

TOLKNINGSBILAGA

P57-13



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P57-13	3
Syfte.....	4
Gränser	4
Markanvändningar	5
Marken får inte bebyggas.....	5
Utnyttjandegrad.....	5
Våningsantal och höjd.....	5
Taklutning.....	6
Vind får inredas.....	6
Utnyttjandegrad.....	7
Utfartsförbud	7
Utformning	7
Gatuhöjder	7
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	7
Övrig information	7

Tolkningsbilaga för P57-13

Ändring av stadsplanen för Fågelboområdet å Öster i 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 behövs tolkas. Alla bestämmelser återfinns i den digitala speglingen av detaljplanen.

Lantmäteriets aktbeteckning	0480K-Ö:1731
Byggnadsnämndens diarienummer	P57-13
Upprättad	1957-(01-01)
Antagen	1957-06-11
Laga kraft	1957-09-20

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

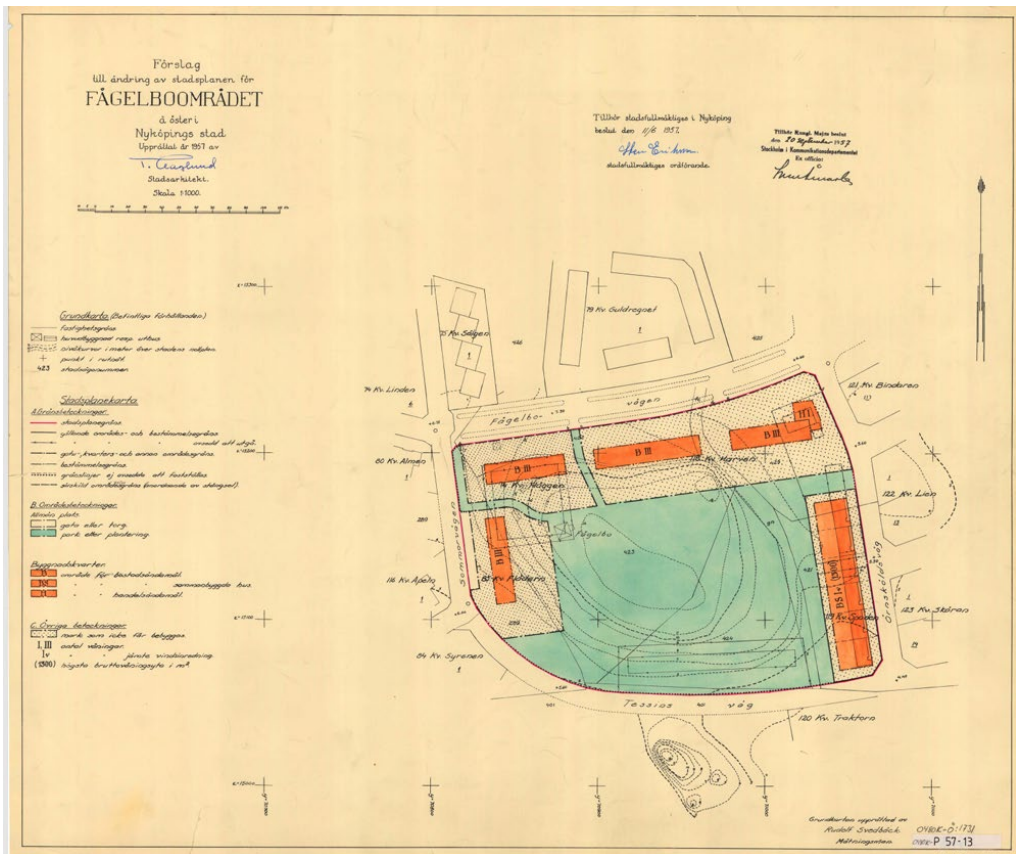


Bild på aktuell plankarta.



Gällande delar av detaljplanen (2026-03-06). Flygfoto (Lantmäteriet, 2025).

