

TOLKNINGSBILAGA

P50-12



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P50-12	3
Syfte.....	4
Gränser	4
Gränser ej avsedda att fastställas.....	5
Markanvändningar	6
Marken får inte bebyggas.....	7
Komplementbyggnader	7
Våningsantal och höjd.....	8
Taklutning.....	9
Vind får inredas.....	9
Gatuhöjder	9
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	10
Tomtindelning.....	11
Bilaga 1: Förslag till tomtindelning för 79 kv. Guldregnet	12
Övrig information	19

Tolkningsbilaga för P50-12

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av det s.k
Rosenkällarområdet öster om Sommarvägen i Nyköping.

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-Ö_1546
Byggnadsnämndens diarienummer	P50-12
Upprättad	1950-01-01
Antagen	1950-06-13
Laga kraft	1950-12-01

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





Gällande del av planområdet (2026-03-18)

Syfte

Detaljplanen syftar till att utvidga stadsplanen för del av det s.k. Rosenkällaområdet öster om Sommarvägen i Nyköping. Planen medför att det blir möjligt att tillskapa mer bebyggelse. Vissa delar av planens grönområde blir park, medan andra delar behålls som naturmark, primärt bergiga partier. Planen gör det också möjligt att uppföra radhus.

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 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 **låg** användbarhet, men vara **komplett** digitaliserad, då inga bestämmelser har exkluderats ur den digitala planen.

Gränser ej avsedda att fastställas

Enligt plankartan finns gränslinjer (prickade) som är ej avsedda att fastställas. Dessa finns mellan vägområdet och gatuplanteringen och syftar till att hålla gränsen öppen "och således inte bindas igenom planens fastställande".

Detta rör särskilt bestämmelsen: §7 "Förbud mot utfartsväg till gata. Allmänt platsområde, som å kartan markerats som plantering, får icke användas till utfartsväg för angränsande fastighet i annan mån än att erforderlig utfartsväg icke kan på annat sätt erhållas."

Vägområdets dragning får således flexibilitet och gatuplantering ska möjliggöras. Idag uppnås en sådan reglering bäst genom att planlägga hela området som VÄG med en egenskapsbestämmelse om att plantering ska finnas längs med det aktuella vägområdet. Att planlägga gatuplanteringen som *Park* anses olämpligt i och med ytornas karaktär och skötsel. Det tolkas inte heller vara syftet med regleringen. Det tolkas inte heller vara syftet med regleringen.

Värt att tillägga är att det finns ett rättsfall som berör den här typen av gränser (mål nr P 7444-13). I domslutet konstateras det att för stora avvikelser från dessa icke-fastställda gränser anses vara avsteg från planen, vilket alltså bör ses som den generella riktlinjen. I 1949 års anvisningar står följande i anvisningarna: *"Av praktiska skäl är det vanligen önskvärt att planteringsanordningar på gata icke bindas genom planens fastställande. Dessa kunna ytbetecknas liksom parkmark men angivas med gränslinje ej avsedd att fastställas"*. Kommunens bedömning är att avvikelser är vara möjliga, och således bör gatuplanteringen längs vägområdet inte tolkas som en faktisk markanvändning, samtidigt får allt för stora avvikelser inte medges från dessa illustrationslinjer.

Att planlägga gatuplanteringen som *Park* anses olämpligt då det exempelvis kan omöjliggöra infarter till anslutande bostadsområden, se exempel nedan där den här typen av bestämmelser blir problematiska att tolka som en markanvändning:

