

TOLKNINGSBILAGA

P11-21



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P11-21	3
Syfte.....	4
Gränser, kvalitet och användbarhet	4
Markanvändningar.....	4
Marken får inte bebyggas.....	6
Höjder	6
Utformning	6
Utförande.....	7
Genomförandetid.....	7
Övrig information	8
Bilaga - Illustrationsplan.....	11

Tolkningsbilaga för P11-21

Detaljplan för del av brandholmen 1:1 och Öster 1:1, (Östra Kungsladugården - norra del), Fågelbo, Nyköping, Nyköpings kommun (avser del av P 05-06 och P 63-3).

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	0480-P11/21
Byggnadsnämndens diarienummer	P11-21
Upprättad	2011-03-24 / 2011-08-10
Antagen	2011-08-30
Laga kraft	2011-09-29

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2002-2012
Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2024-05-02 och framåt. Detaljplanens genomförandetid gick ut 2019-05-12
Genomförandetiden gäller inte längre.

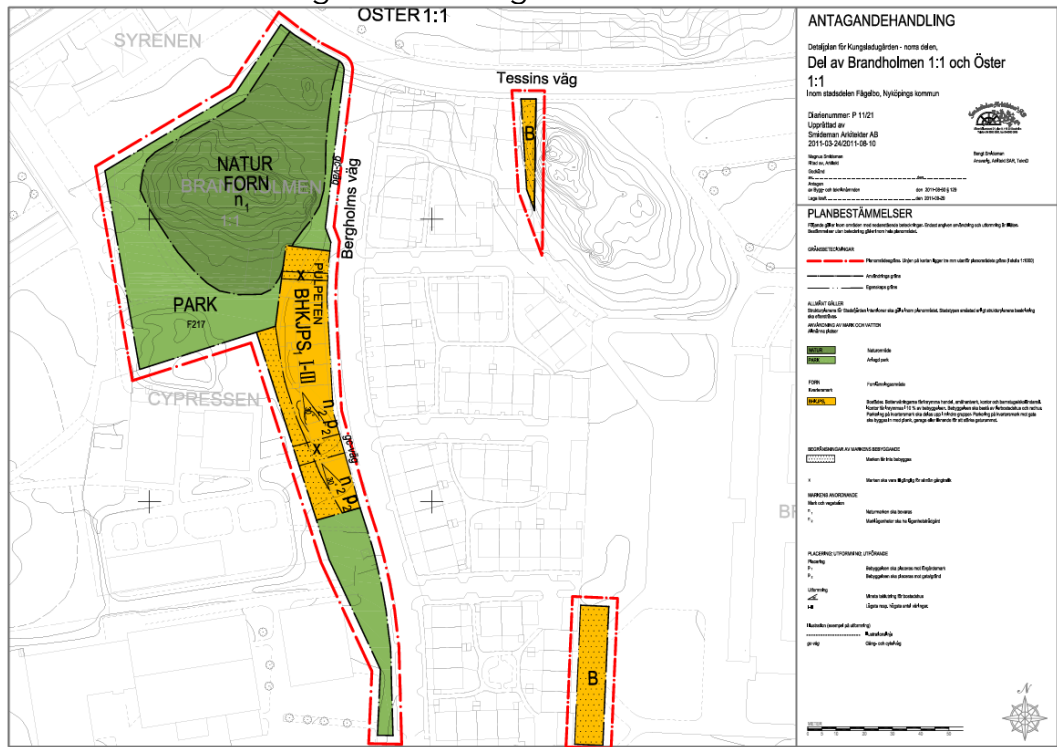


Bild på den aktuella plankartan

Syfte

Detaljplanen ingår i ett område som omfattas av en nyligen antagen och genomförd detaljplan, dnr P 05-6 vilken vann laga kraft 2004-05-12. Den tidigare planen utformades som en flexibel plan i syfte att utgöra underlag för en markanvisning. Denna plan anger att området är avsett för bostäder i ett till fyra våningar. Botten våningarna får inrymma handel, småhantverk, kontor och barnstugeverksamhet. I samband med genomförandet framkom behov av en del mindre justeringar av gällande planer. Detta görs genom en ny detaljplan för berörda delar. Syftet med planändringen är att säkerställa vissa gång- och cykelförbindelser samt att möjlig göra bättre radhustomter.

Gränser, kvalitet och användbarhet

Planen är upprättad i med hjälp av AutoCAD-tillägget Focus Detaljplan. Inga tolkningar har behövts göras av planens gränser och fastighetsgränser är av hög kvalitet. Inga planbestämmelser har utelämnats den digitalt tolkade planen och det har varit enkelt att tolka gränser och bestämmelsers placering.

