

TOLKNINGSBILAGA

P54-2



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P54-2.....	3
Syfte.....	4
Gränser	5
Markanvändningar	6
Marken får inte bebyggas.....	6
Komplementbyggnader	7
Våningsantal och höjd.....	7
Placeringsbestämmelser.....	7
Planbestämmelser från föregående ändringsplaner	8
Gatuhöjder	8
Huvudmannaskap.....	8
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	8
Tomtindelning.....	10
Utsnitt från tidigare stadsplan	11
Övrig information	12
Flerbostadshus.....	12
Fördjupad karaktärisering	12
Tålighet & känslighet.....	13
Rekommendationer.....	13

Tolkningsbilaga för P54-2

Förslag till ändring av stadsplan för del av Östra Bergen 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	Hittas hos LM
Byggnadsnämndens diarienummer	P54-2
Upprättad	1953-05-01
Antagen	1954-01-12
Laga kraft	1954-09-03

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969

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

Detaljplanens genomförandetid är 0 år.

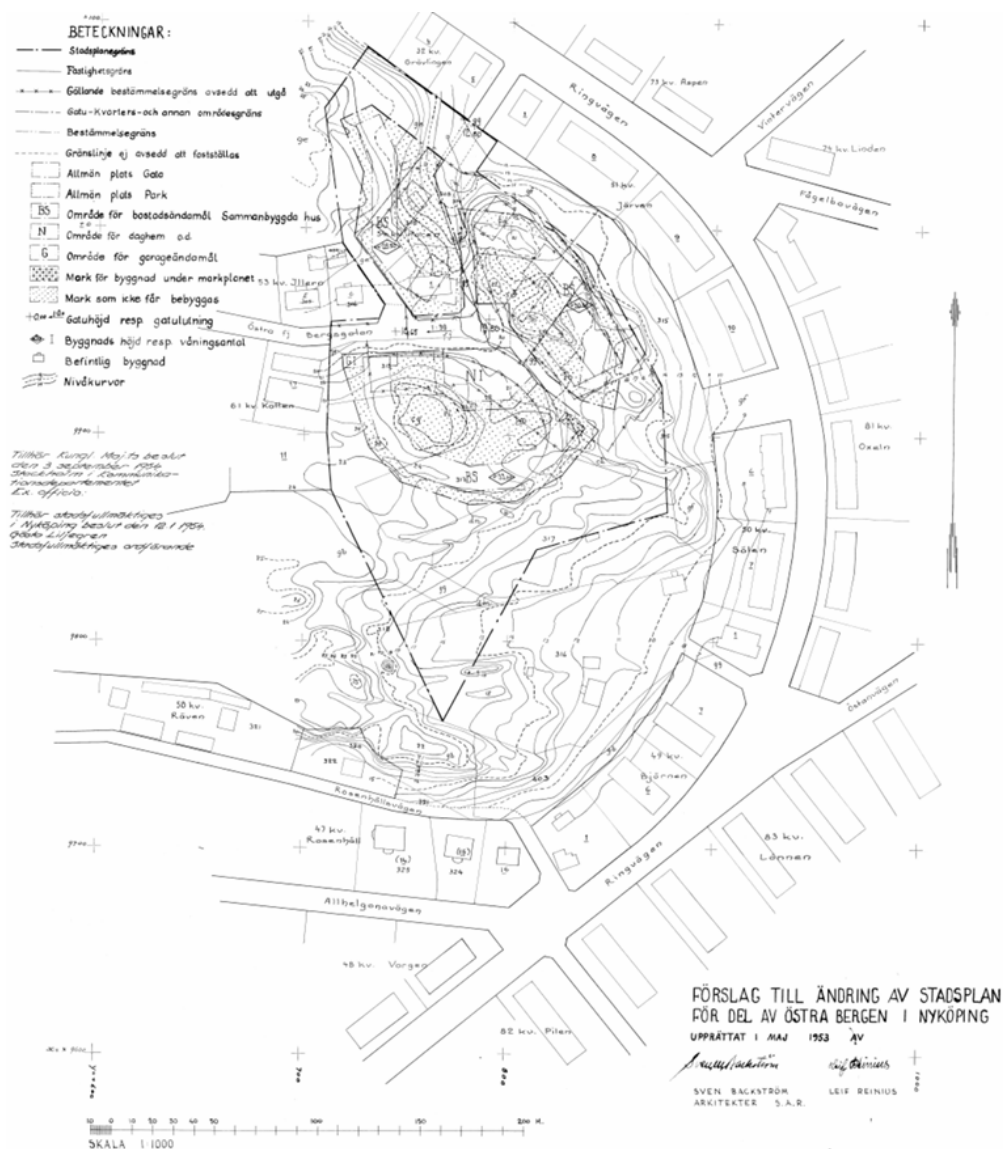


Bild på aktuell plankarta.

Syfte

För området gäller dels en av Kungl. Maj: t den 1 augusti 1947 fastställd stadsplan, dels en fastställd den 17 september 1937.

Föreliggande förslag har framkommit vid en inbjuden arkitektävling, som avgjordes den 26 september 1951. Enligt tävlingsprogrammets önskemål har bebyggelsen givits en viss särprägel i stadsbilden. Sålunda föreslogs för Östra Bergen två böjda huslängor i två och tre våningar, beroende på terrängen. För att erhålla en lugn och samlad silhuett föreslogs vardera längans taklist få genomgående samma höjd.

Under arbetets gång har det befunnits önskvärt att även 54 kv. Haren tages med i stadsplaneändringen. Istället för de två byggnadsrätter, som gällande plan upptar, har stadsplaneförslaget en svängd byggnadsrätt, i vilken tävlingsförslagets grundidé går igen. Denna byggnadsrätt går med sin norra del utanför kvartersgränsen och in på parkmark. Byggnadshöjden föreslås till huvudsakligen två våningar.

Ett barndaghem för området är föreslaget söder om vändplanen och förutsättes utfört helt skilt från denna genom en nivåskillnad.

Garage föreslås utfört vid den södra längans gavel mot Östra Bergsgatan och under barndaghemmet med platser för tillsammans 25 bilar.

Garage föreslås utfört vid den södra längas gavel mot Östra Bergsgatan och under barndaghemmet med platser för tillsammans 25 bilar.

