

B e s k r i v n i n g .

Vid den fortgående revisionen av gällande stadsplanen för Nyköpings äldre kvartersområden fastställd den 31 december 1920 och den 13 april 1923 och som främst avser ersättande av de provisoriska byggnadsföreskrifterna av den 3 april 1936 med stadsplanebestämmelser, har i förevarande planförslag medtagits 11 st. kvarter. Bland dessa har kvarteret Sörmlandsbanken och del av kvarteret Stallbacken åter medtagits, enär vid 1941 års stadsplaneändring för dessa kvarter fastställelse i visst avseende ej vanns för det förra kvarteret och det senare områdets planering lämpligen bör ske i anslutning till nu föreslaget byggnadssätt utmed V. Kvarngatan.

Beträffande gatorna upptager planförslaget en väsentlig sak, nämligen fortsatt breddning av Västra Kvarngatan väster ut, vilket är motiverat av gatans växande betydelse som affärsgata. Sådan planändring har tidigare fastställts den 14 februari 1941 för kvarteren Sörmlandsbanken och Stallbacken, den 30 juni 1944 för kvarteret Rådmannen samt den 30 september 1944 för kvarteren Åkroken och Verkstaden.

Angående planförslaget i övrigt avses därmed en s.k. sanering av kvartersmarken d.v.s. en anvisning angående en för varje kvarter såsom helhet lämplig bebyggelse. Härvid har hänsyn tagits till såväl rådande förhållanden som till av utvecklingen önskvärda åtgärder, samtidigt som byggnadsstadgans direktiv och krav vid dylikt stadsplanerande beaktats.

byggnadsstadgans direktiv och krav vid dylikt stadsplanerande beaktat

För de fyra redan tättbebyggda affärs- och bostadskvarteren norr om Västra Kvarngatan har en första åtgärd varit att söka få fram viss sammanhängande gårdsområden som icke böra få bebyggas. Värdefullare byggnader har därvid fått stå kvar. Garage och gårdsbyggnader för hantverk e. dyl. har så vitt möjligt sammanförts i tomtgränserna till grupper. Angående bostadsbebyggelsen inom dessa kvarter har för vinnande arkitektonisk helhet över bebyggelsen och större brandsäkerhet undvikits den nu med icke alltid så gott resultat tillämpade vindsinredningen i tvåvåningshus och i stället föreslagits fulla tre våningar. Eftersom bredden å tvärgatorna här är knapp och varierar något, sålunda växlar Bagaregatan mellan 11 och 11,50 m. bredd och Brunnsgatan mellan 10,50 och 11,25 m, så äro dock dessa bredder icke mindre än högsta höjden å tre våningshus numera blir d.v.s. 10,50-10,80 meter. Detta våningsantal

sålades tänkt utmed alla gatorna runt dessa fyra kvarter. I övrigt har vissa befintliga bank-, affärs-, biograf- och hotellbyggnader inlagts i stadsplanen sås om specialbyggnader för handelsändamål. Slutligen har innanför gatubebyggelsen utmed Västra Kvarngatan och Västra Storgatan tänkts viss gårdsbebyggelse direkt ansluten till gatuhusen. Detta för att bereda ökat utrymme för affärs- och butiksändamål.

Kvarteren söder om Västra Kvarngatan har i allmänhet icke sådan tätbebyggelse som de föregående kvarteren. De obebyggda kvartersdelarna äro större, särskilt söderut, och småstadens ursprungliga karaktär med trädgårdar inuti kvarteren har där i görligaste mån bibehållits i stadsplanen. Närmast söder om Västra Kvarngatan har dock gårdarna, liksom på norra sidan om gatan, föreslagits överbyggda. För att möjliggöra rätt för trevåningsbebyggelse har i vissa fall nya förgårdar inlagts. Endast vid Vattengränd samt södra delarna av Brunnsgatan, Västra Trädgårdsgatan, Slottsgatan och Stallbackegränd har på grund av den bestående tvåvåningsbebyggelsens värde samt de smala gatorna byggnadshöjden bibehållits. Detsamma har varit fallet vid enstaka friliggande bostadshus inne på tomterna.

Inuti kvarteret Vattumannen har område reserverats för bostadsbebyggelse kombinerad med förekommande mindre industriartad bebyggelse. För övrigt får ej industribebyggelse, som ej kan hänföras till hantverkeri förekomma inom hela det förevarande stadsplaneområdet.

