

TOLKNINGSBILAGA

P13-12



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P13-12	3
Syfte.....	4
Gränser, kvalitet och användbarhet	4
Markanvändningar.....	4
Utnyttjandegrad.....	5
Marken får inte bebyggas.....	5
Buller	6
Höjder	6
Genomförandetid.....	6
Övrig information	7
Referenser	10

Tolkningsbilaga för P13-12

Detaljplan för Kv. Cypressen 1. M.fl. (Tessin daghem), Fågelbo, Nyköping, Nyköpings kommun

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	0480-P13/12
Byggnadsnämndens diarienummer	P13-12
Upprättad	2013-02-26
Antagen	2013-04-16
Laga kraft	2013-05-17

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2002-2012
Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2024-05-02 och framåt.
Detaljplanens genomförandetid är 5 år. Genomförandetiden gäller inte längre.

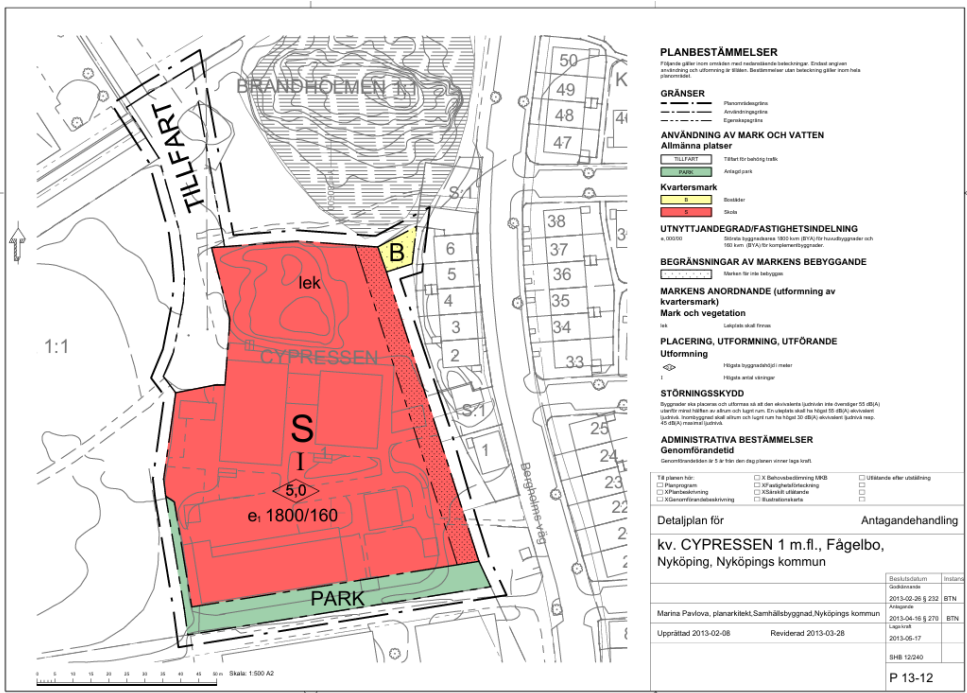


Bild på den aktuella plankartan

Syfte

Syftet med planläggningen är att justera markanvändningen utgående från de befintliga förhållandena för att möjliggöra bättre en förskoltomt och radhustomter. I samband med detta har kontakt tagits med Kommunfastigheter.

Gränser, kvalitet och användbarhet

Planen är upprättad med hjälp av datorunderstödd konstruktionsprogramvara. Inga tolkningar har behövts göras av planens gränser och fastighetsgränser är av hög kvalitet. Inga planbestämmelser har utelämnats den digitalt tolkade planen och det har varit enkelt att tolka gränser och bestämmelsers placering. I söder finns en del av planområdet som inte tycks förhålla sig korrekt till efterföljande fastighetsreglering.

Planen bedöms ha **hög** användbarhet och vara **komplett** digitaliserad.