Planen bedöms ha **hög** användbarhet och vara **komplett** digitaliserad.

Markanvändningar

- Bostäder (BHKJPS) med planbestämmelextexten:

”Bostäder. Bottenvåningarna får inrymma handel, småhantverk, kontor och barnstuge/skoländamål. Kontor får inrymmas i 10% av bebyggelsen. Bebyggelsen ska bestå av flerbostadshus och radhus. Parkering på kvartersmark ska delas upp i mindre grupper. Parkering på kvartersmark mot gata ska byggas in med plank, garage eller liknande för att stärka gaturummet.

Markanvändningen tolkas som Bostäder (B).

Bestämmelsen (B) tolkas som huvudsaklig inom detaljplanens huvudsakliga exploateringsområde. Övriga beteckningar inom ramen för samma bestämmelse har tolkats som egna bestämmelser.

Enligt planbestämmelsekatalogen ingår även bostadskomplement av olika slag. Boendet skall vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig karaktär. I begreppet bostäder ingår fritidshus, både helägda och s.k. andelshus samt genomgångsbostäder, gruppboendestäder och

träningsbostäder även om boendet kräver ständig tillsyn av personal. Däremot ingår inte hotell och vandrarhem som är avsedda för tillfällig övernattning. Till bostadsändamålet hör inte sådant boende som har ett annat huvudsyfte t.ex. sjukhus, långvård, fängelse och militär förläggning. Observera särskilt skillnaden mellan boende och vård. Med begreppet vård följer andra villkor vad gäller utformning, miljö, besittningsrätt, finansiering m.m. Upplåtelseformen (äganderätt, tomträtt, arrende, bostadsrätt, hyresrätt) har ingen betydelse i detta sammanhang, inte heller boendeformen (enskilda hushåll eller kollektiv). Man får inte skilja på fritidsboende och permanent boende.

- *Handel (H)*: Markanvändningen tolkas som *Detaljhandel*.

Bestämmelsen är en del av tolkningen av bestämmelsen "BHKJPS" som nämnts tidigare i texten.

Inom markanvändningen Handel omfattas alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Handeln kan äga rum i småbutiker eller stora varuhus, inomhus eller utomhus, med eller utan biltillgänglighet osv. Till handel räknas även service och hantverk av olika slag t.ex. skomakeri, bank, post, resebyrå, fastighetsförmedling och restaurang. Andra kontorslokaler än de som hör till handelsverksamheten ingår inte. Partihandel hör normalt till kategorin "Lager".

- *Kontor (K)*: Markanvändningen tolkas som *Kontor och Hotell*.

Bestämmelsen är en del av tolkningen av bestämmelsen "BHKJPS" som nämnts tidigare i texten.

Till begreppet kontor räknades under denna tidsperiod både vanlig kontorsverksamhet, men även hotell, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen. Verksamheten bör exempelvis inte ha utomhusverksamhet. Mindre personalbutiker kan förekomma.

- *Natur (NATUR)*: Markanvändningen tolkas som Natur. Tidens anvisningar anger att användningen Natur kan i mindre omfattning inrymma parkanläggningar av olika slag, motionsslingor etc. men förutsätter ej detta och inte heller annan

skötsel än viss städning. Bil- och busstrafik inryms endast i den utsträckning som behövs för att nå viss anläggning inom området.¹

- Fornlämning: Bestämmelsen har inte tolkats men har lagts in som en äldre bestämmelse "fornlämning" för att möjliggöra analyser.
- Parkering: Markanvändningen har tolkats som parkering.
- *Industri*: Markanvändningen har tolkats som *Verksamheter*.

Bestämmelsen är en del av tolkningen av bestämmelsen "BHKJPS" som nämnts tidigare i texten.

Detta på grund av en specificering i plankartan som lyder "småhantverk". Detta tolkas därför som att den typen av verksamheter som eftersträvas är småindustri, hantverk och tillhörande försäljning vilket idag regleras som *Verksamheter (Z)*. Denna markanvändning fanns inte då planen upprättades.

- *Skola*: Markanvändningen tolkas som: Skola.

Marken får inte bebyggas

Enligt Boverkets anvisningar gällande begränsningar av markens bebyggande under perioden som plankartan togs fram, kan man utläsa att "Mark som inte får bebyggas" ska förstås som *Marken får inte föras med byggnad, plank och mur*. Bestämmelsen tolkas i enlighet med detta.

Höjder

Bestämmelsen: *Lägsta respektive högsta antal våningar* har tolkats som *Högsta antal våningar är angivet som 3*. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.

