

TOLKNINGSBILAGA

P81-14



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P81-14	3
Syfte.....	4
Gränser	6
Markanvändningar	6
Marken får inte bebyggas.....	7
Våningsantal och höjd.....	7
Utfartsförbud	9
Planbestämmelser från föregående ändringsplaner	9
Gatuhöjder	10
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	10
Tomtindelning.....	12
Övrig information	13

Förslag till ändring av stadsplan för del av 39: kv Rättstjänaren å Väster i
Nyköping, Nyköpings kommun

Lantmäteriets aktbeteckning	0480-P81/14
Byggnadsnämndens diarienummer	P81-14
Upprättad	1978-03-02
Antagen	1978-09-12
Laga kraft	1981-05-08

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

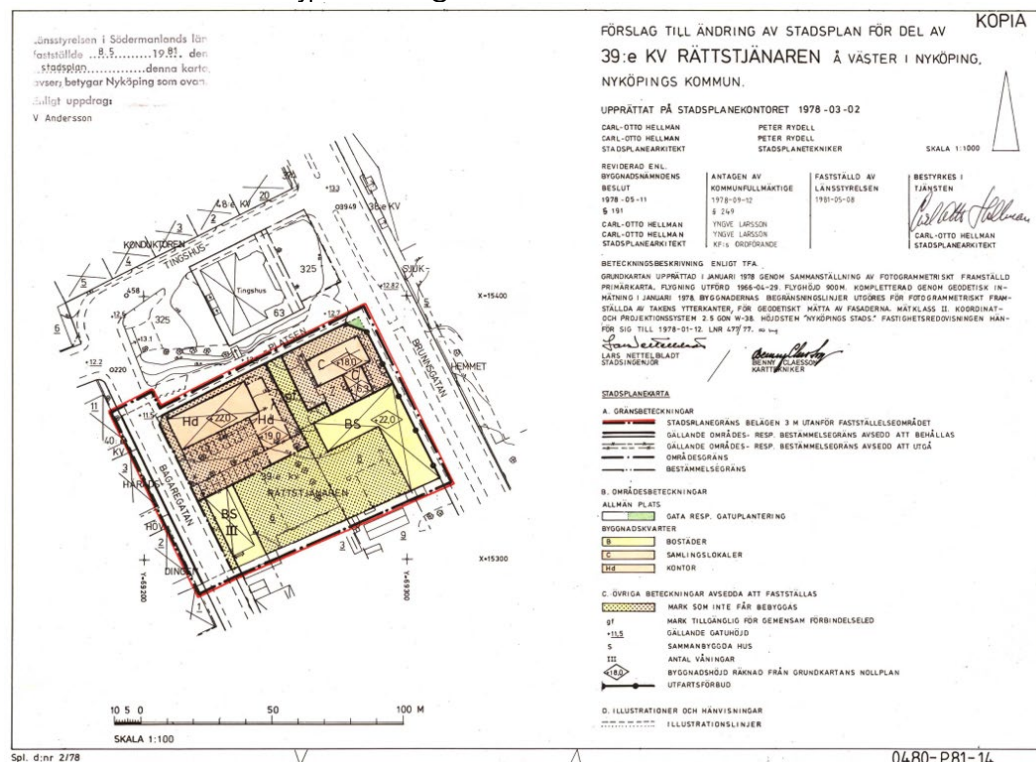


Bild på aktuell plankarta.



Bild på nu gällande planområde (Nyköpings kommuns drönarfoto)

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:

Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren utmed Repslagaregatan å Väster i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t 1945-10-12.

Förslag till mindre ändring av stadsplanen för 39:e kv Rättstjänaren å Väster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen 1971-04-19.

Förslag till ändring av stadsplan för Tingshusområdet å Väster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen 1959-11-19.

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, fastställt av Länsstyrelsen 1977-04-01.

Planförslaget omfattar fastigheterna 5-8 vilka gränsar till Bagaregatan, Tingshusplatsen och Brunnsgatan. Ägare är i ovan nämnd ordning, Hushållningssällskapet, Landstinget, Salemförsamlingen och

Bostadsrättsföreningen Rättstjänaren.

Befintlig bebyggelse utgörs av trevåningshus bortsett från fastigheten 8 där en lägre kyrkobyggnad är uppförd. Byggnadsrätt anvisas på fastigheterna 5 och 7 för allmänt ändamål respektive samlingslokaler i övrigt är bostadsändamål angivet i gällande stadsplan. Lokalerna inom fastigheten 5 används för kontorsändamål som ej har allmän karaktär.

