

Tolkningsbilaga för P77-8

Förslag till ändring av stadsplan för 36:e kv sjukvårdaren 38:e kv sjukhemmet samt stg 401 m. fl. å väster 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-P77/8
Byggnadsnämndens diarienummer	P77-8
Upprättad	1976-07-07
Antagen	1976-11-09
Laga kraft	1977-04-01

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969

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

Detaljplanens genomförandetid är 0 år.

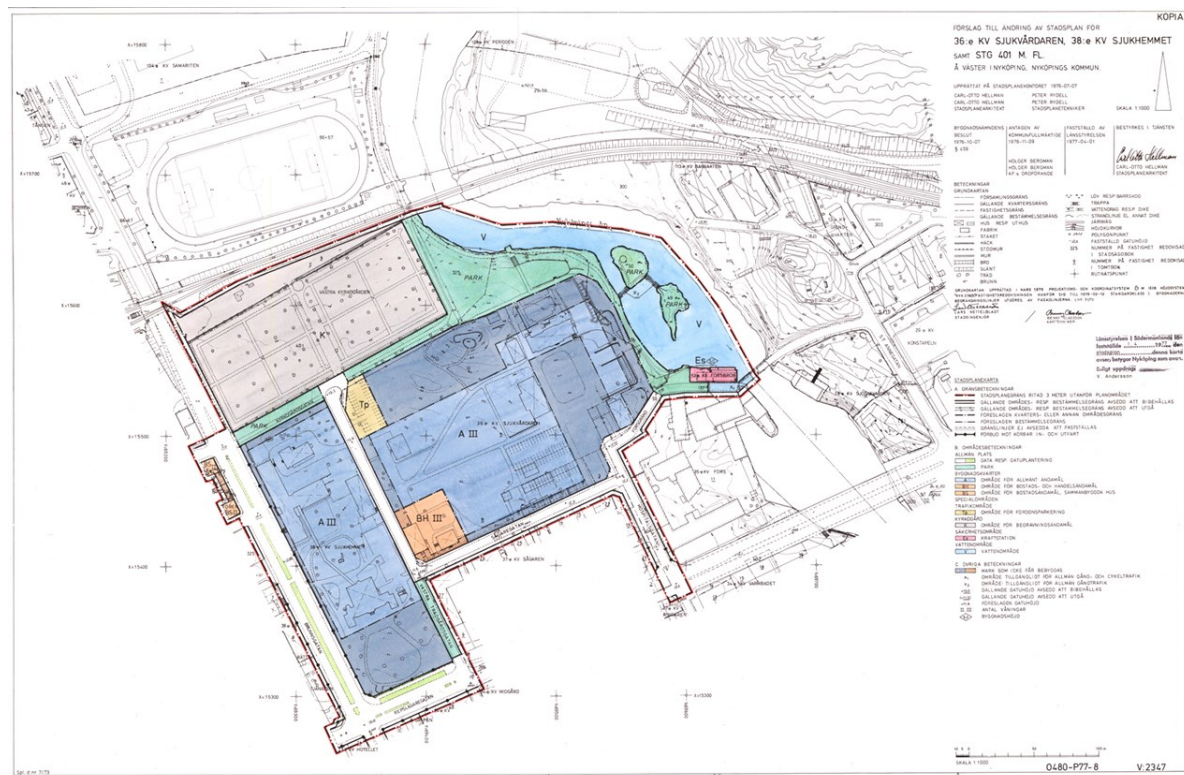


Bild på den aktuella plankartan

Syfte

Planförslaget syftar till att möjliggöra att ytterligare förvaltningslokaler kan iordningställas. Dessutom planeras ett daghem som skall förläggas i anslutning till Sägaregatan. Det parkliknande området i kvarterets nordvästra del torde kunna utnyttjas som friyta till daghemsverksamheten.

Gränser

Planens gränser har tolkats till fastighetsgräns utifrån planens syfte och egenskapsgränserna är tolkade genom georeferering. Fastighetsgränser är av god kvalitet. Planens gränser har varit lätta att tolka.

Detaljplanen är komplett digitaliserad, då inga bestämmelser har exkluderats från den digitala planen. Då planen gavs laga kraft 1977 så har vissa linjer i plankartan varit svåra att tolka och fastställa med hög säkerhet. Kvaliteten på en plankarta från denna tid kan inte anses ha lika hög kvalitet som i digitalt upprättade planer. Planen bedöms därför ha **låg** användbarhet, men vara **komplett** digitaliserad, till följd av att inga bestämmelser har exkluderats ur den digitala planen.



Delar av den planen är upphävda. Området i rött är aktuellt. (2025-11-25).