Parkeringsplatser föreslås vid vändplanen och vid Krokvägens nedre plana del för sammanlagt 18 bilar.

Beträffande gatubredder framhålles att trafiken till området huvudsakligen går över Östra Bergsgatan, som föreslås breddad till 14m. Krokvägen utföres som en enkel körväg med 5,5 m bredd.

Från vändplanen genom parkområdet mellan kv. Järven och kv. Sälen föreslås en parkväg till Ringvägen.

Värmecentral för de två byggnadsrätterna inom Östra Bergen föreslås placerad i den södra byggnadens östra ände med bränsleintag under markplanet.

Nyköpings stad är ägare till all mark inom stadsplaneområdet utan nr 1. I 56 kv. Haren och berörd del av kv. Illern. Stadsplaneområdets areal exkl. gatumark är 23,770 m². Bebyggd yta ca 4.140 m².

Gränser

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

Fastighetsgränser är av god kvalitet. En egenskapsgräns för bestämningen annan parkering har tillskapats för att tydliggöra användningen till följd av att den samtida bestämmelsen för bostäder är mer exakt än den historiska bestämmelsen från 1949-01-01 till 1969-12-31.

Detaljplanen är komplett digitaliserad, då inga bestämmelser har exkluderats från den digitala planen. Då planen upprättades 1953 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, Sammanbyggda hus:*
Markanvändningen tolkas som *Bostäder*. I markanvändningen ingår även byggnader innehållande dylika ekonomiutrymmen för de som bor i kvarteret, som garage, uthus, förråd och dylikt. Precisering av S förekommer som utformningsbestämmelse.
- *Område för daghem o.d. :* Markanvändningen tolkas som: Med N betecknat område får användas endast för daghem, lekstuga eller därmed jämförligt ändamål, med fritext: *Område för daghem o.d.*
- *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 Östra bergsgatan 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. Parken har karaktären av en park och driftas som en sådan, detaljplanen tolkas i enlighet med detta.
- *Område för garageändamål:* bestämmelsen, Med G betecknat område får användas endast för garageändamål tolkas som annan parkering, med fritextbestämmelse: får användas endast för garageändamål. Bestämmelsen har, så som konstaterat ovan, tolkats för att skapa tydlighet gällande garagefunktionen. I framtiden nyttjas företrädesvis 3D för att tydliggöra förhållandet.