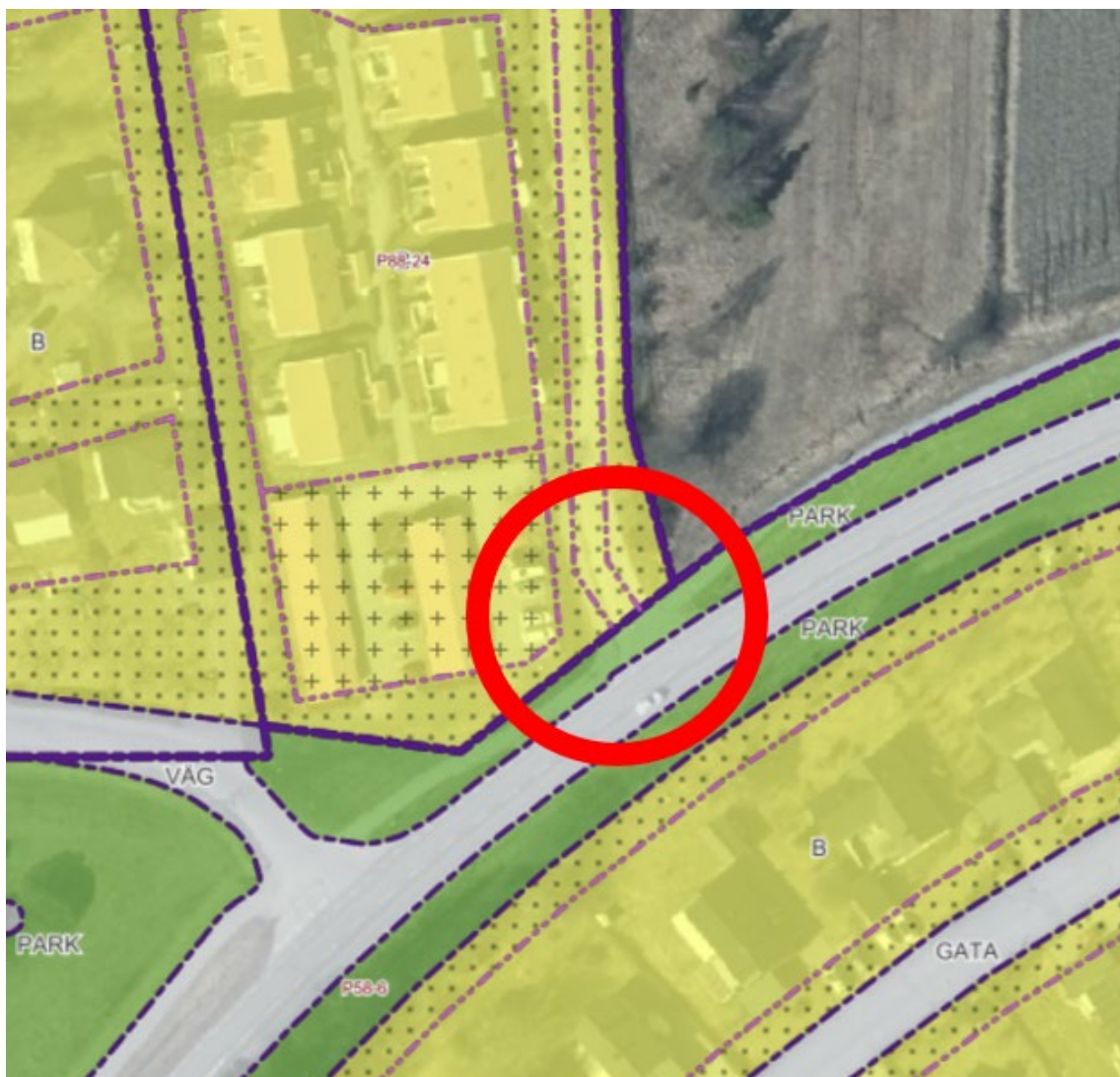


Bild som visar på varför det blir problematiskt att tolka gatuplantering som Park. Den tänkta infarten till området går då inte att genomföra.

Markanvändningar

- Bestämmelsen: *Mark för bostadsändamål i slutet byggnadssätt* tolkas som: *Bostäder, äldre bestämmelse*. 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, äldre bestämmelse*. I markanvändningen ingår även byggnader innehållande dylika ekonomiutrymmen för de som bor i kvarteret, som garage, uthus, förråd och dylikt.

