

TOLKNINGSBILAGA

P46-4



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P46-4.....	3
Syfte.....	5
Gränser	6
Markanvändningar	7
Marken får inte bebyggas.....	7
Våningsantal och höjd.....	7
Taklutning	8
Planbestämmelser från föregående stadsplan	9
Gatuhöjder	9
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	9
Övrig information	10
Flerbostadshus.....	10
Rekommendationer.....	12

Tolkningsbilaga för P46-4

Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren söder om östra viadukten 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	0480K-Ö_1359
Byggnadsnämndens diarienummer	P46-4
Upprättad	1945(01-01)
Antagen	1946-02-12
Laga kraft	1946-06-05

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.



Bild på nu gällande planområde, i rött (Nyköpings kommuns drönarfoto)

Syfte

För ifrågavarande planområde söder om östra viadukten i nyköping gäller stadsplan av den 13 april 1923, provisoriska byggnadsföreskrifter av den 3 april 1936 samt stadsplan av den 27 mars 1942 och 28 februari 1945. Planförslaget utgör ett led i den pågående allmänna stadsplanerevisionen för stadens redan bebyggda delar.

I 21:sta kvarteret Bagaren består planändringen i att visst gårdsutrymme får överbyggas. Tomten ifråga äges och nyttjas för Frälsningsarmens behov.

I 23:dje kvarteret Tullporten har upptagits en ny gata för att lämpligt kunna utnyttja det rätt stora och djupa kvarteret. Trevåningsbebyggelse är föreslagen i anslutning till gällande stadsplan för 22:dra kvarteret Minuthandlaren. Ett befintligt fyrvåningshus har fått motsvarande byggnadsbestämmelse.

I 24:te kvarteret Skjutskarlen har gårdsbebyggelse koncentrerats till kvarterets mitt och bostadshusen till trevåningshus utmed gatorna. Utmed Östra Kyrkogatan har förgård inlagts i anslutning till vad som gäller i kvarteret Minuthandlaren.

I 24:de kvarteret Byggmästaren har kvarterets inre sanerats lika som i föregående kvarter. Bebyggelsen invid Skjutsaregatan har indragits likasom i kvarteret Tullporten men givits rätt till endast två våningar, då

viss nybebyggelse har detta våningsantal. I nordöstra kvartershörnet har i och för avslutning av en rätt till hög bebyggelse å tomterna 9 och 10 föreslagits ett mindre parti med fem våningars höjd. Liknande har skett för motstående kvarteret, nr 100:de kvarteret Gripsholm. Härigenom erhålles en viss markering av huvudinfartsleden Stockholmsvägen-Östra Storgatan. En viss likartad markering i stadsbilden med trevåningshus har eftersträfvats vid Östra Rundgatans korsning mot Stockholmsvägen.

Kvarteret norr om kvarteret Byggmästaren har erhållit en mot den befintliga och 20-25 år gamla bebyggelsen svarande stadsplaneutformning.

I 99:de kvarteret Ståthållaren har medtagits tre nya trevåningars bostadshus samt har enligt stadens särskilda önskan tomten nr 1 inlagts som allmän plats. Tomten äges av staten och staden önskar förvärva området för nämnda ändamål, vartill läget är inbjudande och lämpligt. Den nu delvis låga terrängen kunde t.ex. väl upptages av plaskdamm för barnen och fredad vilplats för äldre.

I 100:de kvarteret Gripsholm finnas tre nybyggda trevåningshus och avses att snarast uppföra ett fjärde utmed Stockholmsvägen.

I 101:sta kvarteret Fogden har planerats två tvåvåningars bostadshus samt en större automobilreparationsverkstad med bensinstation. Tvenne befintliga mindre liknande servisstationer strax väster om Stockholmsvägen äro avsedda att inbyggas i förutnämnda bostadshusen vid Östra Rundgatans mynning.

Korsningen mellan sistnämnda gator är utformad som trafikplats för den händelse Rundgatan skulle få en bro över Nyköpingsån. De allmänna plats-områdena mellan trafikplatsen och järnvägsviadukten ha inlagts för att hindra trafik till tomtmark å ömse sidor om gatan.

Till planförslaget hörande stadsplanebestämmelser äro uppgjorda i anslutning till tidigare för staden fastställda sådana. Nyköping i länsarkitektkontoret den 20 september 1945.

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 1945 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.

Det finns bestämmelser i planbeskrivningen som rör denna markanvändning, se följande utdrag:

9 §.

Undantag

1 mom.

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

2 mom.

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

Termen dylikt i den samtida tolkningen får här anses inrymma de undantag som planbeskrivningen gör anspråk på.

- *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.
- *Park eller plantering:* Parken har karaktären av en park och driftas som en sådan, detaljplanen tolkas i enlighet med detta.

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 II betecknat område får byggnad uppföras med högst tre våningar*

- Å med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 10,8 meter.

Bestämmelserna har tolkats som:

- *Högsta antal våningar är angivet som 3. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*
- *Högsta byggnadshöjd är 10.8 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.

