

Tolkningsbilaga för P63-3

Detaljplan/byggnadsplan/stadsplan för ändring och utvidgning av stadsplan för 82 kv. Pilen, 83 kv. Lönnen, 84 kv. Syrenen, 102 kv. Asken m.fl. samt delar av Fågelbo och Kungshagen m.m 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_1123
Byggnadsnämndens diarienummer	P63-3
Upprättad	1962
Antagen	1962-09-11
Laga kraft	1963-01-22

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

Detaljplanens genomförandetid är 0 år.

Syfte

Planens syfte var att syftade till att ändra och utvidga äldre stadsplaner för kvarteren Pilen, Lönnen, Syrenen, Asken m.fl. samt delar av Fågelbo och Kungshagen i östra Nyköping. Ett huvudsyfte var att möjliggöra en lokal huvudled (Lennings väg-Brandholmsvägen) med begränsad fasadexponering anpassad för höga hastigheter. I samband med expansionen av den prioriterade trafikleden anpassades stadsrummet också än mer för bilen genom generös expansion av garageplatser.

Byggnadshöjder, våningsantal och gatubredd reglerades också, bl.a. minskades Domänvägens bredd från 10 till 9 meter efter dekret från drätselkammaren. (Drätselkammaren motsvarar dagens kommunstyrelse.) Kulturhistoriskt värdefulla byggnader, särskilt magasinerna mellan 1:a och 3:e Tvärgatorna uppmärksammades också för sitt kulturvärde. I dag har stora delar av detaljplan P63-3, särskilt i den östra delen, ersatts av nyare detaljplaner. Planens återstående rättsverkan är därmed begränsad.

Gränser

Planens gränser har tolkats till fastighetsgräns utifrån planens syfte och egenskapsgränserna är tolkade genom georeferering. Fastighetsgränser är av god kvalitet. Planområdets gränser har generellt varit enkla att tolka. Till följd av att stora delar av planen är upphävd har dock smärre tveksamheter förekommit.

Detaljplanen är komplett digitaliserad, då inga bestämmelser har exkluderats från den digitala planen. Då planen upprättades 1962 så har vissa linjer i plankartan

varit svåra att tolka och fastställa med hög säkerhet. Kvaliteten på en på en plankarta från denna tid anses inte ha lika hög kvalitet som i digitalt upprättade planer. 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.
- Planen innehåller ett område utan planbeskrivning. Området har fått bestämningen park med hänvisning till att den sammanhållna ytan som området ingår i klassats som park i angränsande detaljplan. Någon annan uppenbar markanvändning förekommer inte och den nutida användningen ligger i linje med detta. Driften på områdets sköts av den tekniska nämnden.
- *Område för allmänt ändamål* har ingen motsvarighet i dagens lagstiftning. Planbestämmelsen tolkats i enlighet med Boverkets rekommendationer till formuleringen "*Användningen är angiven som "Område för allmänt ändamål". Bestämmelsen har inte tolkats då användningen inte har någon motsvarighet i dagens planbestämmelsekatalog". Alla typer av funktioner som kan klassas som ett allmänt ändamål är planenliga, dessa är i huvudsak avsedda för verksamheter med stat, kommun eller landsting som huvudman. Boverket anger dock följande: "Sedan 1 januari 2015 är det dock möjligt även för enskilda huvudmän att få bygglov inom dessa områden. Det innebär att det inte alltid krävs planändring eller att planen upphävs för att bygglov ska kunna ges för enskilda huvudmän. Bygglov får dock bara ges om åtgärden innebär att fastigheten eller byggnadsverket som åtgärden gäller används för samma allmänna ändamål som fastigheten eller byggnadsverket senast användes till. Om en fastighet inom ett A-område som har använts till skola säljs till en privat huvudman måste denne fortsätta att bedriva verksamheten skola, annars får inte bygglov ges".*
- *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 det 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 bestämmelse berör regleringar av höjd:

