

TOLKNINGSBILAGA

P71-1



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P71-1.....	3
Syfte.....	4
Gränser	4
Gränser ej avsedda att fastställas.....	4
Markanvändningar	5
Marken får inte bebyggas.....	5
Komplementbyggnader	6
Våningsantal och höjd.....	6
Taklutning.....	6
Planbestämmelser från föregående ändringsplaner	7
Gatuhöjder	8
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	8
Tomtindelning.....	10
Övrig information	11

Tolkningsbilaga för P71-1

Ändring av stadsplanen för del av 13 Kv Fruängen å väster

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:2285
Byggnadsnämndens diarienummer	P71-1
Upprättad	1970-08
Antagen	1970-10-13
Laga kraft	1971-01-20

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

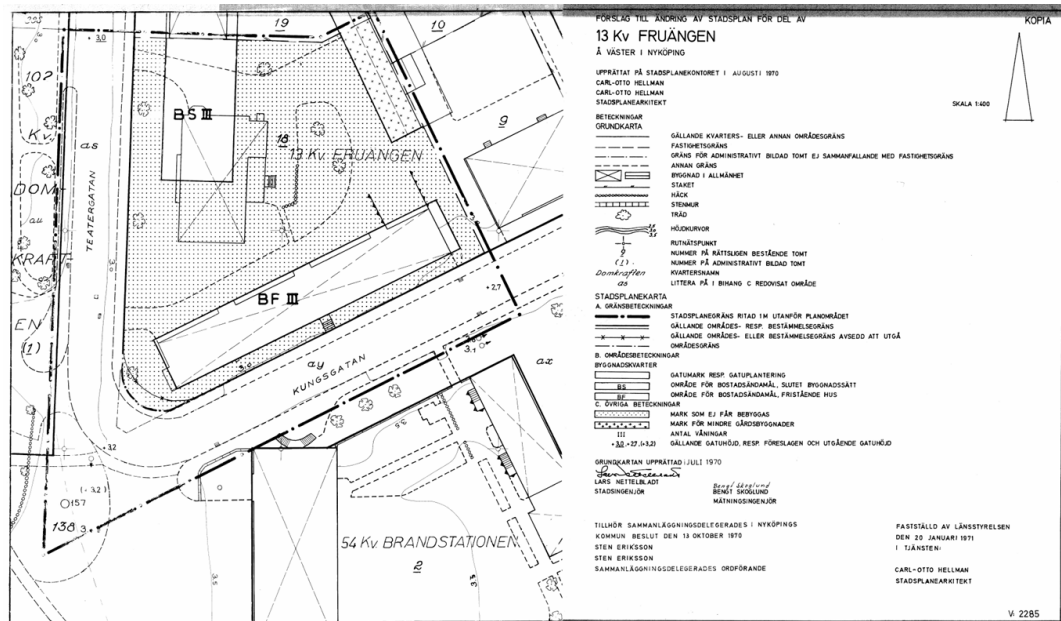


Bild på aktuell plankarta.

Syfte

Planen bekräftar i stort tidigare stadsplaner, men ämnar revidera gränsen mot gata i kvarterets sydöstra hörn.

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 vann laga kraft 1971 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 anordnas*.

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:

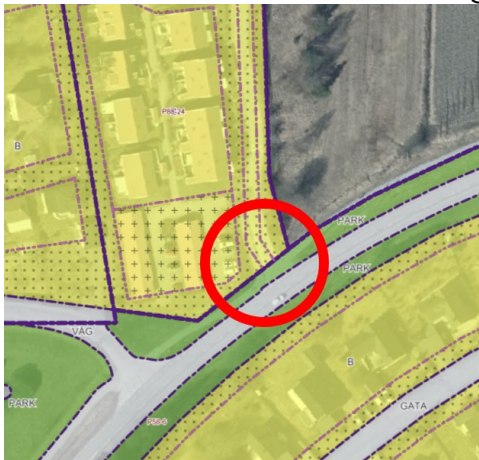


Bild som visar på varför det blir problematiskt att tolka gatuplantering som Park. Den tänkta infarten till området går då inte att genomföra.

Markanvändningar

- *Mark för bostadsändamål, slutet byggnadssätt (BS):* Markanvändningen tolkas som *Bostäder (B)* med en egenskapsbestämmelse som lyder *Endast sammanbyggda hus*. I markanvändningen ingår även byggnader innehållande dylika ekonomiutrymmen för de som bor i kvarteret, som garage, uthus, förråd och dylikt.
- I planbeskrivningen står även att "byggnad [ska] uppföras i gräns mot granntomt". Bestämmelsen digitaliseras som *Byggnad ska placeras i fastighetsgräns (p)*.
- *Mark för bostadsändamål, fristående hus (BF):* Markanvändningen tolkas som *Bostäder (B)* med en egenskapsbestämmelse som lyder *Endast friliggande hus*. I markanvändningen ingår även byggnader innehållande dylika ekonomiutrymmen för de som bor i kvarteret, som garage, uthus, förråd och dylikt.
- *Gatemark resp. gatuplantering:* Markanvändningen digitaliseras som *Gata* och kompletteras med egenskapsbestämmelsen *Plantering ska finnas*.

