

TOLKNINGSBILAGA

P61-10



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P61-10	3
Syfte.....	4
Gränser	5
Markanvändningar	5
Marken får inte bebyggas.....	6
Våningsantal och höjd.....	6
Taklutning.....	8
Vind får inredas.....	8
Gatuhöjder	8
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	9
Övrig information	11

Tolkningsbilaga för P61-10

Förslag till ändring av stadsplanerna för delar av 73 kv. Aspen, 74. Kv Linden och 81 kv. Oxeln 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_1948
Byggnadsnämndens diarienummer	P61-10
Upprättad	1961-03-(01)
Antagen	1961-05-09
Laga kraft	1961-06-13

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969

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

Detaljplanens genomförandetid är 0 år.

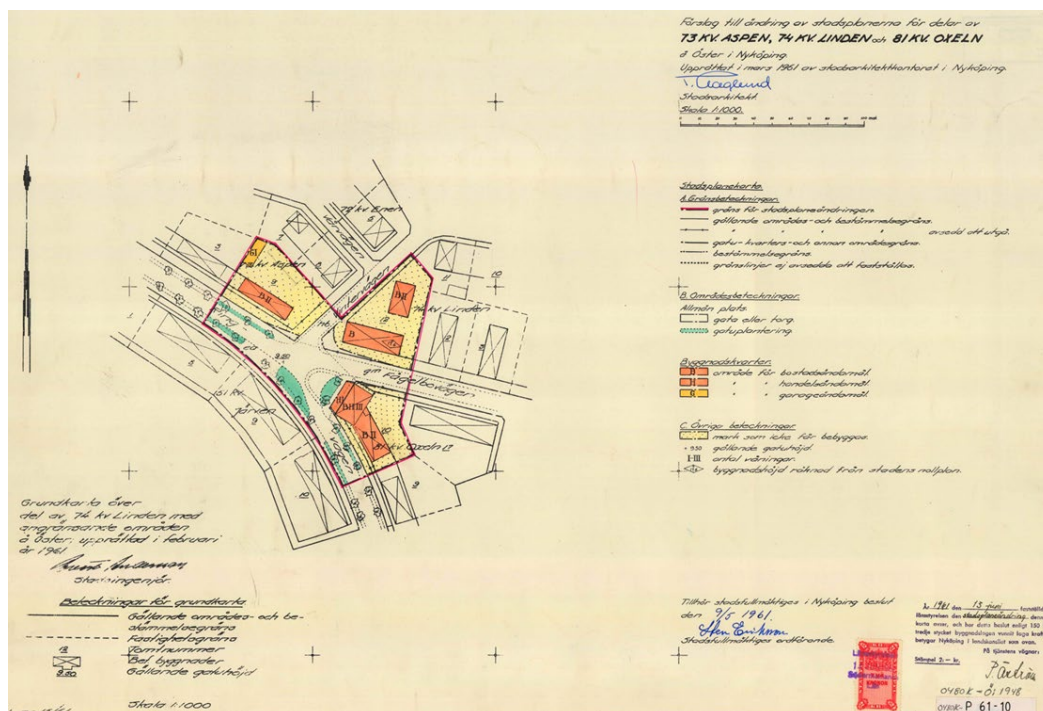


Bild på aktuell plankarta (beskuren).



Bild på aktuellt planområde (Lantmäteriets flygfoto)

Syfte

Tillhörande förslag till ändring av stadsplanerna för delar av 73 kv. Aspen, 74 kv. Linden och 81 kv. Oxeln å Öster i Nyköping.

För planområdet gälla stadsplaner fastställda av Kungl. Maj:t den 17 september 1937, den 30 mars 1940, den 26 april 1940 och den 12 oktober 1945.

Stadsplaneförslaget redovisar ändringar, vilka möjliggöra dels en omläggning av trafikföreningen vid Fågelbovägens och Vintervägens anslutningar till Ringvägen samt dels en utbyggnad i en våning för handelsändamål till nuvarande bebyggelse å tomt nr 10 inom kv. Oxeln. I tidigare planer intagen korsprickning är slopad och ersatt dels för tomten nr. 9 inom kv. Aspen med en garagebyggnadsrätt samt dels med möjlighet för byggnadsnämnden att efter särskild prövning medgiva uppförande av lätta skärmtak på punktprickat område.

Byggnadskontoret har upprättat här bilagda förslag till trafiklösning, vilket fordrar vissa ändringar av kvarterlinjerna för de berörda kvarteren. Till sina huvudprinciper bygger förslaget på det förhållandet, att den övervägande trafiken numera kommer gå över norra delen av Ringvägen samt Fågelbovägen. Med anledning härav föreslås den nuvarande farliga trafikanslutningen förändras till ett vanligt fyrvägs kors. Norra delen av Ringvägen och Fågelbovägen sammanbinda stadens centrum med de stora under utbyggnad eller planering varande östliga bostadsområdena. Dessutom kommer den blivande "kustvägen" till Trosa att anslutas till Fågelbovägen. Ringvägens södra del kommer att mista betydelse som trafikled till hamn- och industriområdena, då Lennings väg blir utbyggd och erhåller anslutning till riksväg nr 1.

En förfrågan om möjligheterna till ökad yta för en befintlig butik på

tomten nr 10 inom kv. Oxeln har ingivits till byggnadsnämnden. Det har visat sig möjligt att tillgodose önskemålen genom att utöka kv. Oxeln mot norr med en ca 4m. bred remsa av tidigare gatumark, vilken föreslås få en byggnadsrätt för handelsändamål i en våning. Gatumarken har tidigare använts för biluppställning men kan enligt det nya trafikförslaget ej lämpligen tjäna detta ändamål. I stället föreslås korttidsplatser bliva anordnade i gatuplanteringen vid Ringvägen. Ur stadsbildssynpunkt synes fördelaktigt med den framskjutande envåningsdelen på butiken, eftersom detta arrangemang kommer att få den nuvarande höga och ganska korta byggnadskroppen att förefalla lägre.