Syfte

Detaljplanen syftar till att revidera tidigare stadsplan i syfte att tillskapa byggnadsrätter för bostadsändamål. Detta genom att exploatera åkermark intill Fågelvägen och Sommarvägen. Bilismens effekter minskades något genom planering för garage i markplanet.

Gränser

Planens gränser har tolkats till fastighetsgräns utifrån planens syfte och egenskapsgränserna är tolkade genom georeferering. Fastighetsgränser är av god kvalitet. Två gränser har tillskapats i syfte att tillvarata planerare T. Haglunds ambition att kunna säkra erforderliga passager till och från grönområdet.

Detaljplanen är komplett digitaliserad, då inga bestämmelser har exkluderats från den digitala planen. Då planen upprättades 1957 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 ytterligare användningsbestämmelse (Sic!) som lyder *Område för bostadsändamål, sammanbyggda hus*.¹
- *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.

Utnyttjandegrad

Följande bestämmelser anger utnyttjandegrad:

- *Å med siffra i parentes betecknat område får byggnader uppföras på högst den areal i m² som siffran angiver.*

Bestämmelsen tolkas till följande:

- *Största byggnadsarea är 1300 m².*

Våningsantal och höjd

Följande bestämmelser berör regleringar av höjd:

- *Å med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning*
- *Å med III betecknat område får byggnad uppföras med högst tre våningar*
- *I område åsyftat i planbeskrivningen får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger (5,6 meter).*
- *I område åsyftat i planbeskrivningen får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger (10,6 meter).*

¹ Boverket (2026). Planbestämmelsekatalogen.

<https://planbestammelsekatalogen.boverket.se/details/aa210dd9-1747-4b49-ba08-bf2a0f37db7b> Hämtad 2026-02-13

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 3. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*
- *Högsta byggnadshöjd är 5,6 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 10,6 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.

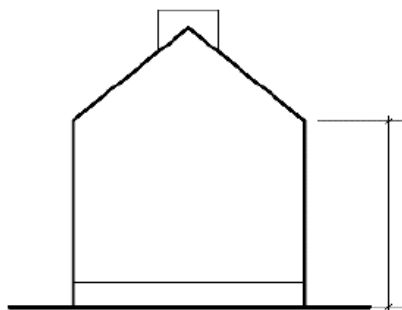


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Taklutning

Följande bestämmelser reglerar taklutning i gällande plan:

- Tak får givas en lutningsvinkel mot horisontalplanet av högst 30 grader.

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- Största takvinkel är 30 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 ovan högsta tillåtna byggnadshöjd.*

Utnyttjandegrad

Följande bestämmelser anger utnyttjandegrad:

- Inom med arabisk siffra inom parantes betecknat område får den sammanlagda bruttovåningsytan uppgå till högst det antal kvadratmeter, som siffran anger (på plankarta: Högsta bruttovåningsyta i m²)

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- *Största byggnadsarea är 1300 m²*

Utfartsförbud

Bestämmelsen *I kvartersgräns*, som betecknats med fyllda cirklar i tolkningen, och med a-b, c,d och e-f i originalet får med hänsyn till trafiksäkerheten ej anordnas öppning som medger utfart mot gata har tolkats som:

- *Utfartsförbud*

Utformning

Bestämmelsen *Å med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt* tolkas som:

egenskapsbestämmelse "Byggnad ska placeras" - med fritext: byggnad ska placeras i gräns mot granntomt.

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.

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, fördjupad karaktärisering:

- 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 ljus 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 Örnskölds väg, en länga med kedjehus väster om Örnskölds väg samt ett relativt sentida radhusområde vid Bergholms väg (2005). Småhusområdet i områdets mitt, fördjupad karkatärisering:

- Kedjehus väster om Örnskölds väg: Envånings 1960-tals hus med lusa 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 Örnskölds 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:

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.