

TOLKNINGSBILAGA

P47-3



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P47-3.....	3
Syfte.....	5
Gränser	5
Markanvändningar	5
Marken får inte bebyggas.....	5
Våningsantal och höjd.....	6
Taklutning.....	6
Gatuhöjder	6
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	7
Övrig information	7

Tolkningsbilaga för P47-3

Förslag till ändring av stadsplan för 80. Kv. Almen 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-1409
Byggnadsnämndens diarienummer	P47-3 (23/18)
Upprättad	1946-10-22
Antagen	1947-03-04
Laga kraft	1947-03-14

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969

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

Detaljplanens genomförandetid är 0 år.

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR 80. KV. ALMEN Å ÖSTER I NYKÖPING

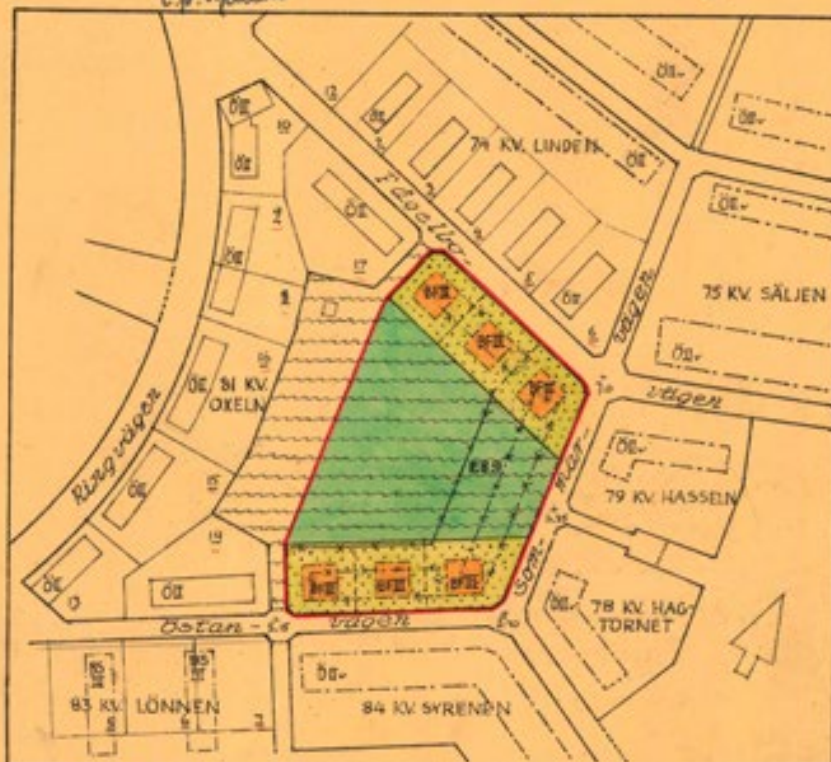
UPPRÄTTAT DEN 22 OKT. 1946 AV

Domitian
ARKITEKT

Tillhör Kungl. Maj:ts beslut
den 14 mars 1947.
Ettelsten i Kommunstyrelsens protokoll.

Ex officio
C. J. J. J.

Tillhör stadsfullmäktiges i Nyköping
beslut den 18 december 1946
Stadsfullmäktiges ordförande



BETECKNING VARÄ FASTSTÄLLELSE SÖKES:

- GRÄNS FÖR STADSPLANBOMRÅDET
- KVARTERSGRÄNS
- AVSEDD ATT UTSÅ
- GRÄNS MELLAN OLIKA BESTÄMMELSEOMRÅDEN
- AVSEDD ATT UTSÅ
- ALLMÄN PLATS, PARK
- KVARTERSMARK FÖR BOSTADSÄNDAMÅL I 3 VÅNINGAR
- SOM EJ FÅR BEBYGGAS.

ÖVRIGA BETECKNINGAR:

- BEFINTLIGA BYGGNADER
- FASTIGHETSGRÄNSER
- FÖRESLAGNA

0480K-Ö.1409

0480K-P 47/3

SKALA 1:2000

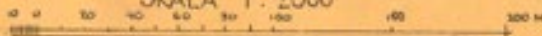


Bild på aktuell plankarta.

Syfte

För området gällande bestämmelser äro av Kungl. Maj:t fastställda den 17 sept. 1937. Området äges av staden. Förevarande ändring är föranledd av en önskan från stadens sida att med hänsyn till de stegrade byggnadskostnaderna erhålla byggnadsobjekt med så fördelaktig räntabilitet som är möjligt. Fördenskull har byggnadsrätten föreslagits i form av trevånings punkthus såsom den fördelaktigaste. Härvid har även vid ett önskemål om utökat parkområde kunnat realiseras, som tänkes ingå i den kring området planerade tummelplatsen för barn.

Gränser

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

Detaljplanen är komplett digitaliserad, då inga bestämmelser har exkluderats från den digitala planen. Då planen upprättades 1946 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

- *Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Byggnadsnämnden äger dock medgiva inrättandet av lokaler för handel och hantverk, garage o.dyl. där så med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad prövas utan olägenhet kunna skel:* Markanvändningen tolkas som *Bostäder*. I markanvändningen ingår även byggnader innehållande dylika ekonomiutrymmen för de som bor i kvarteret, som garage, uthus, förråd och dylikt.
- *Med F betecknat område får bebyggas endast med hus, som uppföras fristående:* 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.
- *Park eller plantering:* Parken har karaktären av en park och driftas som en sådan, detaljplanen tolkas i enlighet med detta.

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 III betecknat område får byggnad uppföras med högst tre våningar
- Å med III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 10,8 meter.

Bestämmelserna har tolkats som:

- *Högsta antal våningar är angivet som 2. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*
- *Högsta byggnadshöjd är 10.8 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.

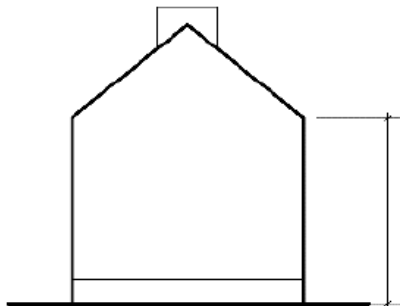


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Taklutning

Följande bestämmelser reglerar taklutning i gällande plan:

- Å med IV betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 40 grader.

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- Största takvinkel är 40 grader.

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

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.*