Marken får inte bebyggas

Enligt tidens anvisningar gällande begränsningar av markens bebyggande under perioden 1949–1986 kan man utläsa att *Mark som ej får bebyggas* ska förstås som "*Marken får inte förses med byggnad, plank och mur*". Bestämmelsen tolkas i enlighet med detta.

Bestämmelsen *Med korsprickning betecknat område får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader tolkas som Marken får endast förse med komplementbyggnad.*

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:

Bestämmelsen *Å med III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 10,8 meter* tolkas som *Högsta byggnadshöjd är 10,8 meter (h)*. Bestämmelsen kommer från tidigare gällande plan, P45-9.

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.

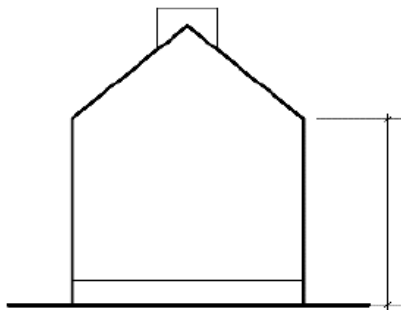


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Bestämmelsen *Å med III betecknat område får byggnad uppföras respektive högst tre våningar* tolkas som *Högsta antal våningar är angivet som 3*. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.

Taklutning

Bestämmelsen *Tak får givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30°* tolkas som *Största takvinkel är 30 grader (o)*. Bestämmelsen har bedömts gälla där det finns fullständig byggrätt, det vill säga inte i ytor för komplementbyggnader. Bestämmelsen kommer från tidigare gällande plan, P45-9.

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 XXX ersätter, alternativt planer som (XXX) angränsar till. Dessa planer är följande:

Datum	Plan	Status
	P45-9	Från tidigare plan, P45-9, finns i planbeskrivning, under "undantag", även följande formulering: <i>Inom område, som enligt 1 § är angivet för bostadsändamål, må även inredas lokaler för handel och hantverk samt samlingssalar, garage o.dyl.</i> Bestämmelsen bedöms motsvara en markanvändning och digitaliseras som <i>Användningen är angiven som "Område [...] må även inredas [med] lokaler för handel och hantverk samt samlingssalar, garage o.dyl". Bestämmelsen har inte tolkats då bestämmelsen är vagt formulerad och inte går att tolka på ett tillfredsställande sätt utifrån dagens planbestämmelsekatalog (Y).</i>

Ingen tidigare plan bedöms därför påverka dagens digitalisering.
ELLER: 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

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	En tomtindelning finns för kvarteret. Informationen har kompletterats som en fastighetsindelningsbestämmelse med formulering <i>"Tomtindelning 0480K-V:2297 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.

[illegible]

10 (11)

Övrig information

Detta avsnitt ägnas åt information som inte direkt berör planen, men som ändå påverkar hur den enskilde får bruka sin fastighet.

Delområdet utgör en övergång från den centrala stadens rätvinkliga rutnätsplan via det tidiga 1900-talets trädgårdsstadsideal på Allhelgonavägens norra sida till modernismens friliggande lamellhus och villor i söder och punkthus längs Östra bergsgatan och Östra kvarngatan. Området innehåller både bostadshus och flerbostadshus uppförda under större delen av 1900-talet och karaktäriseras av blandning av arkitekturstilar och planeringsideal från respektive byggnads eller kvarters uppkomsttid. Området tydliggör Nyköpings utveckling under 1900-talet, och visar på hur staden vuxit med olika årsringar utanför den gamla stadskärnan. Inom området finns flera välbevarade byggnader med höga kulturhistoriska värden, som villabebyggelsen från 1910-talet längs Allhelgonavägen och mindre flerbostadshus från 1930-talet längs Ringvägen.

Känslighet/tålighet

Området har en viss tålighet för ny bebyggelse och tillägg. Området är dock känsligt för ny högre bebyggelse som inverkar negativt på stadens siluett och riksintressets visuella uttryck. 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.

Rekommendationer

- 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.
- Ny högre bebyggelse undviks på Stackeberget eller på platser där riksintressets visuella uttryck eller stadssiluetten påverkas negativt.
- Större förändringar och/eller tillägg inom delområdet bör föregås av en kulturmiljöutredning samt en antikvarisk konsekvensanalys av de föreslagna åtgärderna.