

TOLKNINGSBILAGA

P41-2



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P41-2.....	3
Syfte.....	5
Gränser	5
Markanvändningar	5
Marken får inte bebyggas.....	6
Komplementbyggnader	6
Våningsantal och höjd.....	6
Gatuhöjder	6
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	7
Övrig information	7
Småhusområdet på Östra Berget.....	7
Småhusområdet i områdets mitt	8
Karaktärsdrag	9
Rekommendationer.....	9
Flerbostadshus.....	10
Karaktärsdrag	10
Rekommendationer.....	11
Kartbilagor.....	12
Administrativ bilaga	14

Tolkningsbilaga för P41-2

Ändring av stadsplan för 74:de kv. Linden å Öster inom Nyköpings stad

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	0480KÖ1026
Byggnadsnämndens diarienummer	P41-2
Upprättad	1941(01-01)
Antagen	1941-10-14
Laga kraft	1941-11-12

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969

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

Detaljplanens genomförandetid är 0 år.

41-2

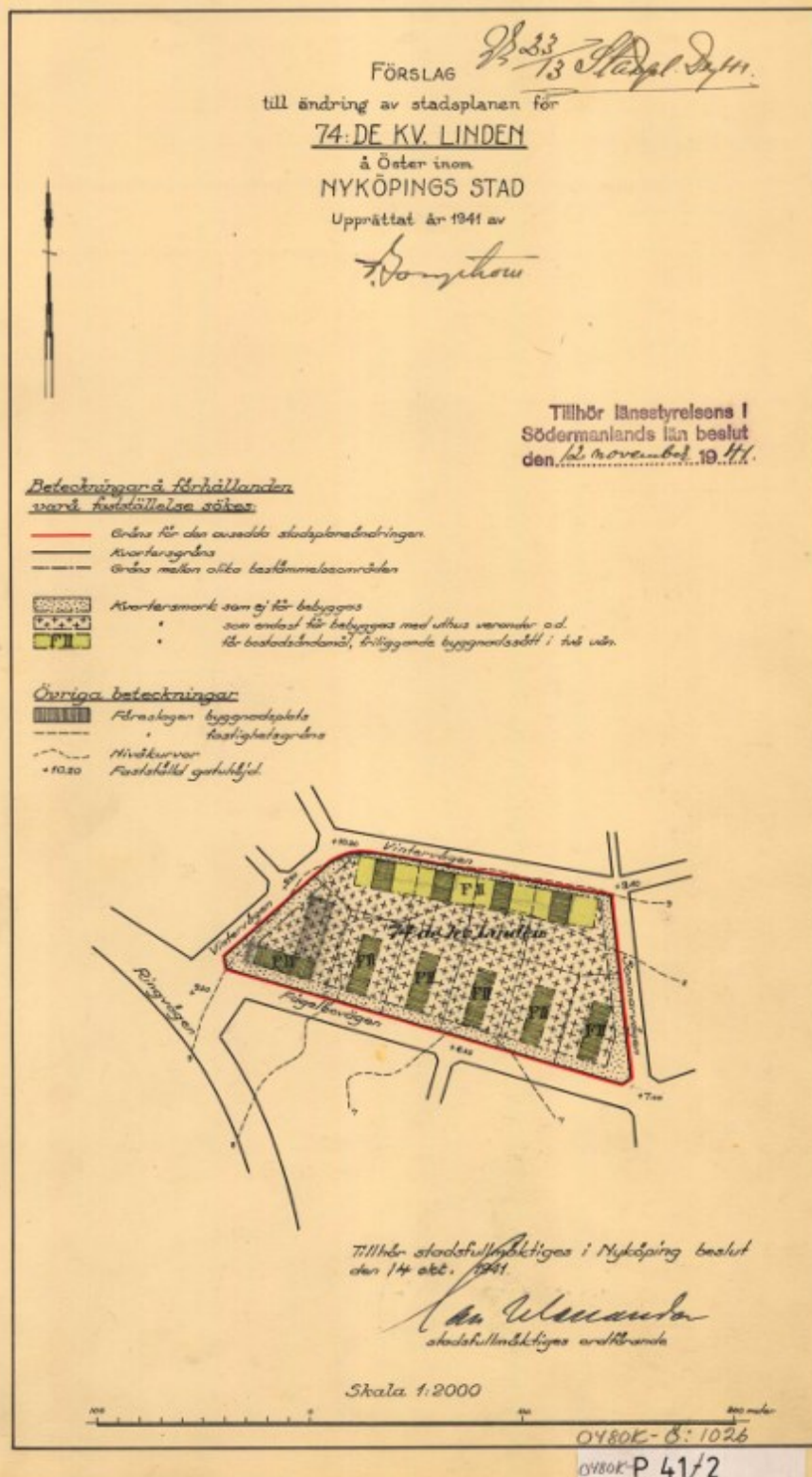


Bild på aktuell plankarta.