- *Gata*: 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.

Bestämmelsen har tolkats som gata.

- *Park eller plantering*: När planen togs fram planlades alla parker, naturområden, gång- och cykelvägar och dyl. som *Park eller plantering* om det inte var en del av ett naturreservat. *Bestämmelsen har tolkats som Park.*
- Bestämmelsen: "St, med St betecknat område får bebyggas endast med transformatorstation eller därmed jämförlig byggnad.

Bestämmelsen tolkas som (E) Transformatorstation.

- Bestämmelsen: 8§ "Undantag. Inom område, som enligt §1 är angivet för bostadsändamål, må även inredas lokaler för handel och hantverk samt samlingssalar, garage o.d.

Bestämmelsen har tolkats som Z: annan verksamhet, med fritext; Må även inredas lokaler för handel och hantverk samt samlingssalar, garage o.d.

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" så prövas detta i ett eventuellt bygglovsskede.

§8

3. Mom. Av tomt, som omfattar med F betecknat område, skola minst 5/6 lämnas obebyggda.

Bestämmelsen har tolkats som (e) med fritextformulering:
Minst 83,333333...% av området ska lämnas obebyggt.

Våningsantal och höjd

Följande bestämmelser berör regleringar av höjd:

§3

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.

Bestämmelsen tolkas som: Höjd på byggnadsverk.

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

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.

Bestämmelserna har tolkats som:

- *Antal våningar jämte vindsinredning - 1.* Bestämmelserna har tolkats som: *Antal våningar är angivet som 1.*

Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.

- *Antal våningar jämte vindsinredning - 2.* Bestämmelserna har tolkats som: *Antal våningar är angivet som 2.*

Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.

Övriga riktlinjer gällande höjd på byggnadsverk förekommer i planbeskrivningen beträffande områden i planen som inte längre är gällande.

Taklutning

Följande bestämmelser reglerar taklutning i gällande plan:

§4

- Å med v betecknat område får utöver stadgat våningsantal vind inredas.

§5

- Tak får givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30°.
- Å med siffra i triangel betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal, som siffran angiver.
- Takfalls lutningsvinkel i grader (så som formulerat i plankartan, utpekas med symbolbeteckning), i planbestämmelsekatalogen refererat till som Taks lutningsvinkel i grader.ⁱ

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- Takvinkeln ska vara högst angivet värde i grader.
- Takvinkeln ska vara exakt angivet värde i grader

Vind får inredas

I stadsplanen anges vilka fastigheter som tillåter vind. Följande bestämmelser anger möjligheterna till att inreda vind:

§4

3. Å med I, II eller III betecknat område får byggnad uppföras med respektive högst en, två eller tre våningar. Där ej särskilt våningsantal finnes angivet får byggnad uppföras med det antal våningar, som den angivna hushöjden medger.

Bestämmelsen har tolkats som:

- *Antal våningar jämte vindsinredning - 1.* Bestämmelserna har tolkats som: *Antal våningar är angivet som 1. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*
- *Antal våningar jämte vindsinredning - 2.* Bestämmelserna har tolkats som: *Antal våningar är angivet som 2. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*