Anledningen till ändring av stadsplanen är att Hushållningssällskapet önskar utvidga kontorslokalerna. Den planerade utbyggnaden placeras öster om befintligt hus i vinkel med detta och ges en fasadbeklädnad som överensstämmer med bef. hus. Byggnadsytan omfattar c:a 300 kvadratmeter i två plan. Huskroppens längd söderut, och parkeringsutrymmen, nödvändiggör en fastighetsreglering så att c:a 280 kvadratmeter av fastigheten 6 överförs till fastigheten 5. Gränsen dras i linje med bostadshusets norra gavel. Ändamålsbeteckningen för fastigheten 5 ändras från allmänt ändamål till kontorsändamål. Den idag anvisade byggnadsrätten, för garage under mark, torde ej vara aktuell att utnyttja varför densamma föreslås upphävd. Någon ytterligare justering av byggnadsrätter vidtas ej.

Bagaregatan har genom tidigare planändring givits en ökad bredd, från 12 till 15 meter. Gatans östra linje sammanfaller då med husliven. Genom att Bagaregatan mynnar till Repslagaregatan endast 100 meter från en befintlig signalljusreglerad korsning, kan Bagaregatan ej påföras nämnvärt ökade trafikmängder. Någon breddning synes därför ej motiverad varför kvartersgränsen föreslås flyttad till sitt ursprungliga läge för att sammanfalla med fastighetsgränsen. Ur siktsynpunkt redovisas en hörnavskärning i kvarterets nordvästra hörn.

Den våningsyta som utnyttjas för kontor inom fastigheten 5 motsvarar i befintligt hus c:a 1600 kvadratmeter våningsyta, krävs 41 parkeringsplatser. Inom fastigheten har redovisats 24 p-platser varför ytterligare platser måste anvisas utom fastigheten. Parkeringsplatser som förläggs intill gränsen mot bostadshuset skall anordnas så att störning eller olägenhet ej uppkommer för bostadslägenheterna.

Den känsliga stadsbilden omkring tingshuset påverkas ej i negativ riktning av föreslagen bebyggelsekomplettering.

Stadsplanekontoret
Nyköping den 2 mars 1978.

Tillägg till beskrivning med anledning av revidering enligt byggnadsnämndens beslut 1978-05-11 § 191.

Hörnavskärningen på fastigheten 5 har anpassats efter befintligt smidesstaket, vilket ej möter något hinder ur trafiksynpunkt.

Avtal skall tecknas mellan Hushållsningssällskapet och kommunen angående anordnande av de parkeringsplatser som inte kan rymmas inom fastigheten.

Stadsplanekontoret
Nyköping, den 25 april 1978.

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 1978 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.
- På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området. Byggnad får dock uppföras indragen från gräns mot granntomt, om detta prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret. Bestämmelsen har tolkats som placeringsbestämmelse med fritext: På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området. Byggnad får dock uppföras indragen från gräns mot granntomt, om detta prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.
- På med gf betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt, om detta prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt byggnadssätt. Bestämmelsen tolkas som: äldre bestämmelse för gemensamhetsanläggning med fritext: På med

gf betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled. Bestämmelsen har inte tolkats.

- Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål. Bestämmelsen tolkas som centrumbestämmelse med fritext: får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.
- *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 vägpartiet som gata.

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.

Våningsantal och höjd

Följande bestämmelser berör regleringar av höjd:

- Å med III betecknat område får byggnad uppföras med högst tre våningar (*Även: där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.*)
- Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (22,0 m).
- Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (22,0 m).
- Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (22,0 m).
- Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (18,0 m).
- Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (16,3 m).

Bestämmelserna har tolkats som:

- *Högsta antal våningar är angivet som 3. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag. Även: där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.*
- *Högsta byggnadshöjd är 22,0 meter över angivet nollplan. Tillägg på 0,5 meter tillkommer i och med att höjdsystemet har ändrats från Nyköpings Stads till RH2000, vilket innebär ett justerat nollplan på 0,5 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 22,0 meter över angivet nollplan. Tillägg på 0,5 meter tillkommer i och med att höjdsystemet har ändrats från Nyköpings Stads till RH2000, vilket innebär ett justerat nollplan på 0,5 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 22,0 meter över angivet nollplan. Tillägg på 0,5 meter tillkommer i och med att höjdsystemet har ändrats från Nyköpings Stads till RH2000, vilket innebär ett justerat nollplan på 0,5 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 18,0 meter över angivet nollplan. Tillägg på 0,5 meter tillkommer i och med att höjdsystemet har ändrats från Nyköpings Stads till RH2000, vilket innebär ett justerat nollplan på 0,5 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 16,3 meter över angivet nollplan. Tillägg på 0,5 meter tillkommer i och med att höjdsystemet har ändrats från Nyköpings Stads till RH2000, vilket innebär ett justerat nollplan på 0,5 meter.*

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.

