

TOLKNINGSBILAGA

P59-7



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P59-7.....	3
Syfte.....	4
Gränser	5
Markanvändningar	6
Placeringsbestämmelser och byggnadssätt.....	6
Våningsantal och höjd.....	6
Taklutning	7
Mark som endast i mindre omfattning får bebyggas	7
Utfartsförbud	8
Markreservatsbestämmelser	8
Gatuhöjder	9
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	9
Tomtindelning.....	11
Övrig information	12

Tolkningsbilaga för P59-7

Ändring av stadsplanen för kv. Stallbacken 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:1987
Byggnadsnämndens diarienummer	P59-7
Upprättad	Mars 1959
Antagen	1959-05-14
Laga kraft	1959-08-20

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969

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

Detaljplanens genomförandetid är 0 år.

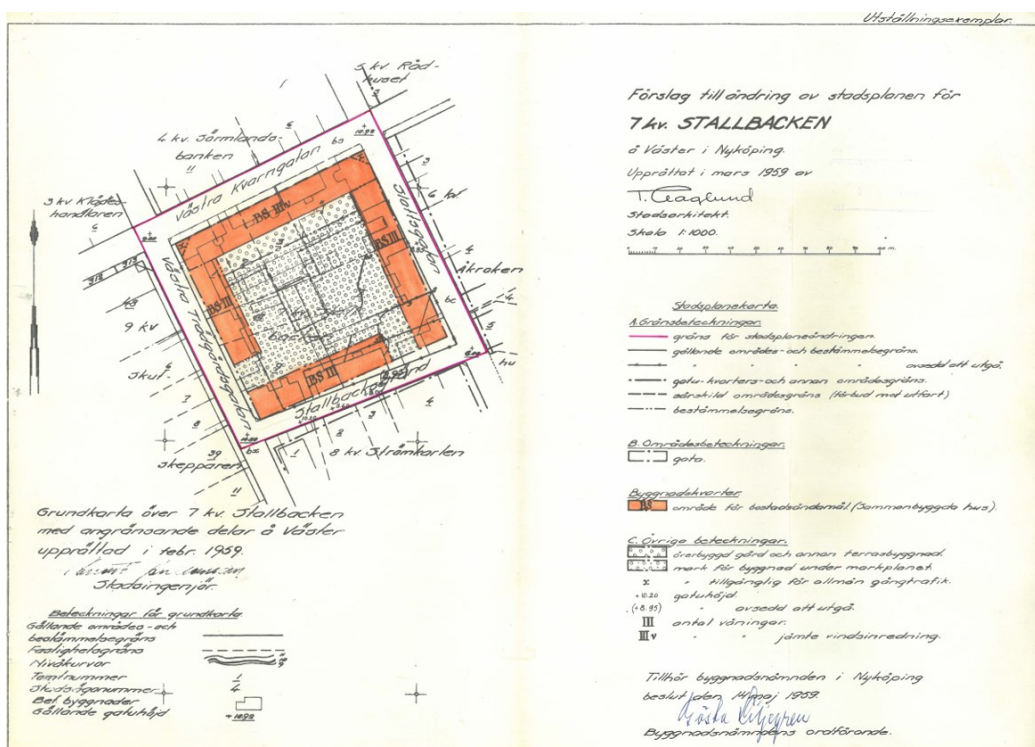


Bild på aktuell plankarta.

Syfte

Tillhörande förslag till ändring av stadsplanen för 7 kv. Stallbacken å Väster i Nyköping.

För kvarteret gäller stadsplan fastställd av kungl. Maj:t den 12 oktober 1945.

Det nu framlagda förslaget till ändring av stadsplanen ingår såsom ett led i byggnadsnämndens arbete med revidering av planerna för innerstadskvarteren. Nybebyggelse är i detta fall aktuell för tomterna nr 1-3, vilka befinna sig i en ägares hand. Skisser till bebyggelsen ha framställts i överensstämmelse med de intentioner, som nu redovisas på stadsplanekartan. Tidigare ha diskussioner under hand förts om nybebyggelse på tomten nr 11. Det finnes skäl att förvänta en sanering, gemensam för tomterna nr 9 och 10.

En inventering av nuvarande byggnadsbestånds kvalitet redovisas på bilagd karta.