Markanvändningar

- Bostäder (B): Markanvändningen tolkas som Bostäder (B). Enligt planbestämmelsekatalogen ingår även bostadskomplement av olika slag. Boendet skall vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig karaktär. I begreppet bostäder ingår fritidshus, både helägda och s.k. andelshus samt genomgångsbostäder, gruppboendestäder och träningsbostäder även om boendet kräver ständig tillsyn av personal. Däremot ingår inte hotell och vandrarhem som är avsedda för tillfällig övernattning. Till bostadsändamålet hör inte sådant boende som har ett annat huvudsyfte t.ex. sjukhus, långvård, fängelse och militär förläggning. Observera särskilt skillnaden mellan boende och vård. Med begreppet vård följer andra villkor vad gäller utformning, miljö, besittningsrätt, finansiering m.m. Upplåtelseformen (äganderätt, hyresrätt, tomträtt, arrende, bostadsrätt) har ingen betydelse i detta sammanhang, inte heller boendeformen (kollektivboenden eller enskilda hushåll). Man får inte skilja på fritidsboende och permanent boende.
- Lek, med formuleringen: Lek skall finnas tolkas som "Annan mark" med fritext från originalformulering: Lekplats skall finnas.

- *Lokal trafik (LOKALGATA)*: Markanvändningen tolkas som *Lokalgata* med hänsyn till gatans funktion som tillfart specificerad i P13-12. Tidens anvisningar anger att användningen Lokalgata "är avsedd främst för trafik som har sitt mål vid gatan. Gatan avgrenas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet, litet trafikflöde, många tomtutfarter och normalt cykeltrafik på körbanan, ibland även gångtrafik. Utformningen bör vara sådan att den leder till låg hastighet (högst 50 km/h) och hög säkerhet. Gatumarkens ev. användning för parkering beslutas genom lokala trafikföreskrifter". Trafikregleringar är inte lämpliga att göra i en detaljplan utan regleras i stället företrädesvis genom lokala trafikföreskrifter.
- *Skola (S)*: Markanvändningen har tolkats som Skola. Till begreppet räknades under denna tid "Alla slag av skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler hör hit. Även friliggande barnstugor (daghem, fritidshem) räknas som skolor eftersom de har samma funktionella betingelser. Barnstugelokaler som är inrymda i flerbostadshus kan även räknas som komplement till bostadsområdet. Skolområden torde sällan behöva preciseras till sin användning. Andra regelsystem styr exempelvis behovet av lokaler för den obligatoriska skolan. Däremot kan markens disposition behöva klargöras med mer detaljerade bestämmelser.
- *Park* har tolkats som *park*, detta på grund av att planbestämmelsen har följt med till den samtida planbestämmelsekatalogen vilket gör en tolkning av planbestämmelsen överflödig.

Planbestämmelsen ritas därför in i plankartan som park.

Utnyttjandegrad

Bestämmelsen *Största byggnadsarea är 1800 kvm (BYA) för huvudbyggnader och 160 kvm (BYA) för komplementbyggnader.*

Tolkas genom en kombination av bestämmelser: Största byggnadsarea är 1960 kvm inom användningsområdet, 1800 kvm för huvudbyggnader; 160 kvm för komplementbyggnader.

Marken får inte bebyggas

Enligt Boverkets anvisningar gällande begränsningar av markens bebyggande under perioden som plankartan togs fram, kan man utläsa

att "Mark som inte får bebyggas" ska förstås som *Marken får inte förses med byggnad, plank och mur*. Bestämmelsen tolkas i enlighet med detta.

Buller

Det finns en bestämmelse som reglerar bullernivåer i planen. Regleringen utgår från äldre riktvärden än vad som idag anses tillräckliga för en god boendemiljö. Att reglera bullerriktvärden i plankartan är inte lämpligt då lagstiftningen kring detta sker på annat håll. I ett rättsfall från MÖD (2019:18) så är slutsatsen att riktvärdena som gäller vid tiden då man skickar in bygglovsansökan trumfar riktvärdena som anges i plankartan (så länge genomförandetiden gått ut). Bestämmelsen tolkas därför till följande:

- *Skydd mot buller är angivet som "Byggnader ska placeras och utformas så att den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 55 dB(A) utanför minst hälften av allrum och lugnt rum. En uteplats skall ha högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Inom byggnad skall allrum och lugnt rum ha högst 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå resp. 45 dB(A) maximal ljudnivå.*

Höjder

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

Högsta byggnadshöjd i meter har tolkats som "Högst höjd på byggnadsverk med fritext: 5,0m.

Genomförandetid

Genomförandetiden anges inte i den digitala plankartan, utan i dess metadata.

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

- Kedjehus väster om Örnkölds 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 Örnkölds 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.

Referenser

Boverket. 2002. *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser: 2002 års revidering*. Karlskrona.