De erforderliga stadsplanebestämmelserna äro föreslagna i anslutning till tidigare fastställda dylika.

Nyköping i länsarkitektkontoret den 22 mars 1945.

Arvid Sten

STADSPLANBESTÄMMELSER.

1 §.

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING.

Byggnadskvarter.

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- Inte från att B hade t. Byggnadskvarter*
b) Med BI betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
och dock. Byggnadskvarter
Där så med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad prövas utan olägenhet kunna ske, må byggnad här jämväl uppföras eller inredas för småindustri eller därmed jämförligt ändamål.
- c) Med H betecknat område får användas endast för handels-, hotell- och därmed jämförligt ändamål.

2 §.

BYGGNADSSÄTT.

1 mom.

Med E betecknat område får bebyggas endast med hus, som med varandra sammanbyggas, där sammanbyggnad i tomtgräns kan äga rum. Byggnadsnämnden äger dock medgiva byggnads indragning från grannes tomtgräns, om detta prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

2 mom.

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföras fristående.

iristående.

HUSEHÖJD.

1 mom.

Å med I, II eller III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 5,2, 7,6 eller 10,8 meter.

2 mom.

Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över stadens nollplan, som siffran angiver.

4 §.

VÅNINGSAANTAL.

1 mom.

Å med I, II eller III betecknat område får byggnad uppföras med

respektive högst en, två eller tre våningar.

2 mom.

Där ej särskilt våningsantal finnes angivet får byggnad uppföras med det antal våningar, som den angivna hushöjden medgiver.

3 mom.

Å med v betecknat område får utöver stadgat våningsantal vind inredas till högst hälften av undervarande vånings yta i hus av sten.

5 §.

FÖNSTER.

I särskilt angiven fasadrättslinje får byggnad förses med fönster på den höjd över angränsande gårdsplan, som byggnadsnämnden prövar lämplig.

6 §.

TAKFÄLL.

Tak får givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30°.

7 §.

OMRÅDEN, SOM ICKE ELLER ENDAST DELVIS FÅ BEBYGGAS.

1 mom.

Med punktprickning betecknat område får icke bebyggas.

2 mom.

Med korsprickning betecknat område får bebyggas endast med uthus, garage och dylik mindre gårdsbyggnad.

garage och dylik mindre gårdsbyggnad.

3 mom.

Med ringprickning betecknat område får överbyggas och användas på sätt byggnadsnämnden prövar lämpligt. Gårdsplan eller terrassplan över dylik överbyggnad får dock icke utan särskilda skäl förläggas högre än 4 meter över angränsande gatas eller gators invid tomtens lägsta belägna del.

8 §.

UNDANTAG.

1 mom.

Utan hinder av vad i 1 § föreskrives angående områdes användning må beståder för respektive anläggningars tillsyn och bevakning uppföras eller inredas.

Samman.

Inom område, som enligt 1 § är angivet för bostadsändamål, må även inredas lokaler för handel och hantverk samt samlingssalar, garage o.dyl.

Nyköping i länsarkitektkontoret den 22 mars 1945.

And Stille

Tillhör Kungl. Maj:ts beslut
den 12 oktober 1945
Stockholm i Kommunikationsdepartementet.

Ex officio

P.-G. a. Stille



Tillägg till detaljplan P45-9

för Vattumannen 9 och 21

Väster

Nyköpings kommun

Antagandehandling

Planbeskrivning

Upprättad 2018-05-28



Nyköping

www.nykoping.se

P18-26

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, tillägg till planbeskrivning samt fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med tillägget till detaljplanen är att göra det möjligt att förändra fastighetsindelningen inom del av kvarteret Vattumannen genom att gällande fastighetsindelningsbestämmelser fastställda som tomtindelning för Vattumannen 9 och 21 (akt 0480K-V:180 från 1887 för Vattumannen 9 respektive 0480K-V1265 för Vattumannen 21) upphävs.