Syfte

Detaljplanen syftar till att göra [...] en mindre ändring av stadsplanen för 74 kvarteret Linden å öster i Nyköping.

Enligt gällande stadsplan få de mot Bågelbovägen gavelställda husen uppföras till en längd av 20 m. Förslaget avser huvudsakligen att längden får ökas till 28 meter. Samtidigt har läget å dessa huskroppar blivit fixerat. Tomterna bliva så stora, att det gällande minimikravet på obebyggd areal blir väl tillgodosett. De förut fraställda stadsplanebestämmelser, som icke strida mot detta förslag, skola gälla ehuru i anslutning till härtill hörande karta.

All den mark, som beröres av ovan beskrivna förslag till stadsplaneändring äges av Nyköpings stad. Dessutom finns icke någon därav berörd sakägare.

Förslaget godkännes. Nyköping den 6 oktober 1941.

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 1941 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.
- *Område för bostadsändamål, fristående hus:* Markanvändningen tolkas som *Bostäder* 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.

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.

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:

- Å med II betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar
- Å med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 28 meter.

Bestämmelserna har tolkats som:

- *Högsta antal våningar är angivet som 2. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*
- *Högsta byggnadshöjd är 28 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.

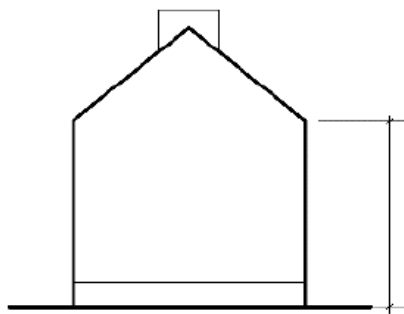


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

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

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.

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.

Småhusområden

Karaktärsdrag

Småhusbebyggelse återfinns i två olika områden i Fågelbo. Dels i Östra Bergen i norr vid Rosenkällavägen, Östra villavägen och Solbackevägen, dels i områdets mitt och i öster vid Bergholms väg och Örnskölds väg. Småhusområdet på Östra Berget har karaktären av en äldre, varierad villaförstadsbebyggelse. Det är en högt belägen småhusbebyggelse ifrån 1880- och 90-tal samt 1900-talets första decennier. Villor av olika form och karaktär, stilmässigt renodlade samt blandformer, ligger fristående och placerade mitt på tomten i lummiga trädgårdar längs ett oregelbundet gatunät i kuperad terräng. Trä- och putsfasader. Bebyggelsen har en hög detaljrikedom; entréer, verandor, fönster, paneler, osv samt olika tak- och gavelformer. Husen omges av stora trädgårdar med inslag av olika typer av uthus, rabatter och väl uppväxta träd. Stenmurar, häckar och staket definierar gaturummet.

Småhusområdet på Östra Berget

- *Jugendhus med brutna tak, putsade fasader i varmgult eller beige alternativt träfasader oljemålade i mörkbrunt, rött eller ljusa kulörer, höga*

fönster med övre delen småspröjsad, branta eller brutna tak, stora takytor belagda med lertegelpannor eller falsad plåt. Burspråk, glasverandor, balkonger och förstukvistar.

- Nationalromantiska hus: Grovhuggen natursten, tätspröjsade fönster, faluröda fasader med vita snickerier, stor takyta, olika paneltyper, burspråk. Form med rötter i landsbygdens bebyggelse.
- Klassicistiska hus: Symmetriskt uppbyggda fasader med enkla och sparsamma dekorationer. Stående locklistpaneler målade i ljusa oljefärger. Putsade fasader i ljusa, varma kulörer. Spröjsade fönster med 4 eller sex rutor.
- 1930- och 40-talshus: Enkla, strama med funktionalistiska stildrag.
- 1950-talsbebyggelse på höjden: Väl anpassade till terrängen. Enkla grundformer som ges en särprägel genom goda detaljlösningar. Gult tegel, röda tegeltak, vita detaljer, stora glaspartier. Småhusområdet i områdets mitt har tre tydliga delområden som utgörs av ett område med friliggande hus öster om Örnkölds väg, en länga med kedjehus väster om Örnkölds väg samt ett relativt sentida radhusområde vid Bergholms väg (2005).

