

TOLKNINGSBILAGA

P61-14



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P61-14	3
Syfte.....	4
Gränser	5
Markanvändningar	5
Marken får inte bebyggas.....	6
Våningsantal och höjd.....	6
Taklutning.....	7
Vind får inredas.....	7
Planbestämmelser från föregående ändringsplaner	8
Gatuhöjder	8
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	9
Övrig information	9
Bilaga - avskrift.....	11

Tolkningsbilaga för P61-14

Förslag till ändring av stadsplanen för 18 kv. Vesslan, 52 kv. Mården och 53 kv. Illern 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_2017
Byggnadsnämndens diarienummer	P61/14 (L.nr: 121/60)
Upprättad	1960-10
Antagen	1961-02-14
Laga kraft	1961-12-20

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

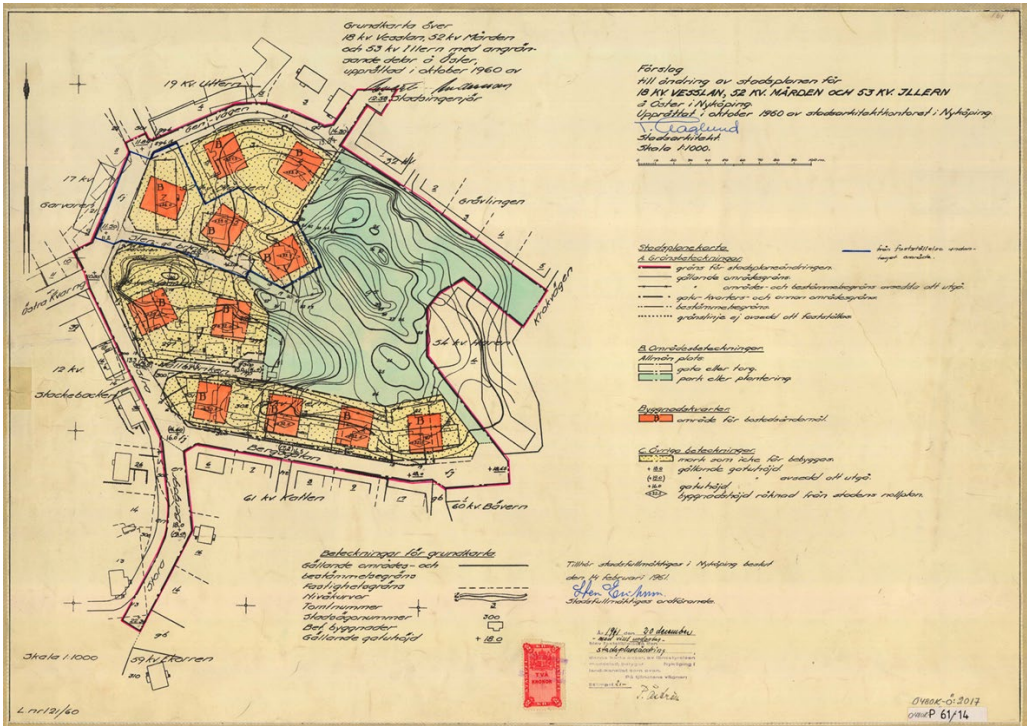


Bild på aktuell plankarta.

Syfte

Förslag till ändring av stadsplanen för 18 kvarteret Vesslan, 52 kvarteret Mården och 53 kvarteret Illern å öster i Nyköping.

För området gälla stadsplaner fastställda av Kungl. Maj:t den 17 september 1937, den 25 augusti 1939, den 20 oktober 1939, den 14 maj 1943, den 3 september 1954 och den 18 december 1959 samt av länsstyrelsen den 10 november 1944, den 22 oktober 1945 och den 1 september 1958.

Det nu framlagda förslaget till ändring av stadsplanen ingår som ett led i byggnadsnämndens arbete med revidering av planerna för innerstadskvarteren. Nybebyggelse är i detta fall aktuell för tomterna 3,4,6 och 8 inom kvarter. Mården samt tomterna 3 och 4 ävensom stadsägorna 300, 301, och 302 inom Kv. Illern. På vissa andra, här ovan icke uppräknade fastigheter, är byggnadsbeståndet av sådan kvalitet att en sanering kan komma i fråga inom en snar framtid. En inventering av nuvarande byggnadsbestånds kvalitet redovisas på bilagd karta.