Gatuhöjder

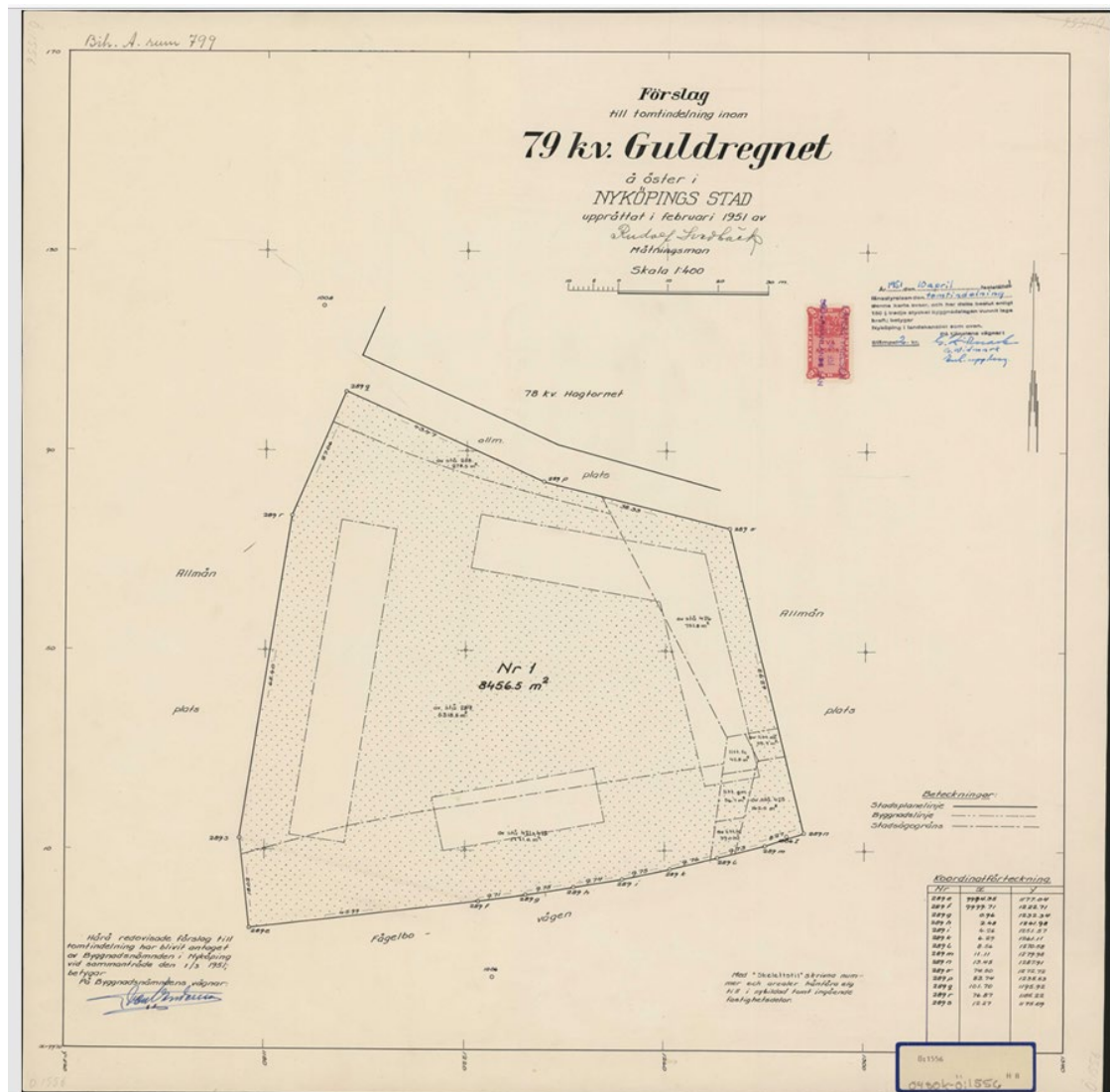
Bestämmelser anges i plankartan för gällande gatuhöjder. Dessa anses inte vara relevanta eller nödvändiga att digitalisera. Bestämmelserna

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	En tomtindelning finns för kvarteret Guldregnet. Informationen har kompletterats som en fastighetsindelningsbestämmelse med formulering <i>"Tomtindelningen 79 kv. Guldregnet å Öster i Nyköpings stad 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 Fastighetsindelningsbestämmelser
----------------	---