- Å med III betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar

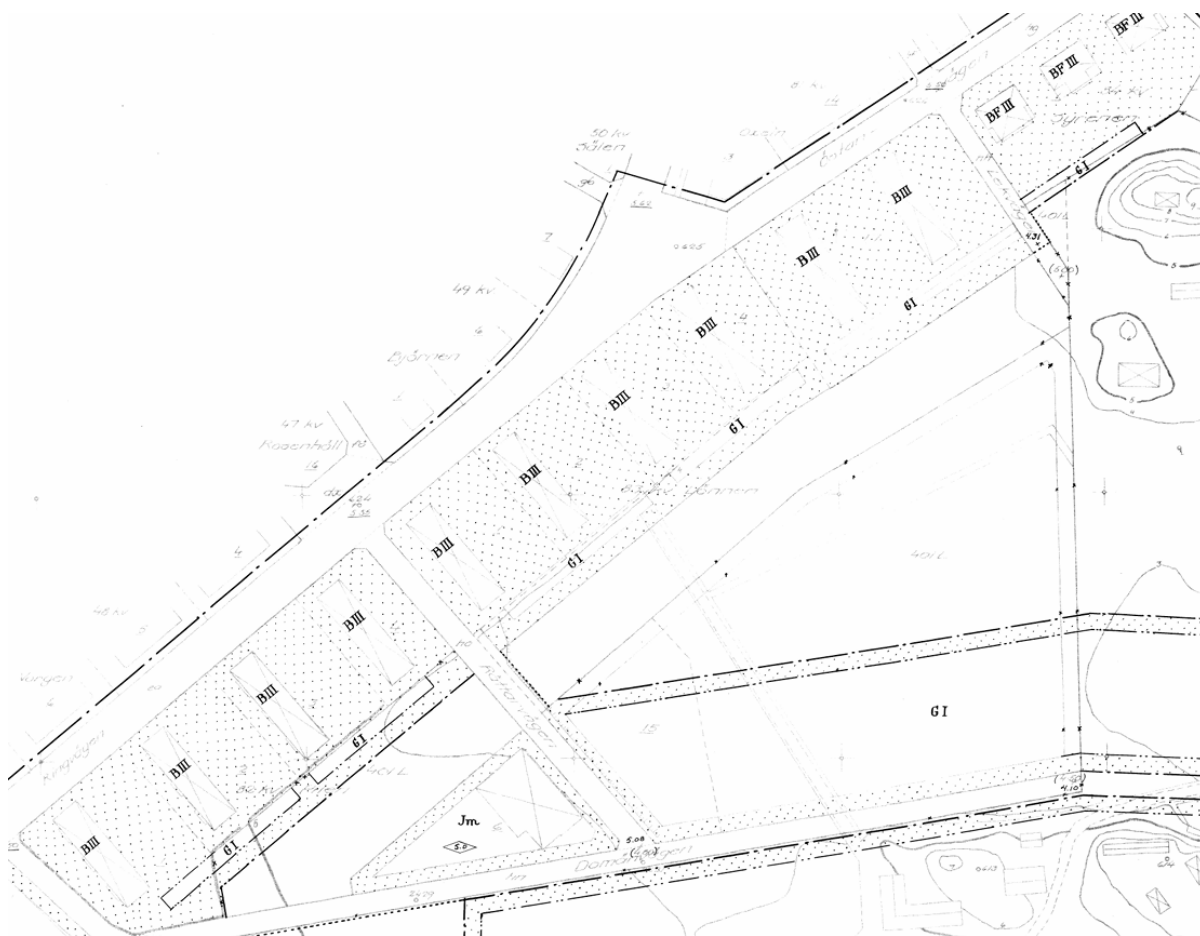
Bestämmelsen har tolkats som:

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

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.

Tomtindelning



Utsnitt på gällande tomtindelning för Kvarteren Pilen, Lönne och Syrenen.

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 av 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:

"Området har en viss tålighet för ny bebyggelse och tillägg. Området är dock känsligt för ny högre bebyggelse som inverkar negativt på stadens siluett och riksintressets visuella uttryck. Områdets äldre bebyggelse är känslig för förändringar som påverkar dess karaktär negativt eller försvårar läsbarheten i den kulturhistoriskt värdefulla miljön."

För området anges följande rekommendationer i utredningen:

- *Ändringar och tillägg av befintlig äldre bebyggelse bör utföras med stor hänsyn till bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska värden.*
- *Särskilt värdefull bebyggelse som saknar skydd förses med skydds- eller varsamhetsbestämmelser.*
- *Ny högre bebyggelse undviks på Stackeberget eller på platser där riksintressets visuella uttryck eller stadssiluetten påverkas negativt.*
- *Större förändringar och/eller tillägg inom delområdet bör föregås av en kulturmiljöutredning samt en antikvarisk konsekvensanalys av de föreslagna åtgärderna*