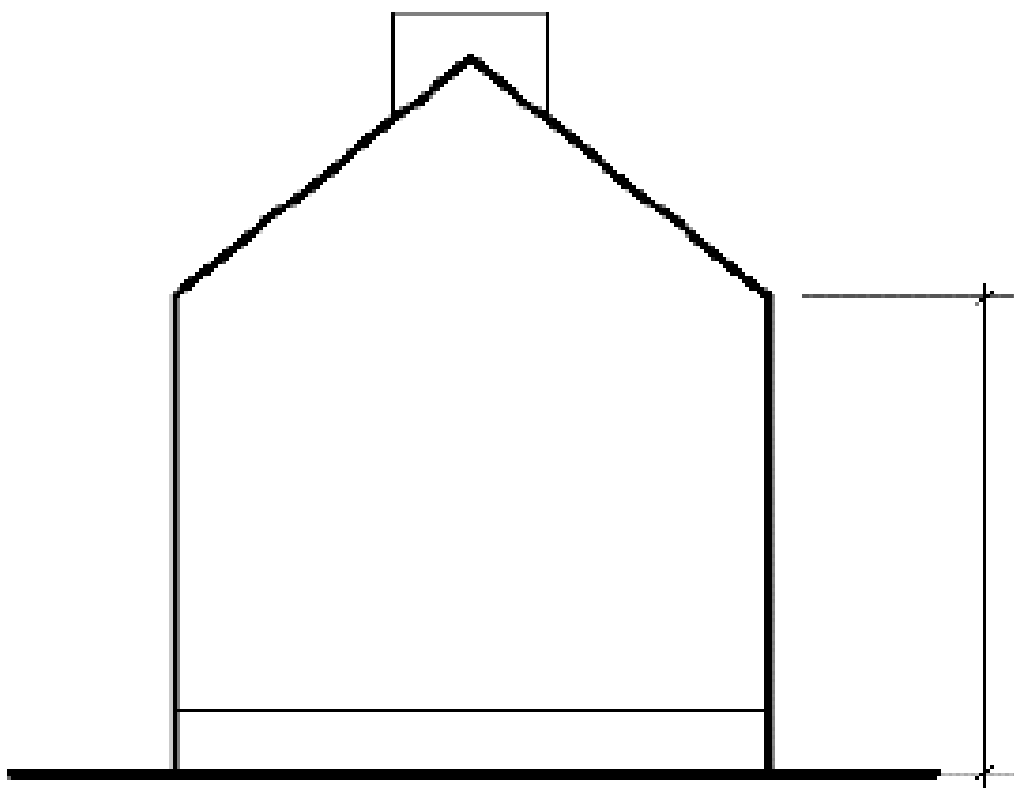


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Taklutning

Följande bestämmelser reglerar taklutning i gällande plan:

- Å med 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 30 grader.

Planbestämmelser från föregående stadsplan

Aktuell detaljplan är en ändringsplan vilket innebär att föregående stadsplan kan ha bestämmelser som fortfarande gäller. Ingen tidigare plan har bedömts påverka dagens digitalisering.

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

Byggnadsstadgan 39 § <i>Gäller för all kvartersmark då det saknas bestämmelser om sammanbyggda hus och/eller andra placeringsbestämmelser.</i>	Byggnadsstadgan 39 § gäller som en planbestämmelse på all kvartersmark som tillåter bostadsbebyggelse om inget annat anges. Regleringen gäller inte: (1) om det finns en bestämmelse om att bebyggelsen ska sammanbyggas med byggnad på granntomt eller (2) om regleringen har ersatts med andra placeringsbestämmelser. I den digitalt tolkade detaljplanen kompletteras detta med en placeringsbestämmelse i fritext som lyder "Byggnadsstadgan 39 § gäller inom området". Byggnadsstadgan 39 § innebär att byggnader ska placeras i gatulinjen eller inre förgårdslinjen. Bebyggelsen ska placeras på ett avstånd motsvarande hälften av den tillåtna byggnadshöjden från gräns mot granne. Om detta avstånd är mindre än 4,5 meter (om högsta byggnadshöjd är under 9,0 meter), så är minsta tillåtna avstånd fortfarande 4,5 meter från gräns mot granne. Dessutom ska avståndet mellan byggnader inom samma tomt vara minst den tillåtna höjden för den högsta av dessa byggnader.
---	--

	Byggnadsnämnden får ge undantag från bestämmelserna om det finns särskilda skäl och kan ske utan fara och utan att lämpligt bebyggande av området försvåras. Kan åtgärden påverka förhållanden på grannens tomt ska denna höras.
Fastighetsplan	Tomtindelning/fastighetsplan saknas för det aktuella planområdet.
Länsstyrelsens fastställelsebeslut	Länsstyrelsens fastställelsebeslut har kontrollerats utan anmärkningar. De reservationer som finns saknar betydelse för 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.

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 Fågelbovä gen 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.