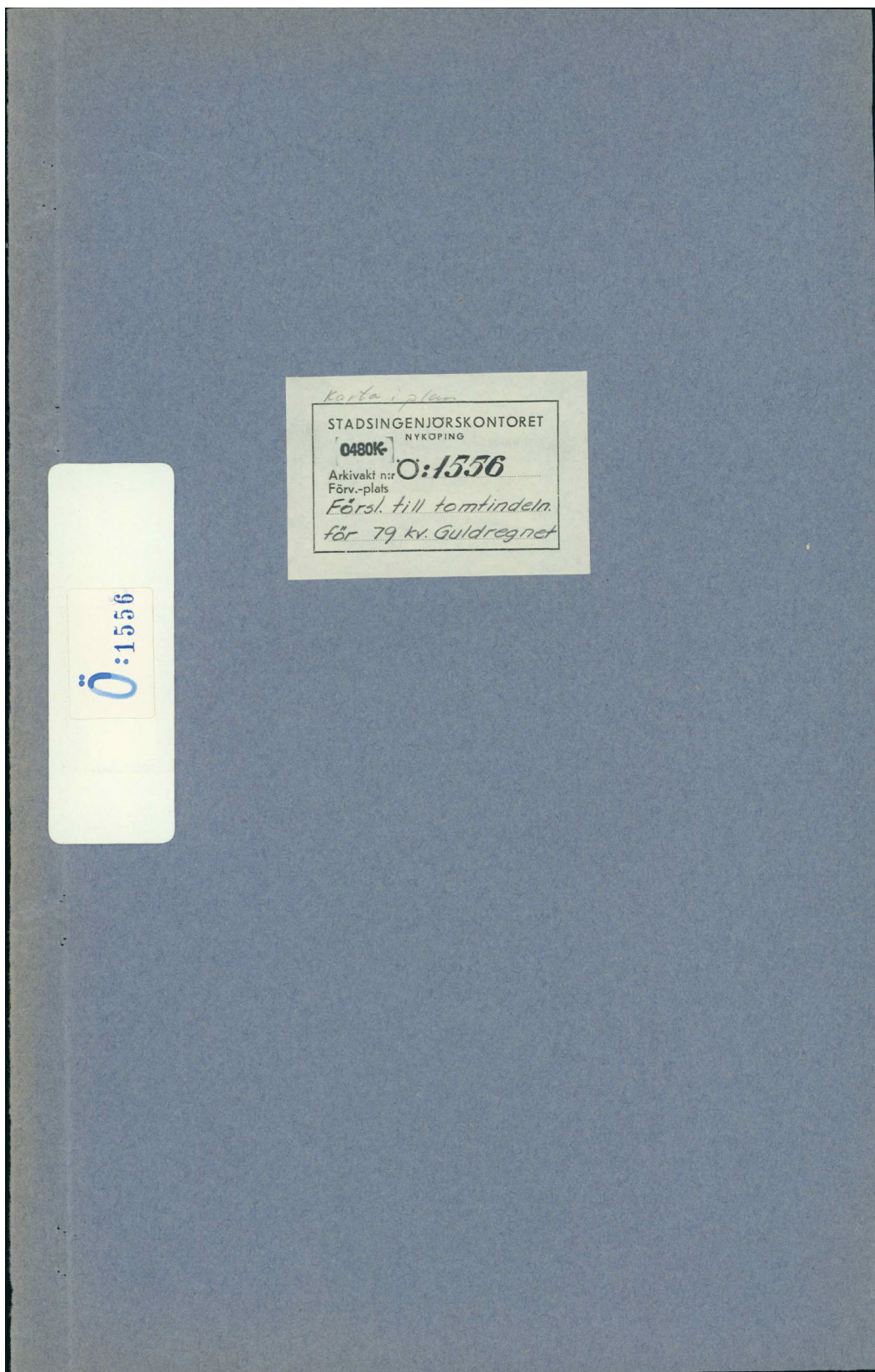
Tomtindelning



Utsnitt på tomtindelning för Kvarteret Guldregnet.

Bilaga 1: Förslag till tomtindelning för 79 kv. Guldregnet

Tomtindelning ovan under stycket Tomtindelning har hämtats ur bilagan. Tomtingeldningen har därför exkluderats från bilaga 1. Dubblett tillgänglig i handlingen bifogas dock.



