebärande att trevåningshyreshus har upp förts på fastigheterna 22 och 23 längs ö Rundgatan samt del av Skjutsaregatan. I övrigt innehåller kvarteret äldre bostadshus belägna i gatulinjerna där även viss handels- och hantverksverksamhet finns inrymd. Denna bebyggelse är till stora delar upprustad och ytterligare upprustning planeras. Den breddning av Tullportsgatan som genomförts väster om östra Kyrkogatan, torde med hänsyn till befintlig bebyggelse i kv Skjutskarlen ej kunna fullföljas vad gäller gatudelen öster om östra Kyrkogatan. Gatulinjen bibehålls därför i planförslaget och byggnadsrätten flyttas ut till gatulinjen.

Med hänsyn till de rustningsarbeten som gjorts och pågår torde den omslutande trevåningsbebyggelsen som gällande stadsplan anvisar ej komma till utförande. Istället före slås att befintlig bebyggelse i gatulinjerna bibehålls och att byggnadsrätten minskas i överensstämmelse härmed. Länsstyrelsen har i yttrande till stadsplanekontoret framfört att byggnadsrätterna bör begränsas för att understryka bevarandeintressena.

I enlighet med vad som framkommit av en byggnadsinventering föreslås att de mindre bostadshusen på fastigheten 19 respektive 20 ges q-beteckning. Beteckningen innebär att särskild hänsyn skall tas vid arbeten med husen eller dess närmaste omgivning, med avsikt att bevara bebyggelsens allmänna karaktär.

Gällande plan medger byggnad under markplanet för hela kvarteret medan byggnadsrätt för uthus och dylikt helt saknas. Befintlig gårdsbebyggelse strider således mot stadsplanen. Byggnadsrätten under mark har ej utnyttjats och kan, av ekonomiska skäl, ej heller förväntas bli utnyttjad i framtiden.

På fastigheterna 6 och 20 bedrivs affärsrörelse i WS branschen med

butik i hörnhuset på fastigheten 6 och med serviceverksamhet jämte lagerlokaler i gårdsbyggnaderna på fastigheten 20. Planförslaget syftar bl a till att ge planmässiga förutsättningar för att ersätta gårdsbyggnaderna som är saneringsmogna. Nybyggnaden avses utgöra en enda byggnad och omfatta hela byggnadsrätten.

I planförslaget bibehålles butikshuset samt bostadshusen på fastigheten 20 samtidigt som byggnadsrätt för gårdsbyggnader anvisas på gården till fastigheten 20. Med hänsyn till verksamhetens läge i ett bostadskvarter ställes krav på såväl bebyggelsens utformning som på verksamheten som skall bedrivas. Således får ingen tillverkningsindustri lokaliseras hit och all verksamhet och lagerhållning skall ske inomhus.

Befintlig tillfart till fastigheten 20 måste utnyttjas även för service- och lagerlokalerna vilket begränsar möjligheterna till trafik med större lastfordon. Kravet på parkeringsplatser för butik och servicelokaler skall tillgodoses på tomtmark. Planen ger också möjlighet till uppförande av garage eller gårdsbyggnader på andra fastigheter inom kvarteret.

Fastigheten 22 har idag tillfart från östra Rundgatan via en port genom huset. Då östra Rundgatan ingår som en del i ringleden och har en hög trafikintensitet är tillfarten ur trafiksäkerhetssynpunkt klart olämplig.

För att eliminera denna olämpliga utfart redovisas i planförslaget en gemensam förbindelseled som ger fastigheten 22 utfart, via fastigheten 23, till Skjutsaregatan. Den yta som på så sätt utnyttjas gemensamt av fastigheten 22 och 23 utgör redan idag trafikyta och innebär inget intrång på friyta för lek och utevistelse. Dessa senare är belägna mellan bostadshuset och befintlig bilparkering. Den redovisade förbindelseleden bör anordnas som gemensamhetsanläggning varvid frågor angående anläggande, drift och ersättning fast lägges.