Avtal om markköp har tecknats mellan fastighetsägarna till Vattumannen 9 och 21 där en smal remsa av fastigheten Vattumannen 21 (c a 10 m²) överförs till Vattumannen 9. Lantmäteriet kan inte genomföra förrättningen då rådande fastighetsindelningsbestämmelser för kvarteret Vattumannen innebär att kvarteret endast får ha det antal fastigheter med exakt den geometri som framgår av tomtindelningsskattan. Bestämmelserna tillåter således inte att rådande fastighetsindelning ändras. Syftet med detta tillägg till detaljplan är att möjliggöra den fastighetsreglering som krävs.

Tillägget till detaljplanen avser endast upphävande av rådande fastighetsindelningsbestämmelser för Vattumannen 9 och 21. Övriga planbestämmelser i detaljplan P45-9 kvarstår.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt PBL i sin nya lydelse SFS 2010:900 och med förenklat planförfarande.

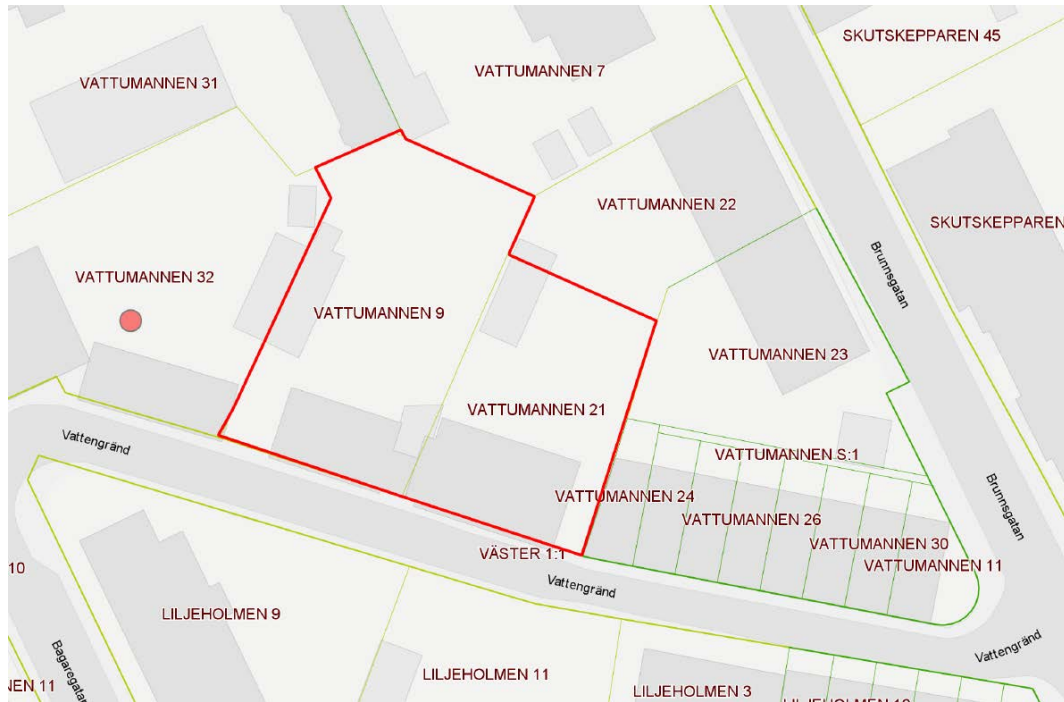
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. MB.

Plandata

Läge, areal och omfattning

Planområdet omfattar fastigheterna Vattumannen 9 och 21. Fastigheterna ligger längs med Vattengränd 3 på Väster i Nyköping. Arealen är ca 0,16 h a.



Markägförhållanden

Fastigheterna är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

Planförslaget är förenligt med fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta, antagen av kommunfullmäktige 2013-12-10 som anger för området att komplettering, om- och tillbyggnader bör ta stor hänsyn till de befintliga gaturummens kvaliteter samt till den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska, konstnärliga och miljömässiga värden. I stadskärnan ska gatunät, kvartersform, kvartersmönster och kvartersstorlek med ursprung i 1600-talets rutnätsplan skall finnas kvar. Planändringen påverkar inte dessa aspekter negativt.

Befintliga detaljplaner

För området gäller följande detaljplan:

P45-9 "Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren utmed Västra Kvarngatan och väster inom Nyköpings stad, fastställd av länsstyrelsen 12 oktober 1945". Genomförandetiden har gått ut.