Småhusområdet i områdets mitt

- Kedjehus väster om Örnkölds väg: Envånings 1960-tals hus med ljusa putsade fasader samt mörkbetsade panelklädda gavelrösten. Sadeltak belagda med tegelpannor. Tegelmurade höga skorstenar i takens nederkant. framförliggande bruna panelklädda garage samt gräsmattor.
- Fristående villor öster om Örnkölds väg: Villor med varierande utformning från efterkrigstiden. Placering mitt på tomten. Puts, träpanel- och tegelfasader. Sadeltak med taktegel. Varierande grad av bevarande. Lummiga trädgårdar med fruktträd. Häckar och staket. Trädrad längs Gyllenhaks väg.
- Radhus från 2005 vid Bergholms väg: Radhusområde med släta träpaneler och mustig färgskala i grönt, gult och rött. Stora burspråk och fönsterytor. Framförvarande gräsytor utan staket. Området är helgjutet men med en hög grad av variation i ett antal olika formelement.

Det aktuella området beskrivs som **känsligt** för förändring utifrån följande aspekter.

Rekommendationer

- *En viss grad av förtätning i form av till- eller komplementbyggnader kan eventuellt vara möjlig.*
- *Området i Östra Bergen är att betrakta som ett särskilt värdefullt bebyggelseområde. Husen bör så långt som möjligt bibehållas i sitt välbevarade ursprungliga skick.*
- *En viss tålighet för förtätning i mindre skala finns kring småhusområdet i områdets mitt som omges av vissa obebyggda friytor. Det handlar i så fall om bebyggelse som är skalmässigt anpassad till befintliga områden.*

Verksamhets-, skol- och exploateringsområde

Karaktärsdrag

Splittrat område med olika typer av bebyggelse och stora obebyggda ytor in emellan. I väster finns ett mindre industri- och verksamhetsområde. I områdets norra del och i öster ligger två stora skolområden. I söder, invid Lennings väg, finns en avriven yta som omgärdas av tre olika, nyligen uppförda bostadsområden med flerbostadshus.

- Modernistiska skolbyggnader i enplans och utbredda volymer med tegelfasader och platta tak respektive flacka sadeltak. Fönsterband.
 - Småskaligt industriområde med blandad funktionsinriktad arkitektur i envånings höjdskala. Flacka sadeltak med asfaltspapp. Puts-, tegel och plåtfasader
- Verksamhets-, skol-, och exploateringsområdet är relativt tåligt inför förändring i form av förtätning. Känsligheten i området handlar framför allt om en risk för påverkan på kulturvärden som tex Nyköpings stadssiluett vilket innebär en viss känslighet för högre byggnadshöjder.

Området anses tåligt för förändringar

Rekommendationer

- Viss förtätning är möjligt. En omvandling till en mer blandad stadsbebyggelse med både bostäder och service skulle kunna genomföras med möjlighet till inslag av enstaka relativt höga hus.
- Större förändringar och/eller tillägg inom delområdet bör föregås av

en kul turmiljöutredning som utreder eventuell påverkan på riksintresset för kulturmiljövården.

Flerbostadshus

Bebyggelsen utgörs av framför allt olika typer av lamellhus, långa och korta, men också några enstaka punkthus. De kortare lamellhusen ligger vid basen av Östra Berget, längs Vår- och Vintervägen som en övergång till villorna på höjden. Punkthusen ligger norr och söder om Fågelboparken. Lamellhusbebyggelsen domineras av putsade hus i två- till tre våningar med tegelbelagda sadeltak. Ett lamellhusområde vid Östra delen av Fågelbovägen utmärker sig i karaktären genom en planstruktur med nästan helt kringbyggda gårdar samt en tydlig och omsorgsfullt utförd 1950-tals arkitektur. Övrig lamellhusbebyggelse präglas framför allt av en enklare 1940-tals stil och med olika omfattning av genomförda förändringar. Husens formspråk i funktionalistisk anda innebär släta, enkla fasader med symmetri, ljusa fasadkulörer, sadeltak med tunna, utskjutande taksprång. Enstaka detaljer eller oväntade placeringar ger ett lekfullt uttryck. Ofta är portarna markerade genom naturstensomfattningar. Planstrukturen är hus i park men med en variation av lång- eller kortsidor mot gatan. Emellan husen finns grönskande gårdsmiljöer.