LÄNSSTYRELSEN
I
SÖDERMANLANDS LÄN

R E S O L U T I O N.

N:o 25/1 Bygg.D.II.1951.

Byggnadsnämnden i Nyköping har för prövning och fastställelse hit inkommit med handlingar och karta angående ett av nämnden den 1 mars 1951 antaget förslag om indelning av 79 kvarteret Guldregnet å öster i Nyköping till en, med nr 1 betecknad tomt, vilken skall erhålla en areal av 8456,5 kvadratmeter, allt på sätt finnes utmärkt å en till ärendet hörande karta jämte därtill hörande beskrivning.

Någon erinran mot tomtindelningsförslaget har icke framställts.

Länsstyrelsen finner, efter länsarkitektens hörande, skäligt dels fastställa byggnadsnämndens ovannämnda beslut om antagande av tomtindelningsförslaget, varom den i ärendet företedda kartan skall förses med bevis, dels ock bestämma, att för den av länsarkitekten i ärendet verkställda granskningen skall utgå en avgift av tio kronor, som tillfaller statsverket.

Nyköping i landskansliet den 10 april 1951.

^h_{al} På länsstyrelsens vägnar:

Ake Lindeberg

(Åke Lindeberg)



Stämpelavgift.... 6:--
D:o å karta..... 2:--
Granskningsavgift 10:--
Summa aderton kronor.

Byggnadsnämnden i Nyköping.

Nr 25/1 Byggn.A.Ö 1951.



BYGGNADSNÄMNDEN
NYKÖPING

INKOM DEN 20 mars 1951 TILL
LÄNSARKITEKTKONTORET
NYKÖPING

DNR 23/1/1951.

Ankom den
19 MRS 1951
till
Landskansliet
i Nyköping

D: nr 26
Inkom den 12/4 1951
Stadsingenjören
Nyköping

Till Länsstyrelsen i Södermanlands län.

Med bifogande av protokoll, fört vid sammanträde den 1 mars 1951 med byggnadsnämnden i Nyköping, utvisande att nämnden antagit det förslag till tomtindelning inom 79 kv Guldregnet å öster i Nyköping, som redovisas å bilagda karta med beskrivning, får nämnden vördsamt anhålla om fastställelse därå.

Nyköping den 9 mars 1951.

För Byggnadsnämnden

LÄNSARKITEKTENS YTTRANDE

Återställes med vördsam tillstyrkan.

Nyköping den 31 mars 1951.

Arvid Stille.

Länsarkitekten för yth.



BYGGNADSNÄMNDEN
NYKÖPING

Utdrag av protokoll, fört vid sam-
manträde med byggnadsnämnden i Nyköping
den 1 mars 1951.

25/1 1951
Ankom den

19 MRS 1951

till
Landskansliet
i Nyköping

§ 116.

Förelåg av stadsingenjören upprättat förslag till tomtindelning för
79 kv Guldregnet å öster.

Byggnadsnämnden beslutade att antaga förslaget, som godkänts av
därav berörda markägare, samt att översända förslaget till länsstyrelsen
med hemställan om fastställelse därå.

Som ovan

Justeras:

Sven V. Andersson

A.V. Wallnér

Vid protokollet:

Rudolf Svedbäck

Vidimeras ex officio:

Rudolf Svedbäck



BYGGNADSNÄMNDEN
NYKÖPING

1946
25/1 1946 A. D.
Ankom den
19 MRS 1951
till
Landskansliet
i Nyköping

Beskrivning
öfver
förslag till tomtindelning
för 79 kv. Guldregnet
å öster i
Nyköping.
Upprättad år 1951.

SVENSKT NORMAL 8

1946

Genom beslut den 1/12 1950 har Kungl. Maj:t fastställt stadsplan för det område av Nyköpings stad, inom vilket 79 kv. Guldregnet är beläget.

Kvarteret har icke tidigare varit föremål för tomtindelning.