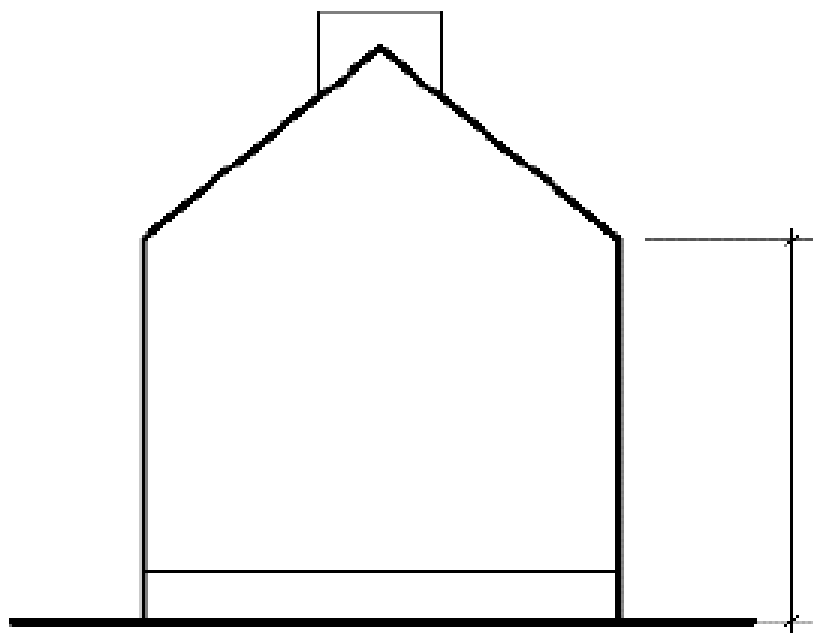


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Utfartsförbud

Bestämmelsen i områdesgräns som jämväl betecknats med fyllda cirkclar får med hänsyn till trafiksäkerheten ej anordnas öppning som medger körbar in-eller utfart 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 P81-14 ersätter, alternativt planer som P81-14 angränsar till. Dessa planer är följande:

Datum	Plan	Status
1945-10-12	Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren utmed Repslagaregatan å Väster i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t	Planen har i nuläget inte varit möjlig att kontrollera inom ramen för digitaliseringsarbetet. Genom kontakt med Nyköpings stadsarkiv har det framkommit att arkivhandlingar av denna typ ofta inte är möjliga att återfinna.
1971-04-19	Förslag till mindre ändring av	Planen har i nuläget inte varit möjlig att kontrollera inom

	stadsplanen för 39:e kv Rättstjänaren å Väster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen	ramen för digitaliseringsarbetet. Genom kontakt med Nyköpings stadsarkiv har det framkommit att arkivhandlingar av denna typ ofta inte är möjliga att återfinna.
1959-11-19	Förslag till ändring av stadsplan för Tingshusområdet å Väster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen	Planen har i nuläget inte varit möjlig att kontrollera inom ramen för digitaliseringsarbetet. Genom kontakt med Nyköpings stadsarkiv har det framkommit att arkivhandlingar av denna typ ofta inte är möjliga att återfinna.
1977-04-01	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, fastställt av Länsstyrelsen	Planen har i nuläget inte varit möjlig att kontrollera inom ramen för digitaliseringsarbetet. Genom kontakt med Nyköpings stadsarkiv har det framkommit att arkivhandlingar av denna typ ofta inte är möjliga att återfinna.

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</i>	Planen i fråga har andra placeringsbestämmelser, vilket för med sig att planen tolkas så som att Byggnadsstadgan 39 § utgår.
---	--

<i>och/eller andra placeringsbestämmelser.</i>	
Fastighetsplan	Tomtindelning/fastighetsplan saknas för det aktuella planområdet.
Länsstyrelsens fastställelsebeslut	Länsstyrelsens fastställelsebeslut har kontrollerats utan anmärkningar.

Förslag
till ändrad tomtdelning inom
39 KV. RÄTTSTJÄNAREN
å Väster i
NYKÖPING'S STAD
upprättad i februari 1936 av
Lutagårdh
Förordningen för ändringar.
Skala 1:400.

D 8/26 Stadsd. Dg 36

d. 1936 den 14 februari
har fullmäktige i stadsfullmäktige
beslutat att
dena lott 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798

12 (13)

Övrig information

Detta avsnitt ägnas åt information som inte direkt berör planen, men som ändå kan påverka 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.