På fastigheten 22 finns idag 8 garage och 5 biluppställningsplatser. Motsvarande trafik föreslås således att ledas över fastigheten 23.

En tidigare skisserad lösning med tillfart över fastigheten 21 har frångåtts eftersom hela fastigheten 22 då skulle ianspråkta för biltrafik. Den nu föreslagna lösningen medför ej någon ändring av trafikytorna på fastigheten 22.

Tillägg till beskrivning

Planförslaget har reviderats enligt byggnadsnämndens beslut 1979-11-01 § 491, innebärande att den mindre byggnadsrätten på fastigheten 10 kompletterats så att även lokaler för handels- och hantverksändamål får anordnas.

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 1979 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.
- *Område för bostads- och handelsändamål:* Markanvändningen tolkas som *Bostäder* och *Detaljhandel*. Enligt anvisningarna från denna tid innebar markanvändningen att "det ibland finns anledning att i stadsplanebestämmelserna inrymma obetingad rätt till såväl affärslokaler som bostäder. Bestämmelsen kan då även avfattas så att den medger inredande av samlingssalar samt lokaler för hantverk, varvid kan vara lämpligt att åtminstone hantverkslokalers inredande göres beroende av särskild prövning.
- Med bq eller bhq betecknat område får användas endast för angivet ändamål. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form eller allmänna karaktär har tolkats som äldre användningsbestämmelse med fritext: "Med bq eller bhq betecknat område får användas endast för angivet ändamål. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form eller allmänna karaktär".
- Med x betecknad del av byggnadskvarter får icke bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst ... meter används för allmän gångtrafik tolkas som: Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.
- Byggnad som uppföres i bestämmelsegräns betecknad med ofyllda cirklar får mot angående område förses med fönster. Bestämmelsen har tolkats som: fönster ska till form, material, inredning och proportioner bibehållas till sin utformning.

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

Bestämmelserna *Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas; dock får garage uppföras i begränsad omfattning där byggnadsnämnden prövar lämpligt, och på med korsprickning betecknat område får garage eller annan gårdsbyggnad, där ej annat anges, icke uppföras till större höjd än 3,0 meter*; 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 7,3 meter.
- Å med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 10,5 meter.
- Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger (3,0 meter).
- På med korsprickning betecknat område får garage eller annan gårdsbyggnad, där ej annat anges, icke uppföras till större höjd än 3 meter.
- Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger (4,0 meter).
- Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger (4,5 meter).
- Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger (5,5 meter).
- Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger (7,3 meter).
- Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger (10,5 meter).

- Där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med högst det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

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 3,0 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 3,0 meter [3,0m för garage eller annan gårdsbyggnad].*
- *Högsta byggnadshöjd är 4,0 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 4,5 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 5,5 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 7,3 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 10,5 meter.*
- *Bestämmelsen utgår.*

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.