Möjligheterna att uppställa bilar på den tomt, som erhållit ökad byggnadsrätt, att ha särskilt beaktats och redovisas på till ärendet fogad skiss.

Till förslaget hörande bestämmelser har upprättats i överensstämmelse med Kungl. Byggnadsstyrelsens anvisningar. Därvid har dock paragraf 2 erhållit ett tillägg, vilket medger uppförande av skärmtak över biluppställningsplatser på mark som i övrigt icke må bebyggas.

Nyköping i mars 1961.

Gränser

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

Detaljplanen är komplett digitaliserad, då inga bestämmelser har exkluderats från den digitala planen. Då planen upprättades 1961 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. Gränser har tolkats till fastighetsgräns där det är lämpligt.

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 bostads- och handelsändamål:* Markanvändningen tolkas som *Bostäder* och *Detaljhandel*. Enligt anvisningarna från denna tid innebar markanvändningen att "det ibland finns anledning att i stadsplanebestämmelserna inrymma obetingad rätt till såväl affärslokaler som bostäder. Bestämmelsen kan då

även avfattas så att den medgiver inredande av samlingssalar samt lokaler för hantverk, varvid kan vara lämpligt att åtminstone hantverkslokalers inredande göres beroende av särskild prövning.

- *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 gatupartiet som *Gata*.
- Med G betecknat område får användas endast för garageändamål. Bestämmelsen tolkas genom fritext "garageändamål", via bestämmelsen "annan parkering".

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: Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav må lättare skärmtak eller dylikt uppföras vid biluppställningsplatser om detta för varje särskilt fall provas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret, 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 III 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.
- Å med III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 10,6 meter.
- Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger (3,5 meter).

- Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (18 m).

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 antal våningar är angivet som 3. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*
-
- *Högsta byggnadshöjd är 4.4 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 7.6 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 10,6 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 18,5 meter över angivet nollplan. Tillägg på 0,5 meter tillkommer i och med att höjdsystemet har ändrats från Nyköpings Stads till RH2000, vilket innebär ett justerat nollplan på 0,5 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.

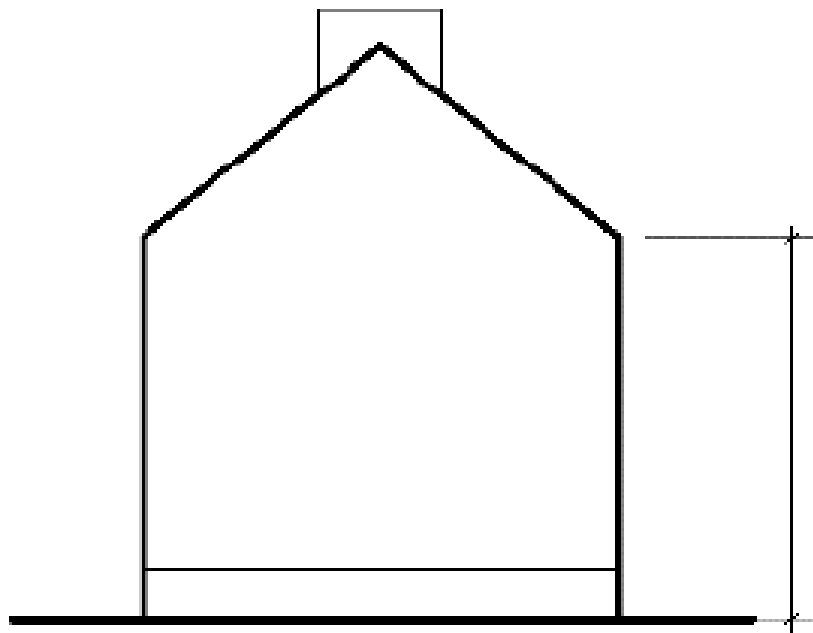


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Taklutning

Följande bestämmelser reglerar taklutning i gällande plan:

- Å med I, II 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.

Vind får inredas

I stadsplanen anges vilka fastigheter som tillåter vind. Följande bestämmelser anger möjligheterna till att inreda vind:

- *Där våningsantal ej finnes angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggöra. Dock får vindinredning icke förekomma ovan ett plan beläget på den för byggnaden tillåtna största höjden.*

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- *Vind får inte inredas ovan högsta tillåtna byggnadshöjd.*

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 <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.
110 §-förordnanden	
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. T.ex:

I utredningen Kulturhistoriska områdesbeskrivningar för Nyköpings tätort (2019) som tagits fram 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: 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.

Verksamhets-, skol- och exploateringsområde

Känslighet/tålighet Verksamhets-, skol-, och exploateringsområdet är relativt tåligt inför förändring i form av förtätning. Känsligheten i området handlar framför allt om en risk för påverkan på kulturvärden som tex Nyköpings stadssiluett vilket innebär en viss känslighet för högre byggnadshöjder. Område som är tåligt för förändring.

Rekommendationer

- Viss förtätning är möjligt. En omvandling till en mer blandad stadsbebyggelse med både bostäder och service skulle kunna genomföras med möjlighet till inslag av enstaka relativt höga hus.
- Större förändringar och/eller tillägg inom delområdet bör föregås av en kul turmiljöutredning som utreder eventuell påverkan på riksintresset för kulturmiljövården.

Flerbostadshus

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 kul turmiljöutredning som utreder eventuell påverkan på riksintresset för kulturmiljövården