I förhållande till gällande stadsplan införs följande förändringar. Med hänsyn till stadskärnans allmänna karaktär och gatubredderna föreslås genomgående tre våningar med möjlighet till vindsinredning utmed Västra Kvarngatan. Den senare överensstämmer med en av byggnadsnämnden beslutad princip för denna gata. De öppningar av kvarteret, som redovisas i gällande plan, äro flyttade på sådant sätt, att en fördelning vid nybebyggelse av lämpliga trapphusenheter underlättas. Möjligheterna att överbygga gårdar äro något minskade dels i anslutning till de ovan åberopade skisserna och dels för att få gårdsbilden renare. Istället föreslås – oavsett att byggnadsrätten f.n. icke normalt utnyttjas – rätt till underbyggda gårdar, vilken av byggnadsnämnden antagits såsom princip för innerstadskvarter, i den mån ej annan gårdsbebyggelse medges. Gårdarna skola vara planterade i erforderlig omfattning. För gatulinjerna ha särskilda utredningar gjorts, i allmänhet omfattande hela sträckningarna av ifrågavarande gator. Beträffande Slottsgatan har i annat sammanhang beslutats, att denna skall breddas till 14 meter mellan Stora Torget och Västra Kvarngatan, varvid breddningen skall läggas på stadens mark i 5 kv. Rådhuset. För att erhålla en lämplig bredd på Slottsgatan mellan 8 kv. Strömkarlen och den öster om gatan belägna Nyköpingsån, vilken bredd dock inte behöver uppgå till mer än 12 meter utöver den befintliga åpromenaden, föreslås en vridning av östra gränsen för 7 kv. Stallbacken. Vridningen av Stallbacksgård motiveras av att en bättre anslutning erhålles med Slottsgatan såväl beträffande vinkeln som i fråga om lutningsförhållandena. Vid en kommande revidering av stadsplanen för 8 kv. Strömkarlen avses givetvis att här berörda gatulinjer skola regleras till överensstämmelse med vad som nu föreslås

för 7 kv. Stallbacken. Då byggnadsrätterna såväl i 4 kv. Sörmlandsbacken som i 8 kv. Strömkarlen äro indragna från Västra Trädgårdsgatan föreslås nu en indragning även inom 7 kv. Stallbacken, varvid en motsvarande gatubreddning samtidigt genomföres. Föreliggande stadsplaneförslag bygger i hithörande avseenden på stadsingenjörskontorets kartor V:1977 och V:1978 samt byggnadsnämndens beslut beträffande dessa.

Byggnormens fordringar på bilplatser kunna uppfyllas med nödigt antal uppställningsplatser tomtvis. (Stadsarkitektkontorets parkeringsutredning den 30 oktober 1958 för kvarteren i stadskärnan).

Enligt bilagda skiss till huvudtrafikleder 1959 för staden komma vissa gator att få en allt större betydelse för den rörliga trafiken. Det är därför mycket angeläget att i möjligaste mån avstänga tomterna från utfart till dessa gator. I nu föreliggande förslag har därför införts förbud mot utfart till Västra Kvarngatan. Genom att tomterna 1-3 avses sammanlagda till en fastighet bli endast hörntomter berörda och arrangemanget är möjligt att genomföra utan svårigheter.

För att möjliggöra tillräckligt sikt i gatukorsen äro kvartershörnen avskurna i byggnadernas bottenvåningar. På grund av den ringa trafikdensiteten på Stallbackegränd har det ansetts onödigt att genomföra anordningen vid denna. Avskärningarna utgå från punkter på områdesgränserna 6 meter från respektive hörn. Pelare i hörnen avses icke tillåtna. Till förslaget hörande stadsplanebestämmelser äro upprättade i överensstämmelse med Kungl. Byggnadsstyrelsens anvisningar varvid § 8 i princip utformas med ledning av anvisningarnas § 13. Nyköping den 31 mars 1959.

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 1950 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 **medel** användbarhet, och vara **komplett** digitaliserad, då inga bestämmelser har exkluderats ur den digitala planen.

Markanvändningar

- *Mark för bostadsändamål i 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.*

Placeringsbestämmelser och byggnadssätt

Följande bestämmelser anger placering:

- *Bestämmelsen Å med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området*

Bestämmelsen tolkas till följande:

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

Våningsantal och höjd

Följande bestämmelser berör regleringar av höjd:

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

Bestämmelsen Å med v betecknat område får utöver angivet våningsantal vind inredas till högst hälften av undervarande vånings yta tolkas som Utöver högsta antalet våningar får vind inredas till högst hälften av undervarande vånings yta (s).

Byggnadshöjd

Bestämmelsen Å med III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 10.6 meter tolkas som Högsta byggnadshöjd är 10.6 meter (h).

Bestämmelsen Gårdsplan eller terrassplan ovan överbyggnad å med ringprickning betecknad mark får icke läggas på större höjd än 4 meter tolkas som Högsta byggnadshöjd är 4.0 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.

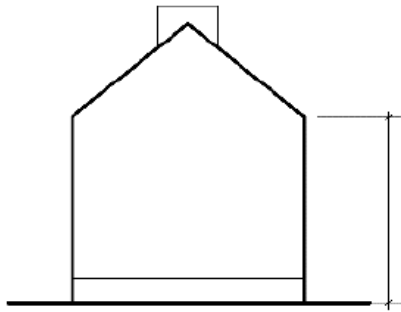


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

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.

