

TOLKNINGSBILAGA

P64-10



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P64-10	3
Syfte.....	4
Gränser	6
Markanvändningar	6
Marken får inte bebyggas.....	7
Våningsantal och höjd.....	7
Vind får inredas.....	8
Gatuhöjder	8
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	8
Övrig information	10
Flerbostadshus.....	10
Fördjupad karaktärisering	10
Tålighet & känslighet.....	11
Rekommendationer.....	11

Tolkningsbilaga för P64-10

Stadsplan för 9 Kv. Klockstapeln. 10 Kv. Allhelgona 33 kv. Rektorn 58 Kv. Räven 59. Kv Ekorren samt del av 61 Kv. Katten 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_2183
Byggnadsnämndens diarienummer	P64-10
Upprättad	1962-10-(01)
Antagen	1963-04-09
Laga kraft	1964-8-11

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

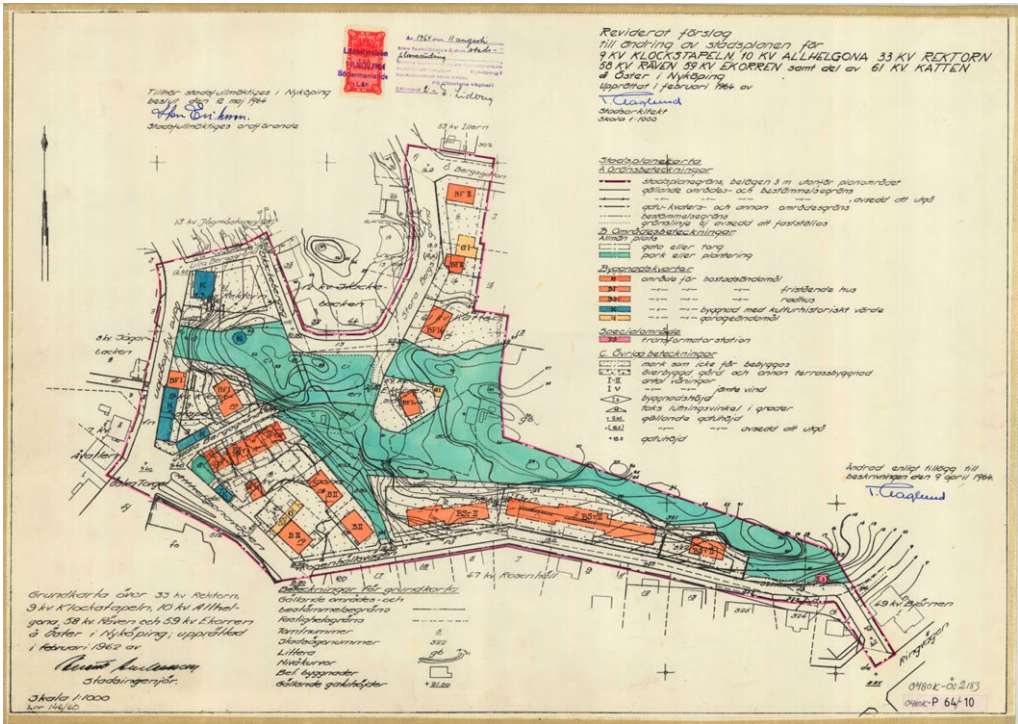


Bild på aktuell plankarta.

Syfte

Detaljplanen syftar till att ändra stadsplanen för 9 kv. Klockstapeln, 10 kv. Allhelgona, 33 Kv. Rektorn, 58 kv. Råven, 59 kv. Ekorren samt del av 61 kv. Katten å öster i Nyköping.

Beskrivning över reviderat förslag till ändring av stadsplanen för 9 kv. Klockstapeln, 10 kv., Allhelgona, 33 kv. Rektorn, 58:kv. Råven, 59 kv. Ekorren samt del av 61 kv. Katten å Öster i Nyköping. Ett förslag till ändring av stadsplanen för ifrågavarande område inom Nyköping har upprättats i oktober 1962 och antagits av stadsfullmäktige den 9 april 1963. Med länsstyrelsens resolution den 9 maj 1963 har planärendet överlämnats till byggnadsnämnden för förnyat övervägande med anledning av vad länsarkitekten anfört i yttrande den 8 maj 1963.

Efter samråd med länsarkitekten, klagandena i planärendet samt antikvarieämbetet har revideringar vidtagits dels, med avseende på byggnadsrätterna inom 10 kv. Allhelgona och 58 kv. Råven samt dels i fråga om begränsningslinjer för planteringar allhelgonavägen. En mindre ändring av redaktionell karaktär har införts i 9. Kv. Klockstapeln, där K-område råkat komma att innefatta också obebyggd mark utmed Stora Bergsgränd.

Anmärkningen om gatuhöjd har rättats till. Sedan antikvarien E. Bohrn besökt platsen angav Riksantikvarieämbetet den 8 juli 1963 yttrande. En kopia av skrivelse till byggnadsfirman Anders Diös beträffande firmans förslag till bebyggelse, på Tomterna nr. 10, 11 och 12 inom 10 kv. Allhelgona, bilades yttrandet.

Under det fortsatta arbetet med revideringar i anledning av Riksantikvarieämbetets yttrande och vad klaganden anfört visade det sig vara svårt, att genom K-märkning kunna bevara, de bostads- och byggnadstekniskt undermåliga byggnaderna på tomten nr 9 inom 10 kv. Allhelgona. En sådan bedömning kunde icke förväntas ge upphov till annat än, ytterligare förfall av den ifrågavarande bebyggelsen. Att fastighetsägaren har helt andra intressen framgår av dennes yttrande den 30 november 1963 i dispensärende rörande tomtindelning inom kvarteret.

