

TOLKNINGSBILAGA

P42-3



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P42-3.....	3
Syfte.....	5
Gränser	8
Markanvändningar	8
Marken får inte bebyggas.....	8
Våningsantal och höjd.....	9
Taklutning	9
Planbestämmelser från föregående stadsplan	9
Gatuhöjder	10
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	10
Övrig information	11
Kartbilaga	14

Tolkningsbilaga för P42-3

Stadsplan för förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen Söder om 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	0480K-Ö_1099
Byggnadsnämndens diarienummer	P42-3
Upprättad	1942 (-01-01)
Antagen	1942-06-16
Laga kraft	1942-09-25

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969

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

Detaljplanens genomförandetid är 0 år.

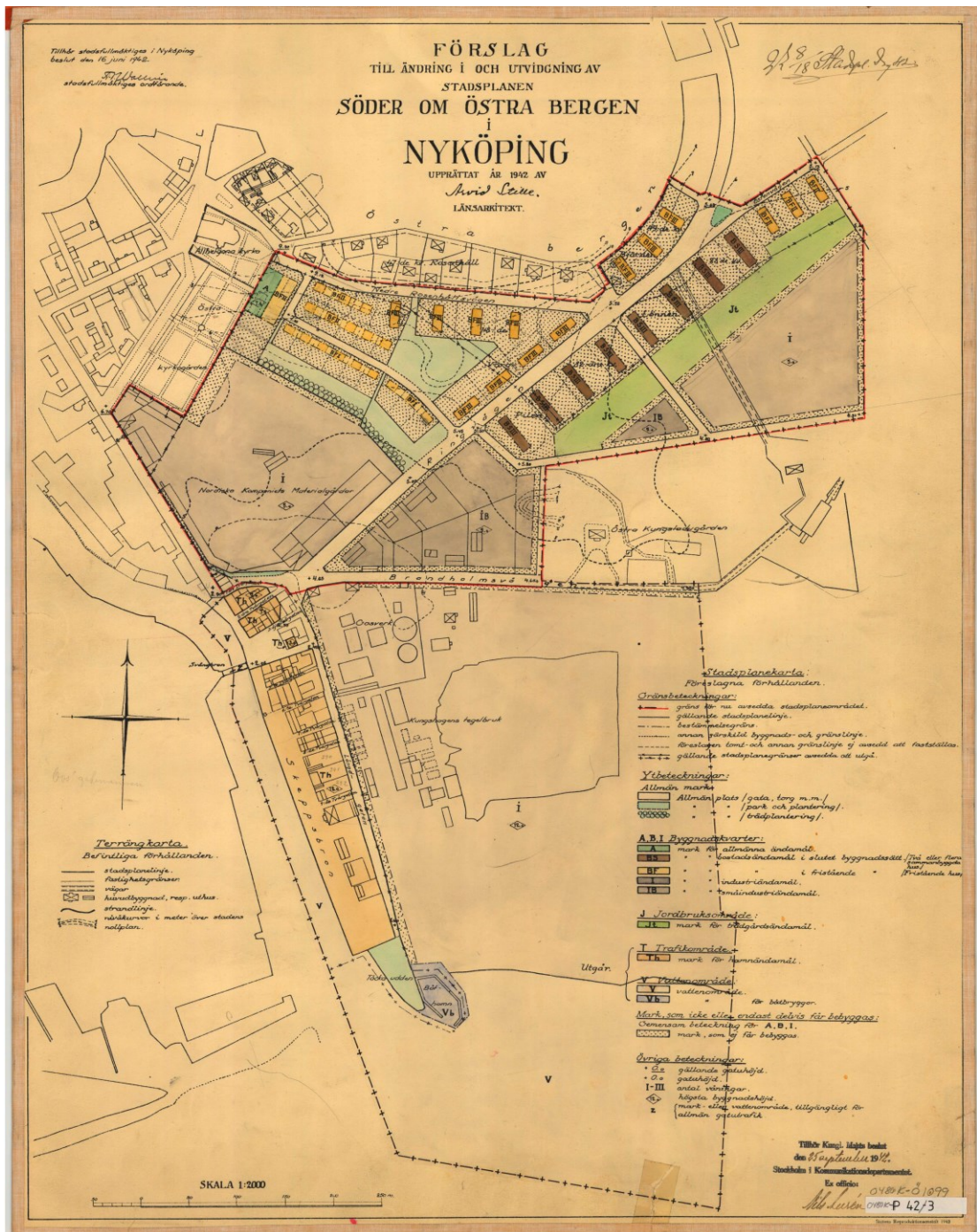


Bild på aktuell plankarta.