Stadsplanen har utformats så, att man från gatan skall ha god kontakt med terrängen bakom byggnaderna genom att låta denna så orörd som möjligt komma fram mellan huskropparna. De föreslagna hustyperna äro förhållandevis lättare att anpassa efter terrängen än exempelvis trevånings lamellhus och överensstämma bättre utseendemässigt med de inom kv. Katten befintliga flerfamiljehusen av mindre typ.

Byggnadskropparnas höjder ha anpassats till stadskärnans förhållanden. Dessutom begränsas höjderna i viss mån av möjligheterna att anordna vattentillförseln utan extra tryckstegringsanordningar.

Ur stadsbildssynpunkt har det inte heller ansetts möjligt att giva byggnaderna alltför stora höjder. Från hamninloppet skulle då ett olyckligt motsatsförhållande uppstå mellan den nya bebyggelsen och de befintliga strängt formbundna byggnaderna inom kvarteren Bävern och Kaninen. Byggnadernas lägen i terrängen och höjderna redovisas på till ärendet hörande modell.

Inom de centrala delarna av staden kräver byggnadsnämnden att bilplatser enligt byggnormens bestämmelser anordnas på tomtmark. Bilagd illustrationskarta visar ett förslag till utnyttjande av byggnadsrätterna samt huru kravet på biluppställningsplatser kan tillgodoses. På kartan äro husen utformade med ledning av skisser, vilka framlagts i samband med diskussioner om ett av de aktuella saneringsobjekten och vilka visa, att den tänkta formen ger möjligheter till god terränganslutning, bra planlösningar samt också en tilltalande gruppering av byggnadernas volymer. För bestämning av byggnadernas plushöjder har en särskild elevationsritning utarbetats och bilagts ärendet. Hus- och fasadbeteckningarna på denna finnas

även angivna på illustrationskartan.

Till förslaget hörande bestämmelser ha upprättats i överensstämmelse med Kungl. Byggnadsstyrelsens anvisningar. Därvid har dock § 2 erhållit ett tillägg, vilket medger uppförande av skärmtak över biluppställningsplatser på mark som i övrigt icke är upplåten för bebyggelse.

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 1960 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.
- *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 Östra Bergsgatan 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. I dagens planbestämmelsekatalog finns ett bredare urval. Vid tolkning av detaljplaner från denna tidsperiod så måste hänsyn tas utifrån områdets karaktär och tänkt skötselnivå. Det aktuella området utgör ett slags mellanting mellan *Park* och *Natur*. Att tolka området som *Park* innebär ett skötselanspråk som inte är förenligt med hur platsen brukas idag. Då markanvändningen inte går att

tolka på ett tillfredsställande sätt anges formuleringen "Park – Användningen är angiven som "Park och plantering". Bestämmelsen har inte tolkats då bestämmelsen inte går att översätta till dagens lagstiftning utan att försvåra drift- och ansvarsfrågor".

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 plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (30,0 m).
- Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (32,0 m).
- Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (32,0 m).
- Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (32,5 m).

Bestämmelserna har tolkats som:

- *Högsta byggnadshöjd är 30,0 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 32,0 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 32,0 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 32,5 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.

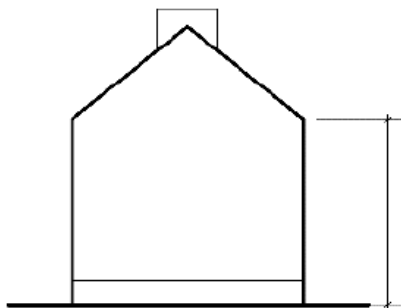


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Taklutning

Följande bestämmelser reglerar taklutning i gällande plan:

- Å med Iv betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 15 grader.
- Å med II, IIv eller III betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30 grader.

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- Största takvinkel är 15 grader.