Karaktärsdrag

- Bebyggelse längs Ringvägens södra del: glest placerade trevånings lamellhus med tegelavtäckta sadeltak och putsade fasader.
- Bebyggelse längs Ringvägens norra del: Tvåvånings putsade lamellhus i gula och gråa kulörer.
- Bebyggelse kring Fågelboparken: Trevånings T-formade punkthus i gult tegel. • Bebyggelse längs Fågelbovägen: Längs den södra sidan finns 1950 talslameller traditionellt placerade med långsidorna längs vägen.
- Kvarteren Guldregnet, Hagtornet och Plogen vid norr om Fågelbovägens östra del: Tre husgrupper från tidigt 1950-tal med gemensam skala, formspråk och detaljering, uppförda kring stora ljusa gårdar. Väl bibehållen 1950-tals stil. Högre och bredare bebyggelse än övriga delar av Fågelbo samt mer varierad. Huskroppar som ligger trappade och förskjutna i förhållande till terrängen. Fasader i rött tegel

respektive slätputsat.

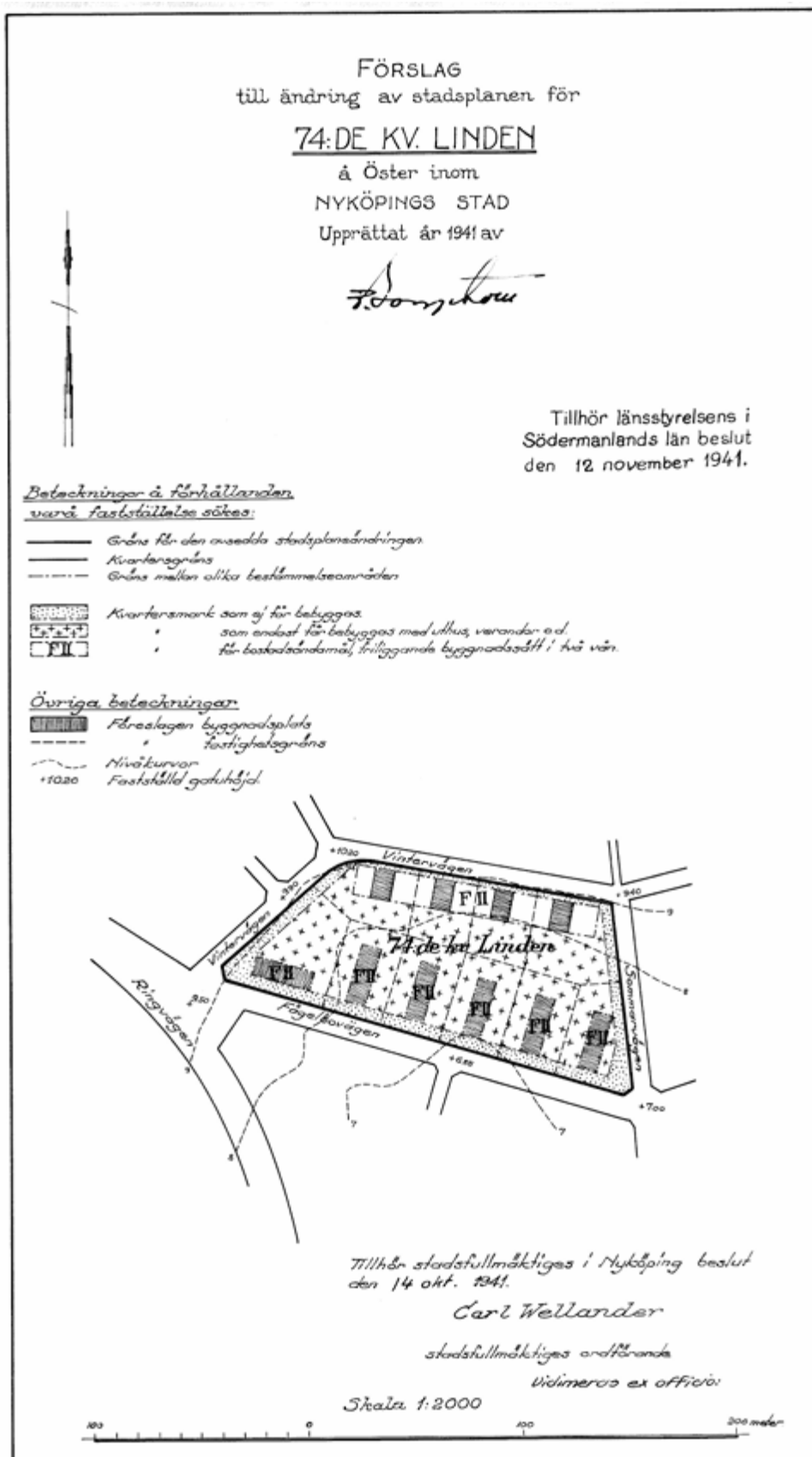
- Bebyggelsen vid basen av Östra Berget: Korta lamellhus i två våningar. Enkla i sin helhet och detaljerna. Slät ljus puts. Sadeltak. 1940- och 50-talens lamellhusområdets känslighet för förändringar bekräftas av redan genomförda förändringar inom området; tilläggsisoleringar bakom plåtfasader som kraftigt förvanskar den ursprungliga arkitekturen. De här områdena som har utformats och byggts ut utifrån noggranna studier av rådande ljusförhållanden är inte heller tåliga för förtätningar. De få grönytor som finns är av stort värde för helhetsmiljön.