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.

Komplementbyggnader

Bestämmelsen *Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas; dock får garage uppföras i begränsad omfattning där byggnadsnämnden prövar lämpligt* har tolkats som *Marken får endast försees med komplementbyggnad*. Vad "byggnadsnämnden prövar lämpligt" undersöks i ett eventuellt bygglovsskede.

Våningsantal och höjd

Följande bestämmelser berör regleringar av höjd:

- Å med I betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar.
- Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger (30,5 meter).
- Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger (33,5 meter).

Bestämmelserna har tolkats som:

- Högsta antal våningar är angivet som 1. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.
- Högsta byggnadshöjd är 30,5 meter.
- Högsta byggnadshöjd är 33,0 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.

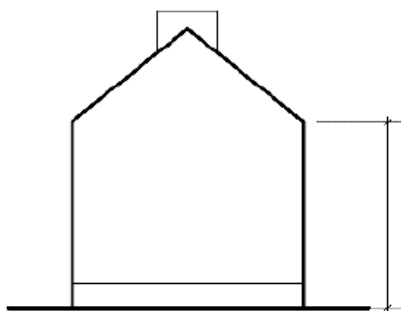


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Placeringsbestämmelser

Bestämmelsen Å med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området har tolkats som:

- Byggnaden ska placeras, med fritext: i gräns mot granntomt där sådan förekommer inom området.

Planbestämmelser från föregående ändringsplaner

Aktuell detaljplan är en ändringsplan vilket innebär att föregående stadsplaner kan ha bestämmelser som fortfarande gäller. I planbeskrivningen anges en plan som P54-2 ändrar. Dessa planer är:

Datum	Plan	Status
1945-10-02	P47-10	Planen bedöms inte påverka dagens digitalisering.

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.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet anges inte i plankartan då det är kommunalt. Enbart enskilt huvudmannaskap behöver anges.

ELLER: Då planen är en s.k. byggnadsplan råder alltid enskilt huvudmannaskap, planen kompletteras därmed med en bestämmelse som lyder *Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen*. Bestämmelsen kopplas till alla användningsområden med allmän platsmark.

Strandskydd

Planområdet ligger inom dagens strandskyddszon. Då stadsplanen antogs innan strandskyddslagsstiftningen kom till år 1975, och inget särskilt beslut reglerar detta, råder inte strandskyddet inom någon del av planområdet (gäller såväl kvartersmark som allmän plats).

Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller

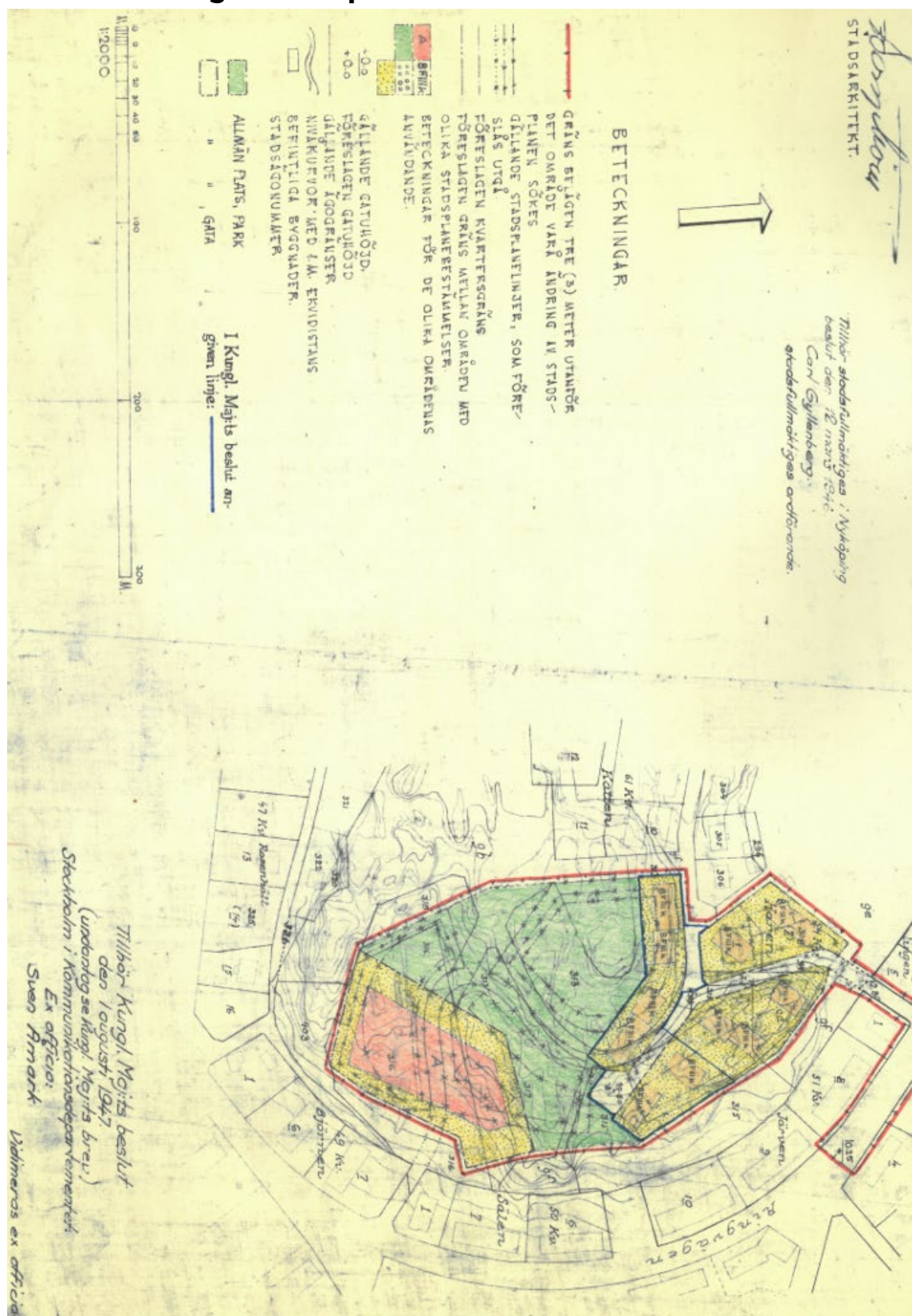
Fastighetsplan	En tomtindelning finns för kvarteret 60 kv. Bävern. Informationen har kompletterats som en fastighetsindelningsbestämmelse med formulering "Tomtindelning"
----------------	--

	0480K:Ö1640 gäller för fastigheten". Se utsnitt nedan. I detaljplaner som är äldre än när ÄPBL trädde i kraft 1987 användes tomtindelningar. Mellan 1987 och 2011 användes fastighetsplaner. Tomtindelning användes fram till 1987. Efter 1 juli 1987 gällde tomtindelningar som fastighetsplaner. Efter 2 maj 2011 ersattes fastighetsplaner med detaljplanebestämmelser. Enligt övergångsbestämmelser i PBL är tomtindelningar och fastighetsplaner att räkna som detaljplanebestämmelser och de bör hanteras så vid digitalisering. Tomtindelning och fastighetsplaner bör nu digitaliseras som Fastighetsindelningsbestämmelser
Länsstyrelsens fastställelsebeslut	Länsstyrelsens fastställelsebeslut har kontrollerats utan anmärkningar.

[illegible]

10 (13)

Utsnitt från tidigare stadsplan



Utsnitt från tidigare stadsplan

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.

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.