Gällande del av planområde i syd - 2026-02-16

Syfte

Huvuddelen av förevarande stadsplaneförslag berör tidigare icke planlagda områden mellan östra bergen och östra hamnområdet. De sydligaste delarna av dessa områden upptagas av stadens gasverk samt ett numera nedlagt tegelbruk. Norr om hamnen ligger Nordiska Kompaniets verkstäders materialgårdar och öster därom har under senare åren en del småindustrieföretag uppstått. De nordligare delarna av de nya stadsplaneområdena omfatta i övrigt ännu obebyggd mark söder om Östra bergen och utmed Ringvägens södra delar.

I stadsplaneförslaget har jämväl medtagits vissa redan planlagda områden och må härom nämnas följande.

Beträffande det redan i stadsplanen av den 31 december 19-20 och 13 april 1923 ingående östra hamnområdet avses ändringar av Ringvägens södra sträckning samt ersättning av gällande provisoriska byggnadsföreskrifter fastställa den 3 april 1936, med stadsplanebestämmelser. Planförslaget avser även ändringar beträffande de i stadsplanen av den 17 september 1937 ingående kvarteren Björnen, Vargen, Pilen och Lönneren innebära höjning av våningsantalet. Orsaken till att ett planförslag för ovannämnda områden nu efter åtskillig osäkerhet rörande sättet för markens användning ansetts kunna och böra läggas fram, är närmast en följd av den rådande bostadsbristen.

Frågor av väsentlig betydelse hava därför varit-, att stadsplanemässigt klarlägga huru långt bostadsbebyggelse i denna stadsdel lämpligen bör få sträcka sig i förhållande till industri- och hamnområdena samt huru sådan bebyggelse med hänsyn till rådande förhållanden på platsen samt inom bostadsproduktionen bör anordnas.

Det har icke ansetts lämpligt, att industritomter av något slag få sträcka sig längre mot norr utmed Ringvägen än vad i förslaget angivits, d.v.s. att ytterligare endast en tomt skulle få upplåtas för sådant ändamål där, såsom avslutning å småindustriområdet öster om nämnda trafikled. Däremot har industrimark tänkts närmast norr om Östra Kungsladugårdens gårdsområde samt utmed Brandholmsvägen och inom tegelbrukets område. Längre norrut och öster om Ringvägen i kvarteren: Pilen och Lönneren är bostadsbebyggelse föreslagen i form av mot gatan tväreställda c: a 42 m långa trevåningshus med stora avstånd från varandra.

Väster om Ringvägen och i kvarteret Vargen har något kortare trevåningshus föreslagits parallellt med gatan och mitt för de planerade gårdarna öster om densamma. På så sätt bildas en rad på tre sidor kringbyggda gårdar med den fjärde sidan öppen mot sydost och stadsfjärdens. För denna bebyggelse har trevåningshus valts så som varande numera mer ekonomisk än den utmed Ringvägen tidigare planerade tvåvåningsbebyggelsen. Även vinnes med trevåningshusen större brandsäkerhet, enär de bärande väggarna enligt byggnadsstadgans fordringar måste utföras av brandsäkert material samt undre och övre bjälklagen enligt luftskyddslagen även måste vara brandsäkra.

I kvarteret Björnen väster om Ringvägen har den avviken mot nyssnämnda byggnadsgruppering föreslagits, att byggnaderna placerats vinkelrätt mot gatan. Detta har skett för att öppna sikten upp mot Östra bergen, såsom med god verkan skett beträffande den tidigare tvåvåningsbebyggelsen utmed Ringvägens norra ände och västra sida. Bebyggelsen å östra sidan om Ringvägen har avgränsats från industriområdena med 50 m breda bälten, där bebyggelse icke är tillåten. I stället föreslås där, och enligt vunnit erfarenhet på platsen att marken bör få upplåtas för trädgårdskolonier.

Å södra sidan om Nedre Rosenhällsvägen har i planförslaget även upptagits trevåningshus i form av fyra stycken i nord-sydlig riktning och mot gatan vinkelrätt ställda längor om c: a 28 m längd. Ehuru här beträffande bebyggelsen en viss differentiering från den större trafikleden Ringvägen kanske under normala tider varit motiverad i form av lägre hushöjd, har dock samma skäl, som ovan framförts beträffande trevåningshus vid nämnda gata, blivit avgörande även vid Nedre Rosenhällsvägen.