Riksintresse och kulturmiljö

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövård (D57). Till riksintressets uttryck hör bland annat att staden ska behålla sina kvarter och gatunät och att tidstypiska kvarter och enskilda byggnader ska bevaras och underhållas på ett sådant sätt att de bevarar sin karaktär. Ett genomförande av planförslaget

bedöms inte påverka nämnt riksintresse negativt då det fortsatt möjliggör ett bevarande av nämnda värden.

Fastigheterna ligger inom den lagdskyddade fornlämningen *Nyköping 231:1*, stadslager, vilket innebär att alla typer av markingrepp inom fastigheterna kräver tillståndsprövning enligt Kulturmiljölagen.

Behovsbedömning av detaljplan

Ett genomförande av tillägget till detaljplan bedöms inte medföra någon betydande påverkan för omgivningen eller miljön då tillägget inte föreslår någon ny bebyggelse eller markanvändning jämfört med förhållandena idag. En behovsbedömning bedöms därför inte behöva upprättas.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

På fastigheterna Vattumannen 9 och 21 finns två privata bostadshus som ingår i det slutna kvarteret Vattumannen. Enligt detaljplanen tillåts bostäder i slutet byggnadssätt i två våningar jämte vind inom dessa fastigheter. Kvarteret ingår i Sörmlands museums byggnadsinventering i centrum som utfördes 2015-2016. Enligt inventeringen består kvarteret Vattumannen till stora delar av äldre bebyggelse uppförd under 1800-talets senare del och i början av 1900-talet. I byggnadsinventeringen har båda bostadshusen pekats ut som särskilt värdefulla byggnader.

Fastighetsindelningsbestämmelserna för kvarteret Vattumannen innebär att kvarteret endast får ha det antal fastigheter med exakt den geometri som framgår av tomtindelningsskarta. Genom plantillägget kan rådande fastighetsindelning ändras på Vattumannen 9 och 21.

Planförslag

Enligt planförslaget upphävs fastighetsindelningsbestämmelserna för fastigheterna Vattumannen 9 och 21. I övrigt föreslås inga förändringar av detaljplan P45-9.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs med förenklat planförfarande. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Samråd: maj

Antagande i Bygg- och tekniknämnden: juni

Laga kraft: juli

Genomförandetid

Genomförandetid ska enligt PBL 4 kap 22§ inte gälla eller bestämmas vid upphävande av en planbestämmelse. För övriga bestämmelser gäller den genomförandetid som angetts i detaljplanen P45-9 vilken har gått ut.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder/genomförande inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar och servitut

Planförslaget innebär att fastighetsindelningen för Vattumannen 9 och 21 kan ändras och att del av Vattumannen 21 kan överföras till Vattumannen 9 efter köp och följande lantmäteriförrättning. Fastighetsägarna ansöker om fastighetsbildning hos lantmäteriet.

Konsekvenser av planens genomförande

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser för Vattumannen 9 och 21 fastställda 1887-03-19, akt 0480K-V:180, samt 1945-02-22, akt 0480K-V:1265, tas bort i och med detta tillägg till detaljplan. Berörda fastigheter har bildats enligt fastighetsindelningsbestämmelserna. Det finns därmed inget behov av att behålla dessa bestämmelser som ett genomförandemedel.

Användningen av marken påverkas inte av att tomtindelningsbestämmelserna tas bort och ändringen av fastigheternas storlek blir marginell efter genomförd fastighetsreglering. Kvarvarande bestämmelser i gällande detaljplan och lämplighetskrav i fastighetsbildningslagen bedöms som tillräckliga styrdokument vid prövningen av eventuella framtida fastighetsbildningar.

Konsekvenser för fastighetsägare

Upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelserna fastställda som tomtindelning möjliggör ändrade fastighetsindelningar för fastigheterna Vattumannen 9 och 21.

Några nämnvärda konsekvenser av tillägget till detaljplan bedöms inte uppkomma för grannar, d v s ägare till närliggande bostadsfastigheter.

Revidering

Eventuell revidering av förslaget sker efter samråd.

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av fastighetsägare för Vattumannen 9.

Detaljplanen har upprättats av Plan-och naturenheten, Samhällsbyggnad, Nyköpings kommun.

Therese Lindgren

Planarkitekt, Nyköpings kommun