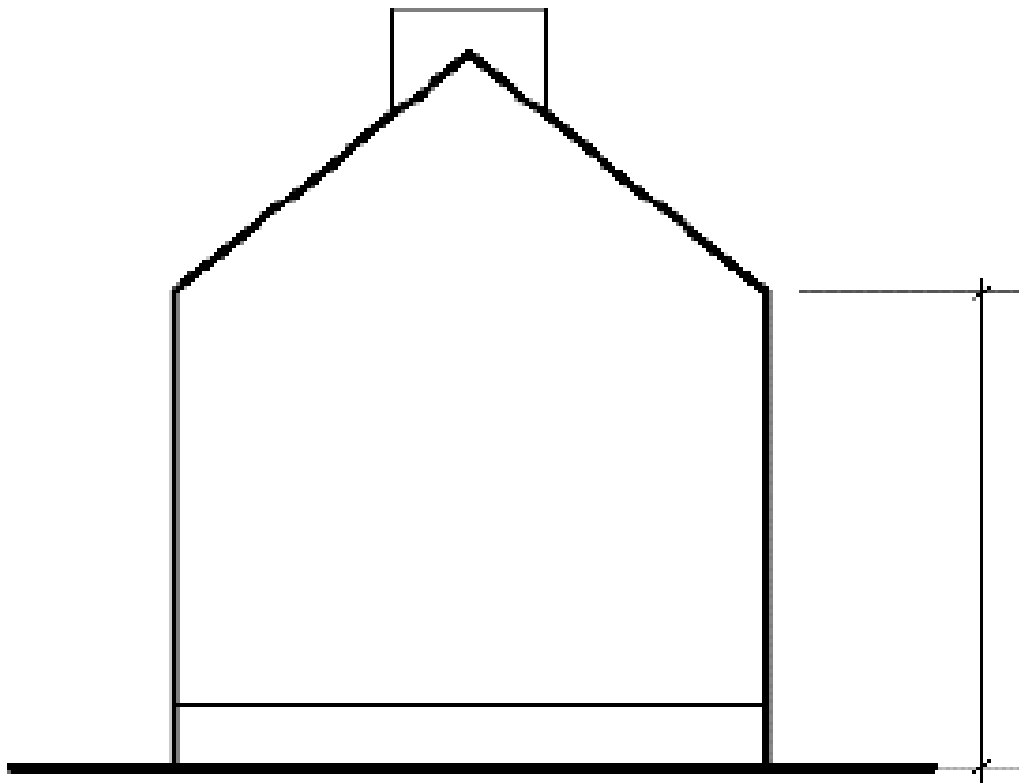


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

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*

Markreservatsbestämmelser

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

Har tolkats som:

- *Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.*

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 P85-13 ersätter, alternativt planer som P83-15 angränsar till. Dessa planer är följande:

Datum	Plan	Status
1920	1920-års stadsplan.	Planen har kontrollerats och bedömts inte ha någon påverkan på digitaliseringen.
1942-03-27	Förslag till ändring av stadsplanen för 22:a kv Minuthandlaren mm å öster i Nyköpings kommun, fastställt av Kungl Maj:t	Planen har inte kontrollerats.
1946-07-05	Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren söder om östra viadukten å öster i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t	Planen har inte kontrollerats.
1956-06-15	Förslag till ändring av stadsplan för kv Tullporten och del av kv Garvaren å öster i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t	Planen har inte kontrollerats.
1956-12-05	Förslag till mindre ändring av stadsplanen för 26:e kv Skjutskarlen å öster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen	Planen har inte kontrollerats.
1957-05-25	Förslag till mindre ändring av stadsplanen för del av 26:e kv Skjutskarlen å öster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen	Planen har inte kontrollerats.
1959-09-18	Förslag till ändring av stadsplanen för 21:a kv Bagaren och 25:e kv Väktaren å öster i	Planen har inte kontrollerats.

	Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen	
1963-07-19	Förslag till ändring av stadsplanen för 24:e kv S:t Anna å öster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen	Planen har inte kontrollerats.
1968-03-15	Förslag till ändring av stadsplan för 115:e kv Signalen, 114:e kv Vägporten å öster i Nyköpings stad, fastställt av Länsstyrelsen	Planen har inte kontrollerats.

Det är 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.

Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller

Länsstyrelsens fastställelsebeslut	Länsstyrelsens fastställelsebeslut har kontrollerats. Länsstyrelsen fastställde beslutet, som senare överklagades.
Bostadsdepartementets regeringsbeslut	Bostadsdepartementet har beslutat att en begränsning i byggrätten inte för med sig betydande men för klagande. Bostadsdepartementet har fastställt planen.

Övrig information

Detta avsnitt ägnas åt information som inte direkt berör planen, men som ändå kan påverka hur den enskilde får bruka sin fastighet. T. ex:

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.

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. Område med hög grad av känslighet inför förändringar.”

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 före gås 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.