Utformning

Bestämmelsen *Minsta taklutning för bostadshus* tolkas som minsta takvinkel är 30 grader.

Bestämmelsen *Marklägenheter ska ha lägenhetsträdgård*. kvarstår med

¹ Boverket, Boken om detaljplan och områdesbestämmelser, 2002, s.85

samma formulering, skriven som en utformningsbestämmelse i fritext.

Bestämmsen: Naturmarken ska bevaras tolkas som: annan natur med fritextbestämmelsen "naturmarken ska bevaras".

Utförande

Bestämmelsen *Begyggelsen ska placeras mot förgårdsmark* kvarstår med samma formulering, skriven som en utförandebestämmelse i fritext.

Bestämmelsen *Bebyggelsen ska placeras mot gata/gränd* kvarstår med samma formulering, skriven som en utförandesbestämmelse i fritext.

Genomförandetid

Genomförandetiden anges inte i den digitala plankartan, utan i dess metadata. Genomförandetiden för planen tog slut samtidigt som tidigare underliggande plans genomförandetid: 2019-05-12.

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.

Småhusbebyggelse återfinns i två olika områden i Fågelbo. Dels i Östra Bergen i norr vid Rosenkällavägen, Östra villavägen och Solbackevägen, dels i områdets mitt och i öster vid Bergholms väg och Örnskölds väg.

Småhusområdet på Östra Berget har karaktären av en äldre, varierad villaförstadsbebyggelse. Det är en högt belägen småhusbebyggelse ifrån 1880- och 90-tal samt 1900-talets första decennier. Villor av olika form och karaktär, stilmässigt renodlade samt blandformer, ligger fristående och placerade mitt på tomten i lummiga trädgårdar längs ett oregelbundet gatunät i kuperad terräng. Trä- och putsfasader. Bebyggelsen har en hög detaljrikedom; entréer, verandor, fönster, paneler, osv samt olika tak- och gavelformer. Husen omges av stora trädgårdar med inslag av olika typer av uthus, rabatter och väl uppväxta träd. Stenmurar, häckar och staket definierar gaturummet.

Småhusområdet på Östra Berget, fördjupad karaktärisering:

- Jugendhus med brutna tak, putsade fasader i varmgult eller beige alternativt träfasader oljemålade i mörkbrunt, rött eller ljusa kulörer, höga fönster med övre delen småspröjsad, branta eller brutna tak, stora takytor belagda med lertegelpannor eller falsad plåt. Burspråk, glasverandor, balkonger och förstukvistar.
- Nationalromantiska hus: Grovhuggen natursten, tätspröjsade fönster, faluröda fasader med vita snickerier, stor takyta, olika paneltyper, burspråk. Form med rötter i landsbygdens bebyggelse.
- Klassicistiska hus: Symmetriskt uppbyggda fasader med enkla och sparsamma dekorationer. Stående locklistpaneler målade i ljus oljefärger. Putsade fasader i ljusa, varma kulörer. Spröjsade fönster med 4 eller sex rutor.

- 1930- och 40-talshus: Enkla, strama med funktionalistiska stildrag.
- 1950-talsbebyggelse på höjden: Väl anpassade till terrängen. Enkla grundformer som ges en särprägel genom goda detaljlösningar. Gult tegel, röda tegeltak, vita detaljer, stora glaspartier.

Småhusområdet i områdets mitt har tre tydliga delområden som utgörs av ett område med friliggande hus öster om Örnkölds väg, en länga med kedjehus väster om Örnkölds väg samt ett relativt sentida radhusområde vid Bergholms väg (2005). Småhusområdet i områdets mitt, fördjupad karkatärisering:

- Kedjehus väster om Örnkölds väg: Envånings 1960-tals hus med lusa putsade fasader samt mörkbetsade panelklädda gavelrösten. Sadeltak belagda med tegelpannor. Tegelmurade höga skorstenar i takens nederkant. framförliggande bruna panelklädda garage samt gräsmattor.
- Fristående villor öster om Örnkölds väg: Villor med varierande utformning från efterkrigstiden. Placering mitt på tomten. Puts, träpanel- och tegelfasader. Sadeltak med taktegel. Varierande grad av bevarande. Lummiga trädgårdar med fruktträd. Häckar och staket. Trädrad längs Gyllenhaks väg.
- Radhus från 2005 vid Bergholms väg: Radhusområde med släta träpaneler och mustig färgskala i grönt, gult och rött. Stora burspråk och fönsterytor. Framförvarande gräsytor utan staket. Området är helgjutet men med en hög grad av variation i ett antal olika formelement

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.

Bilaga - Illustrationsplan