Förslaget avser att av kvarteret bilda en tomt på sätt närslutna karta utvisar.

Tomten beskrives sålunda.

Tomten nr 1 gränsar

i norr mot allmän plats med 43.47 + 38.33 meter,

i öster mot allmän plats med 62.92 meter,

i söder mot Fågelbovägen med 8.27 + 9.73 + 9.76 + 9.75 + 9.74 +
+ 9.75 + 9.71 + 45.99 meter samt

i väster mot allmän plats med 18.02 + 65.40 + 27.06 meter.

Tomten innehåller i areal 8456.5 m² och skall bildas av

dels del av stadsägan nr 288, innehållande	278.5 m ²
" " " " " 289 "	5318.5 "
" " " " " 421+422 "	1771.0 "
" " " " " 425 "	162.5 "
" " " " " 426 "	751.8 "
dels del av omr litt eö i bih C "	35.7 "
" " " " " fc " " " "	81.8 " 2 områden
" hela omr. litt gm i bih C "	56.7 "
Summa	8456.5 m ²

Nyköping den 28 februari 1951.

Rudolf Luedbeck
Mättningsman.

All mark såväl inom som angränsande 79 kv. Guldregnet ä öster äges av Nyköpings stad.

Nyköping den 28 februari 1951.

Rudolf Luedbeck
Mättningsman.

Nyköpings stads drätselkammare godkänner härmed ovan beskrivna tomtindelning och medger att byggnadsnämnden må fatta beslut därom utan sådant förfarande, varom stadgas i 41 § byggnadsstadgan.

FÖR NYKÖPINGS STADS
DRÄTSELKAMMARE
P. Wacner

D: nr 8 / 19 51.

Bilaga A.

Ansökan inkom den 21 19 51.

Till

BYGGNADSNÄMNDEN I NYKÖPING

Med överlämnande av nedan angivna handling få undertecknad e i egenskap av ägare till
all mark
tomten nr inom 79 kv. Guldregnet å väster öster
stadsägan nr å väster öster
i Nyköping härmed anhålla om
tomtindelning inom nämnda kvarter

jämlikt 5 kap. FBL.

Lagfartsbevis av den

Köpebrev av den

Köpekontrakt av den

Nyköping den 31 december 19 50.

**FÖR NYKÖPINGS STADS
DRÄTSELNÄMARE**

Namn:

Titel: *G. Hj. Carlsson*

Adress:

Telefon:

Undertecknas ansökan av ombud för fastighetsägaren skall vederbörlig fullmakt bifogas.

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) som tagits fram på 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.

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

Småhus- och villaområdet i norr uppbär en hel del bevarandevärda karaktärsdrag och kvaliteter hos äldre, välbevarade byggnader såsom välavvägda proportioner, traditionella och tidstypiska former och omsorgsfull detaljering, ursprungliga hantverksmässigt tillverkade detaljer i traditionella naturmaterial samt traditionell färgsättning med naturliga pigment. Det finns även ett bevarandevärde i den övergripande strukturen med småskalig bebyggelse i lummiga trädgårdar längs smala, krökta gator i ett oregelbundet gatunät. Trots stora variationer husen emellan uppvisar området en tydlig helhetsverkan i sin miljö. Det finns en påtaglig omsorg i allt ifrån planstruktur, gaturum, byggnadernas placering till gestaltning, material, detaljer, vegetation. Det östra villaområdet har en lägre grad av bevarandevärde både i de enskilda byggnaderna, som till stor del redan har förändrats, och i området i stort, men det finns fortfarande värden hos tidstypiska och välbevarade hus och tillhörande trädgårdar. I det sentida radhusområdet är det av stor vikt att bevara den omsorgsfullt utförda färgsättningen.

För området anges följande 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.*

ⁱ Boverket (2025). Planbestämmelsekatalogen.
<https://planbestammelsekatalogen.boverket.se/detaljer/50c38a50-4d6c-4d54-996a-fc441c61b7f6> Hämtad 2025-11-10