Mark som endast i mindre omfattning får bebyggas

En del av en tomt är ringprickig med formuleringen *Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall provas lämpligt*. Bestämmelsen gäller för mark som avses att utgöra del av kvarterets gård och som överbyggs på ett sådant sätt att utrymmet under gårdsplanet går att utnyttja för inredande av lokaler. Detta ska enligt 1949 års anvisning planläggas som ringprickig mark likt den aktuella planen. Bestämmelsen används i huvudsak i centrala stadsområden med förutsättningar för lokaler under ett förhöjt gårdsplan. Kommersiella verksamheter kan därmed tillåtas inom denna yta. Då ringprickig mark inte längre används tolkas bestämmelsen som reglering av markens utförande med formuleringen *Område för överbyggd gård och annan terrassbyggnad (b)*.



Bild på byggnad inom ringprickigt område.

Bestämmelsen *Med punkt- och ringprickning betecknad mark får icke bebyggas i annan mån än att källare må anordnas under gårdsplanet* tolkas som *Endast källare under mark*.

Utfartsförbud

Bestämmelsen: *I kvarters- eller annan områdesgräns som betecknats med streckad linje får med hänsyn till trafiksäkerheten ej anordnas öppning, som medgiver utfart mot gata eller allmän plats* tolkas som: *Utfartsförbud*.

Markreservatsbestämmelser

Bestämmelsen:

- *Å med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska ledningar.*

Har tolkats som:

- *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

Särskilda föreskrifter angående områden för allmän trafik

Bestämmelsen *Med x betecknat område inom byggnadskvarter får icke bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst 3 meter användes för allmän gångtrafik*

tolkas som Markreservat för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av 3.0 meter.

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.

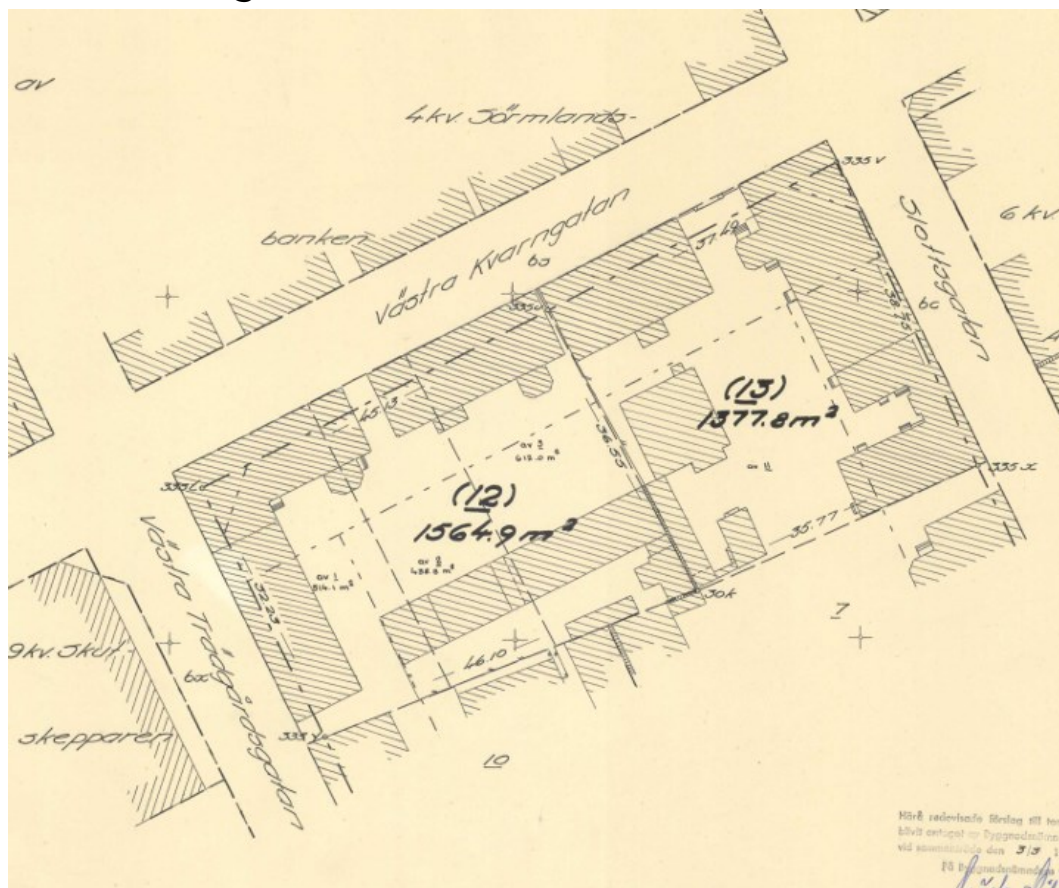
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller

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 inom
---	---

	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. Inget 110 förordnande har hittats i akten.
Fastighetsplan	En tomtindelning finns för kvarteret. Informationen har kompletterats som en fastighetsindelningsbestämmelse med formulering <i>"Tomtindelning 04:80K-V:2008 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 Fastighetsindelingsbestämmelser
Länsstyrelsens fastställelsebeslut	Länsstyrelsens fastställelsebeslut har kontrollerats utan anmärkningar.

Tomtindelning



Utsnitt på gällande tomtindelning från akt 04:80K-V:2008.

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. 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 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.