Markanvändningar

- Område för allmänt ändamål har ingen motsvarighet i dagens lagstiftning. Planbestämmelsen tolkats i enlighet med Boverkets rekommendationer till formuleringen "Användningen är angiven som "Område för allmänt ändamål". Bestämmelsen har inte tolkats då användningen inte har någon motsvarighet i dagens planbestämmelsekatalog". [PV1]

Alla typer av funktioner som kan klassas som ett allmänt ändamål är planenliga, dessa är i huvudsak avsedda för verksamheter med stat, kommun eller landsting som huvudman. Boverket anger dock följande: "Sedan 1 januari 2015 är det dock möjligt även för enskilda huvudmän att få bygglov inom dessa områden.

Det innebär att det inte alltid krävs planändring eller att planen upphävs för att bygglov ska kunna ges för enskilda huvudmän. Bygglov får dock bara ges om åtgärden innebär att fastigheten eller byggnadsverket som åtgärden gäller används för samma allmänna ändamål som fastigheten eller byggnadsverket senast användes till. Om en fastighet inom ett A-område som har använts till skola säljs till en privat huvudman måste denne fortsätta att bedriva verksamheten skola, annars får inte bygglov ges".

- *Område för bostadsändamål, sammanbyggda hus specialområden:* 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 gatuplantering:* 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 Repslagaregatan som *Väg*, medan Hospitalgatan och Sågaregatan planläggs som *Gata*.
- *Park:* När planen togs fram planlades alla parker, naturområden, gång- och cykelvägar och dyl. som *Park* om det inte var en del av ett naturreservat. I dagens planbestämmelsekatalog finns ett bredare urval. Vid tolkning av detaljplaner från denna tidsperiod så måste hänsyn tas utifrån områdets karaktär och tänkt skötselnivå. Platsen sköts löpande och därför är det lämpligt att tolka parken som: *Park*.
- *Gatuplantering:* bestämmelsen har i det här fallet ingen lämplig motsvarighet i nuvarande planbestämmelsekatalog och har därför inte tolkats.

- *Vattenområde (W)*: Bestämmelsen anges som *Vattenområde (W)*.
- Område tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik (X): Bestämmelsen tolkas som: Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Läget av bro över vattenområde kan anges i plan genom ovan nämnda bestämmelse. I förekommande fall kan ordet bro utbytas mot tunnel.

- Område för begravningsändamål (K): När planen togs fram reglerades begravningsplatser vanligen med beteckningen K och bestämmelsen "Med K betecknat område får användas endast för begravningsändamål." I dagens planbestämmelsekatalog används inte längre K för denna markanvändning. Motsvarande användning regleras nu med beteckningen M - Begravningsplats. Utifrån områdets funktion och bruk tolkas markanvändningen därför som Begravningsplats (M).

Marken får inte bebyggas

Enligt tidens anvisningar gällande begränsningar av markens bebyggande under perioden 1949-1986 kan man utläsa att "*marken får icke bebyggas*".

Bestämmelsen tolkas i enlighet med detta som: *Marken får inte förse med byggnad, plank och mur*

Våningsantal och höjd

Följande bestämmelse berör regleringar av höjd:

- *BS med II betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar*
- *Y med III betecknat område får byggnad uppföras med högst tre våningar*
- E med symbolbeteckning: romb (5m). När bestämmelser angående våningsantal ej används i planen, vilket oftast är fallet beträffande specialområden samt viss kvartersmark, t.ex. för allmän byggnad eller industri, kan nämnda höjdbestämmelse användas.

Bestämmelsen 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 höjd på byggnadsverk 5m.*

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.
Fastighetsplan	Tomtindelning/fastighetsplan saknas för det aktuella planområdet.

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), beställd av Nyköpings Kommun, analyseras kulturmiljöaspekter att ta i beaktning Nyköping växer. 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.

- 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 Residensetskyddas som Statligt byggnadsminne enligt förordningen om statliga byggnadsminnen.

Det finns inga särskilda skyddsvärden i området enligt:

- Länsstyrelsens utpekanden
- Bebyggelseregistret (RÄÄ)

Strandskydd

Planen är antagen 1977, vilket innebär att den tillkom efter att strandskyddet infördes som generellt skydd. En detaljplan kan upphäva strandskyddet om detta uttryckligen framgår i plankartan. I denna plan saknas tydlig reglering om upphävande. Om upphävande inte uttryckligen anges i planen gäller strandskyddet fortfarande enligt MB. För den aktuella planen finns inget underlag som visar att strandskyddet upphävts vid antagandet. Enligt den generella regeln bör strandskydd alltså gälla för en större del av planen, huruvida detta stämmer måste dock fastslås.