Vid utplaceringen av nu berörda fyra trevåningshus har efter strävat största hänsyn till den sedan gammalt befintliga villabebyggelsen å sluttningen norr om Nedre Rosenhällsvägen. Sålunda har, förutom förutnämnda gavelställning å byggnaderna, dessa fastlåsta i plan till strikt zig-zagläge i förhållande till villorna. Härigenom har så stora inbördes avstånd mellan huskropparna som 30 - 36 m erhållits.

Därmed har även ernåtts, att det i den hittills gällande stadsplanen för kvarteret Vargen rådande förhållandet mellan möjliga antalet eldstäder och ytan av kvartersmarken icke överskridits vid trevåningshusen. Förhållandet är nämligen, att den gällande planen tillåter tvåvåningshus med högst till hälften inredd vind och med byggnaderna kopplade två och två längs med gatan.

Angående trevåningshusen kan vidare nämnas, att husbredden markerats till högst 10 m och att enligt stadsplanebestämmelserna taklutningen icke får överstiga 30°. Med hänsyn till villabebyggelsens i allmänhet höga läge i terrängen i förhållande till trevåningshusen, torde med nu nämnda åtgärder ernås jämvikt i stadsbilden utmed gatan.

Å återstående marken mellan nu beskriven bebyggelse samt Nordiska Kompaniets materialgårdar har närmast dessa föreslagits ett bälte av allmän plats, avsedd att planteras med lövträd som brandskydd. Närmast norr därom har tänkts en rad envåningssmåstugor. Genom att dessa byggnader fastlåsta till sitt läge i förhållande till industriområdet, kombinera välståndet till detta att ej understiga 50 m. Närmast norr om denna låga bebyggelse föreslås två rader av två våningars friliggande bostadshus av ringa planyta.

Utmed gränsen mot Allhelgona kyrka och östra kyrkogården har inlagts ett kvarter, som enligt verkställd utredning planerats för prästgård och församlingshem. Kommer dessa planer icke -till utförande så medgiver planförslaget i stället tvåvåningars friliggande bostadshus. Enligt hälsovårdsstadgan får dock dessa ej förläggas å A-området. Mellan småstugområdet och trevåningsbebyggelsen utmed Nedre Rosenhällsvägen och Ringvägen har som allmän plats reserverats ett något kuperat område lämpligt som lekplats med källbacke för de mindre barnen.

Andra allmänna platser hava icke föreslagits i planförslaget, dels med hänsyn till den glesa bebyggelse som enligt ovan avsetts, dels också därför att allmän plats redan finnes fastställd i förhållandevis stor omfattning å de angränsande Östra bergens högre partier. De till planförslaget hörande stadsplanebestämmelserna ha uppgjorts i anslutning till numera allmänt tillämpade normalbestämmelser.

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 1942 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 Nedre Rosenhällsvägen och del av Ringvägen planläggs som *Gata*.
- *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 II betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar
- Å med III betecknat område får byggnad uppföras med högst tre våningar
- Å med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 7,6 meter.
- Å med II 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 antal våningar är angivet som 3. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*
- *Högsta byggnadshöjd är 7.6 meter.*
- *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.

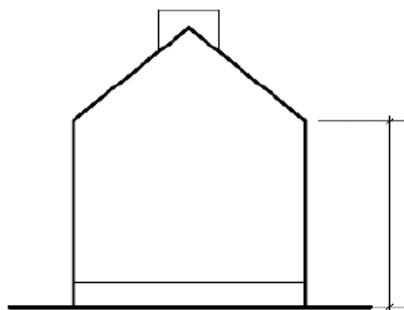


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Taklutning

Följande bestämmelser reglerar taklutning i gällande plan:

- Å med II, IIv 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.

Planbestämmelser från föregående stadsplan

Aktuell detaljplan är en ändringsplan vilket innebär att föregående stadsplan (P23-1) kan ha bestämmelser som fortfarande gäller. I planbeskrivningen anges att dessa ska fortsätta gälla där det anses

lämpligt. De bestämmelser som anses fortsätta gälla är följande:

- Tvåvåningshus med högst till hälften inredd vind och med byggnaderna kopplade två och två längs med gatan.

Bestämmelsen tolkas:

För tvåvåningshus tillåts högst till hälften inredd vind där byggnader är kopplade två och två.

- Angående trevåningshusen [...] kan vidare nämnas [...] att enligt stadsplanebestämmelserna taklutningen icke får överstiga 30°.

Bestämmelsen tolkas:

Största takvinkel är 30°.

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.

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 glaspazier.

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 karaktärisering:

- 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. framföriggande 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.

P 42 -3

