

TOLKNINGSBILAGA

P55-5



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P55-5.....	3
Syfte.....	5
Gränser	5
Markanvändningar	6
Marken får inte bebyggas.....	6
Våningsantal och höjd.....	6
Taklutning.....	7
Vind får inredas.....	7
Gatuhöjder	7
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	8
Övrig information	8

Tolkningsbilaga för P55-5

Förslag till ändring för kvarteren Bindaren Lien Skäran Räfsan och Traktorn å Öster 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_1632
Byggnadsnämndens diarienummer	P55-5
Upprättad	1955-02
Antagen	1955-04-07
Laga kraft	1955-06-30

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969

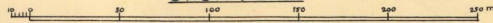
Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2024-05-02 och framåt.

Detaljplanens genomförandetid är 0 år.

Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Bindaren Lien Skäran Räfsan och Traktorn

å Öster i
NYKÖPING
upprättat i febr. 1955 av
E. Carlsson
Stadsarkitekt.

Skala 1:2000.



Tillhör Byggnadsnämndens i Ny-
köpings beslut den 7/4 1955.

Stadsarkitekt
byggnadsnämndens ordförande.

A. 1955 den 30 juni fastställt
länstyrelsen den 30 juni
denna karta avser, och har detta beslut enligt
160 i vadje stycket byggnadslagen vunnit laga
kraft. Betygar
Nyköping i landstämman som ovan.
på länstyrelsens vägnar
Stämpel: kr. *A. M. Nilsson*

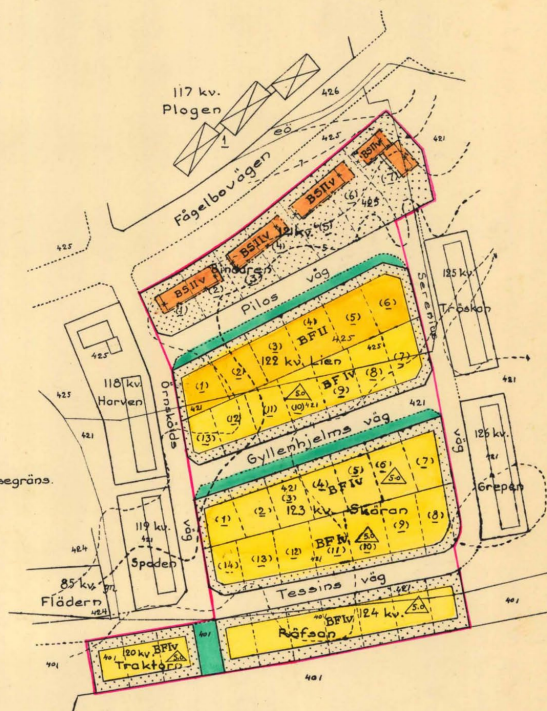


BETECKNINGAR. Grundkarta.

- Gällande områdes- och bestämmelsegräns.
- Fastighetegräns.
- ⊠ Byggnad.
- Nivåkurvor.
- 1, (1) Tomtnummer.
- 421 Stadsögenummer.

Stadsplanekarta.

- Stadsplanegräns.
- Gällande områdes- och bestämmelsegräns.
- — — — — avsedd att utgå.
- — — — — Bestämmelsegräns.
- — — — — Gränslinjer ej avsedda att fastställas.
- BS Område för bostadsändamål, sammanbyggda hus.
- BF — — — — — , fristående hus.
- Mark som inte får bebyggas.
- I II Antal våningar.
- IV+IV — — — — — jämte vindsinredning.
- △ Tak lutningsvinkel i grader.
- — — — — Park, plantering.



0480K-Ö:1651
0480K-P 55/5

Bild på aktuell plankarta.



Bild på nu gällande del av detaljplanen, flygfoto (Lantmäteriet, 2025)

Syfte

Detaljplanen syftar till att göra en ändring i 1950 års stadsplan. Revideringen syftar till att förändra vissa förhållande gällande lägenhetstyper och således skapa nya kommersiella förutsättningar för den statliga långgivaren. Med anledning av detta har flerfamiljehusen gjorts längre och djupare. Med hänvisning till tidigare praxis har också vindsinredning tillåts.

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 1955 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.

En egenskapsgräns i kv. Lien har tillkommit som inte har funnits med i den ursprungliga modellen för planområdesgränser.

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.
- *Gata eller torg/Gatumark*: 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 Gyllenhjelm's väg och Pilos väg 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 I betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar
- Å med II betecknat område får byggnad uppföras med högst tre våningar
- Å med III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 5 meter.

Bestämmelserna har tolkats som:

- *Högsta antal våningar är angivet som 1. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*

- *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 byggnadshöjd är 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.

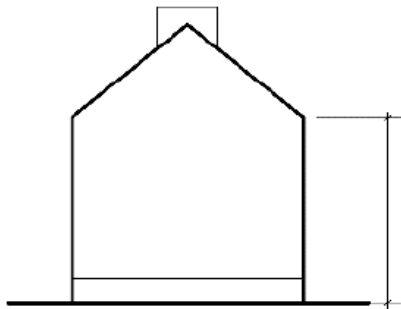


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Taklutning

Följande bestämmelser reglerar taklutning i gällande plan:

- Å med BFlv betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 50 grader.

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- Största takvinkel är 50 grader.

Vind får inredas

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

- Å med v betecknat område får utöver angivet våningsantal vind inredas

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- Vind får inredas.

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.
Länsstyrelsens fastställelsebeslut	Länsstyrelsens fastställelsebeslut har kontrollerats utan anmärkningar.

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.

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

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.

Fördjupad karaktärisering:

- 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.

För området anges följande rekommendationer:

- Förtätning undviks i flerbostadshusområdet.
- Volymer, fasadmateriell, färgsättning och detaljer bör bibehållas i enlighet med ursprungligt utseende. Särskilt restriktivt 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 kulturmiljövården