Planförfattaren har därför funnit anledning att föreslå att den nuvarande bebyggelsen skulle kunna ersättas genom en nybyggnadsrätt med långsida och nock parallella med tomtens sydvästgräns samt med en lägre förbindelsebyggnad mot de tänkta radhusen på tomterna 10, 11 och 12 inom samma kvarter.

Nybyggnaden anses utförd i rödfärgat trä och skulle därigenom kunna komma att bli ett sammanhållande inslag i stadsbilden, mellan de K-betecknade husen i 0 kv. Klockstapeln och den i det reviderade planförslaget likaledes med K betecknade sockenstugan. Efter underhandlingarna med länsarkitekten och de klagande – där vid pastoratskyrkorådet beslutat verka för sockenstugans återställande i ursprungligt skick – samt också med museiintendenten Carl Gustaf Blomberg och sedan parterna underhand accepterat den tänkta lösningen sådan denna redovisats på nu föreliggande planförslag, planförfattaren med skrivelse den 9 december 1963 ånyo inhämtat riksantikvarieämbetets mening. Med skrivelse den 14 januari 1964 har ämbetet förklarat sig finna de utarbetade ändringsförslaget för tomten nr 9 väl ägnat att tillgodose ämbetets önskemål.

Samtidigt har ämbetet i ytterligare till länsstyrelsen med avseende på den ovan åberopade dispensen vidhållit sin tidigare uttalade mening att radhusen på tomterna nr. 10, 11 och 12 inom kvarteret icke behöver möta något hinder ur de synpunkter ämbetet har att beakta under förutsättning att en eventuell nybebyggelse på tomten nr 9. Får en lämplig utformning.

Här åberopade yttranden och skrivelser äro fogade till det reviderade planärendet i original, eller kopior. Sedan sockenstugan på tomt nr 7 inom 10 kv. Allhelgona sålunda blivit K-märkt ha revideringar av byggnadsrätterna för tomterna nr 6 och 20 blivit erforderliga. Tomten nr 6 har fått en moderat byggnadsrätt för eget hem medan tomten nr 20 ianspråktagas för biluppsämningsplats och garage för tomterna nr 16, 17 och 19, vilka fyra tomter tillhöra samma ägare. En reglering av gränsen mellan tomterna nr 6 och 20 förutsättes. En Byggnadsnämnden, som sedan föregående planförslag framlades, haft tillfälle att studera ritningar till radhusbebyggelse på tomterna nr 10, 11 och 12 och som funnit den föreslagna hustypen överensstämma med nämndens tidigare diskuterade intentioner, har i anledning av länsarkitektens formella anmärkning låtit ändra beteckning för radhusbyggnadsrätten på sådant sätt att erinringen i detta avseende icke längre behöver kvarstå.

Inom 56 kv. Råven ha byggnadsrätterna dels något justeras och dels förskjutits något mot norr, varigenom avståndet mellan Rosenhällsvägen och byggnaderna ökats till förmån för biluppsämningsplatserna på tomtmark.

Efter revidering av planförslaget erfordras komplettering av stadsplanebestämmelserna med avseende på beteckningar för byggnads höjd och taks lutningsvinkel. Av redaktionella skäl ha

bestämmelserna skrivits om i sin helhet.

Sedan underhandlingar under utställningstiden ägt rum mellan ägarna till tomterna nr 6 och 7 inom 10 kv. Allhelgona med avseende på en mindre justering av gränsen för med K betecknat område på sätt framgår av en sedermera den 7 april 1964 av stadsingenjören upprättad och av parterna godkänd karta har det utställda planförslaget justerats i anslutning härtill.

Gränser

Planens gränser har tolkats till fastighetsgräns utifrån planens syfte och egenskapsgränserna är tolkade genom georeferering.

Fastighetsgränser är av god kvalitet. Planens gränser har delvis varit komplicerade att tolka till följd av att underlaget inför digitaliseringen saknat området för transformatorstationen respektive ett område för garage. Dessa områden har därför ritats in i planen manuellt.

Där det har varit lämpligt, då särskilt i relation till planen som ligger dikt an i nordöstlig riktning har plangränsen justerats till fastighetsgräns.

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 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 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.
- *Gata eller torg/Gatemark:* 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 Stora bergsgränd, Lilla bergsgränd och Rosenhällsvägen 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 I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning
- Å med II betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar
- Å med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,4 meter.
- Å med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 7,6 meter.

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 2. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*
- *Högsta byggnadshöjd är 4.4 meter.*

- Högsta byggnadshöjd är 7.6 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.

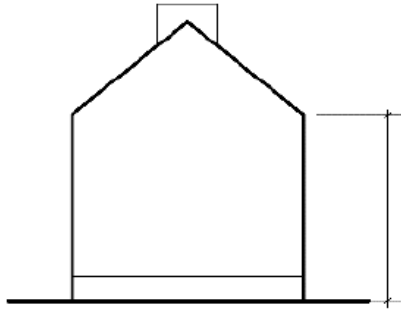


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

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.

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</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
---	---

och/eller andra placeringsbestämmelser.	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 <i>inom</i> 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.

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 *Kulturrehistoriska 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 kulturrehistoriska 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 Fågelbovägen 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.

Fördjupad karaktärisering

- 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 slätputs.
- Bebyggelsen vid basen av Östra Berget: Korta lamellhus i två våningar. Enkla i sin helhet och detaljerna. Slät ljus puts. Sadeltak.

Tålighet & känslighet

Det aktuella området beskrivs som **känsligt** för förändring utifrån följande aspekter: 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 ljus 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.