Område med hög grad av känslighet inför förändringar

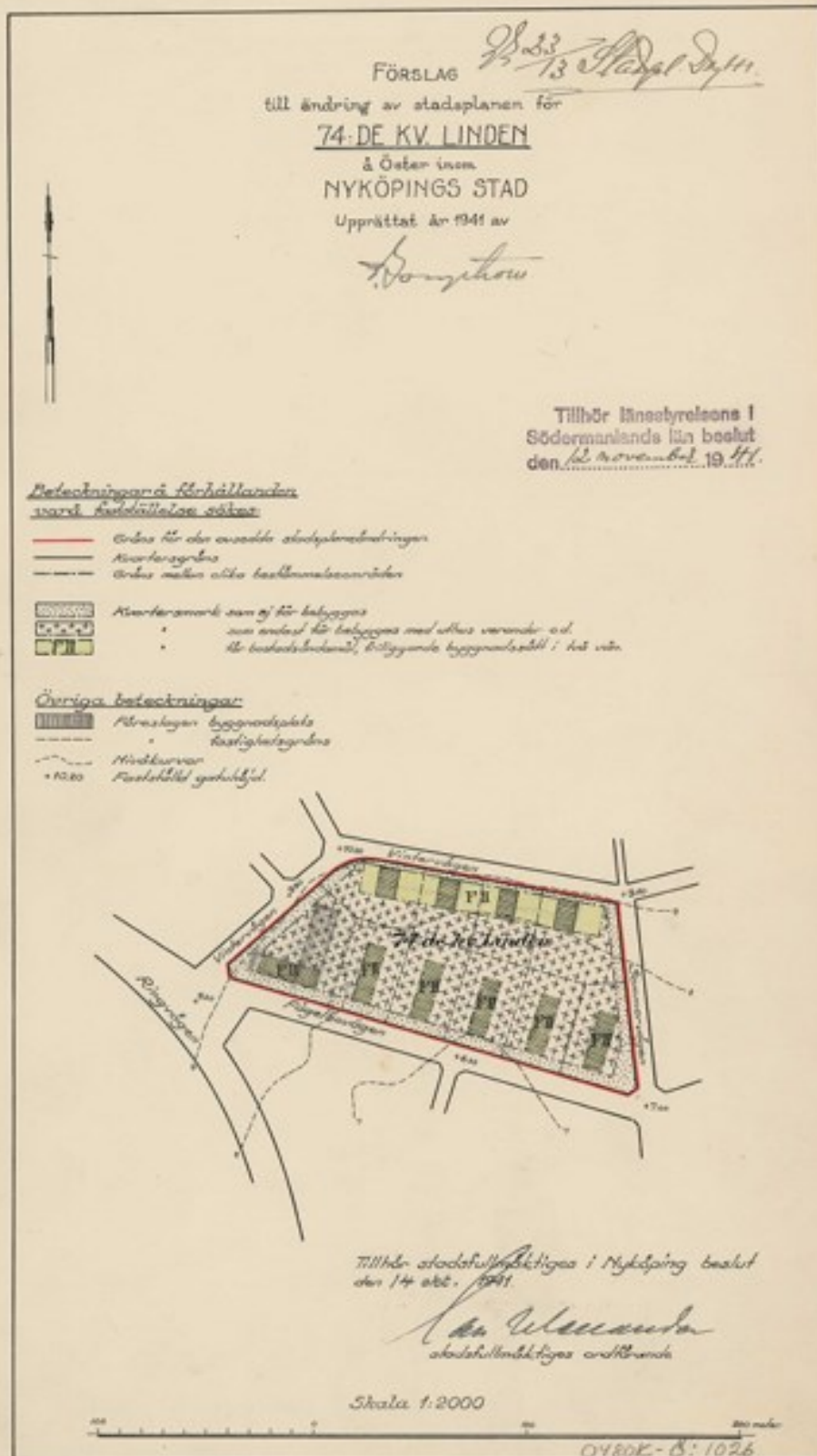
Rekommendationer

- Förtätning undviks i flerbostadshusområdet.
- Volymer, fasadmaterial, färgsättning och detaljer bör bibehållas i enlighet med ursprungligt utseende. Särskilt restriktiv bör man vara i de välbevarade områdena 1940-talsområdet vid Östra Bergets bas samt i 1950-talsområdet norr om Fågelbovägens östra del.
- Större förändringar och/eller tillägg inom delområdet bör föregås av en kulturmiljöutredning som utreder eventuell påverkan på riksintresset för kulturmiljövärden.

Kartbilagor



41-2



Administrativ bilaga

KAC-80K-P41/2

Avskrift.

NYKÖPING

KB 12.11.41 S

RESOLUTION

N:o 23/13 Stadspl.D.1941.

På därom av stadsfullmäktige i Nyköping gjord, av magistraten i nämnda stad med tillstyrkande yttrande hit överlämnad framställning finner länsstyrelsen, efter länsarkitektens hörande, skäligt, jämlikt 3 § 2:dra stycket stadsplanelagen den 29 maj 1931, fastställa ett av fullmäktige vid sammanträde den 14 oktober 1941 antaget förslag till viss ändring av stadsplanen för 74 kvarteret Linden å öster i Nyköpings stad, på sätt framgår av en av stadsarkitekten B. Borgström år 1941 upprättad, i ärendet föredödd karta jämte därtill hörande, av bemälda Borgström den 6 oktober samma år dagtecknad beskrivning, varvid de av Kungl. Maj:t den 26 april 1940 stadfäste stadsplanebestämmelserna i tillämpliga