Vind får inredas

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

- *Där våningsantal ej finnes angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggöra. Dock får vindinredning icke förekomma ovan ett plan beläget på den för byggnaden tillåtna största höjden.*

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- *Vind får inte inredas ovan högsta tillåtna byggnadshöjd.*

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 P61-14 ersätter, alternativt planer som P61-14 angränsar till. Dessa planer är följande:

Datum	Plan	Status
1937	P37-3	Planen har kontrollerats och höjdbestämmelserna som införts i ändringsplanen anses inom ramen för den tolkning som gjorts i digitaliseringsarbetet ersätta de tidigare våningsangivelser angivna för fastigheterna i söder delen av planområdet. Bestämmelsen Ö anses dock fortfarande gälla. Ursprungsformuleringen är: Med Ö betecknat område får bebyggas endast med hus, som uppförs fristående eller ock två och två sammanbyggda i gemensam tomtgräns. Bestämmelsen tolkas som: • <i>Huvudbyggnad får inte inrymma fler än två bostadslägenheter. Bestämmelsen anges på samtliga ytor som har bestämmelsen Endast friliggande eller sammankopplade hus.</i>

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	Fastighetsplan saknas för det aktuella planområdet.
Länsstyrelsens fastställelsebeslut	Länsstyrelsens fastställelsebeslut har kontrollerats, ett tidigare område har undantagits från fastställelse. Detta område är inte längre aktuellt i den här planen. Se bilaga.

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.

Verksamhets-, skol- och exploateringsområde

Känslighet/tålighet 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. Område som är tåligt för förändring.

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

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 kul turmiljöutredning som utreder eventuell påverkan på riksintresset för kulturmiljövården

Bilaga - avskrift

KA 480K-P6/14

Ärt, såvitt härstädes fört diarium utvisar, be-
står över detta beslut icke intill denna dag
blivit här anförda, betygar tjänstens vägnar:
Stockholm den 2. februari 1962

Avskrift.

LÄNSSTYRELSEN I SUDERMANNLANDS LÄN
Landskansliet
3 FEB 1962

Registrator i Kungl. Kommunikationsdepartementet

Enligt uppdrag:
A. Smitten

Med stöd av 26 i byggnadslagen prövar länsstyrelsen skälligt
fastställa ett av stadsfullmäktige i Nyköping den 14 februari
1961 antaget förslag till ändring av stadsplanen för 18 kvar-
teret Vesslan, 52 kvarteret Vården och 53 kvarteret Illern i
Nyköping jämte därtill hörande stadsplanbestämmelser,
vilket förslag avfattats å en av stadsarkitekten T. Haglund i
oktober 1960 upprättad karta jämte därvid fogad beskrivning,
dock att från fastställelse undantages ett område, som på
stadsplanekartan numera närmare angivits med blå begränsnings-
linje.

Särjämte förordnar länsstyrelsen, med stöd av 26 i föruta
stycket byggnadslagen, att förbud mot nybyggnad utan länssty-
relsens tillstånd skall gälla inom den sålunda undantagna de-
len av planområdet intill dess nytt förslag till stadsplan an-
tagits, dock längst till och med den 31 december 1964.

Talen mot detta beslut såvitt avser fastställande av stads-
planen må föras hos domstolen genom beivring, vilken skall hava in-
kommit till Kungl. Kommunikationsdepartementet inom tre veckor
från denna dag, dock att klagen må föras allenast av sakkäare,
som i ärendet framställt yrkande, vilket helt eller delvis läm-
nats utan bifall. Vid beträffande beslutet i övrigt må talen för-
ras på enskilda sätt, om enskilda part klager, senast inom tre
veckor, och, om menighet klager, senast inom fem veckor från
det klaganden fick del av beslutet. För beräkning av beivringstid
den gäller lag den 30 maj 1970 om beräkning av lagstadgad tid.
Vid beivringen bör fogas det överklagade beslutet.

Given efter anslag Nyköping i landskansliet den 20 december
1961.

Ossien avslutad
Betygades på tjänstens vägnar:
A. Smitten

Erik Waldenmarsson

480K-Ö:2017