deler skola gälla för nu ifrågavarande område, med iakttagande att, där dessa bestämmelser hänvisa till karta, hänvisningen beträffande område, som av ändringsförslaget beröres, skall avse ovannämnda, av Borgström upprättade karta.

Tillika finner länsstyrelsen, jämlikt Kungl. kungörelsen den 15 juni 1935 angående avgifter för av tjänsteman vid länsarkitektorganisationen utförd granskning av vissa ärenden, skäligt bestämma, att för den av länsarkitekten i ärendet verkställda granskningen skall utgå en avgift av tjuo kronor, som tillfaller statavirket.

Den, som icke åtnöjes med detta beslut, äger att därutöf hos Kungl. Maj:t i underdånighet söka ändring genom bevärd, vilken, av den klagande själv eller genom lagligen befullmäktigat ombud underskrivas, skola till Kungl. kommunikations-departementets expedition ingåvas före klockan tolv, om enskild part klagar, å trellönda, och, om menighet klagar, å fyrtioända dagen efter häruv erhållen del, den dagen oäkta, då sådant sker, eller, om bevärdens skildag infaller å sönd- eller helgdag, å nästa söndag därefter; varande den klagande även meddelat att på eget besvär i betalt brev med allmänna posten insända beröres till nämnda Kungl. departement.

Nyköping i landekansliet den 12 november 1941.

På länsstyrelsens vägnar:

S. Ljungstedt.

Herman V. Ekvall.

Rätt avskrivet, betygar:

På tjänstens vägnar:

Länsarkitekten för kännedom.

CH-80K-Ö:1026