

TOLKNINGSBILAGA

P40-1



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P40-1	3
Syfte	4
Gränser	4
Markanvändningar	5
Marken får inte bebyggas	5
Komplementbyggnader	5
Utnyttjandegrad	5
Våningsantal och höjd	6
Taklutning	6
Vind får inredas	7
Placeringsbestämmelser	7
Utformningsbestämmelser	8
Planbestämmelser från föregående planer	9
Gatuhöjder	9
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	9
Övrig information	10

Tolkningsbilaga för P40-1

Förslag till ändring av stadsplanen för 81:a kvarteret Oxeln å Öster inom
Nyköpings stad

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_1092
Byggnadsnämndens diarienummer	P40-1
Upprättad	1939(-01-01)
Antagen	1939-10-17
Laga kraft	1940-03-30

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969

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

Detaljplanens genomförandetid är 0 år.

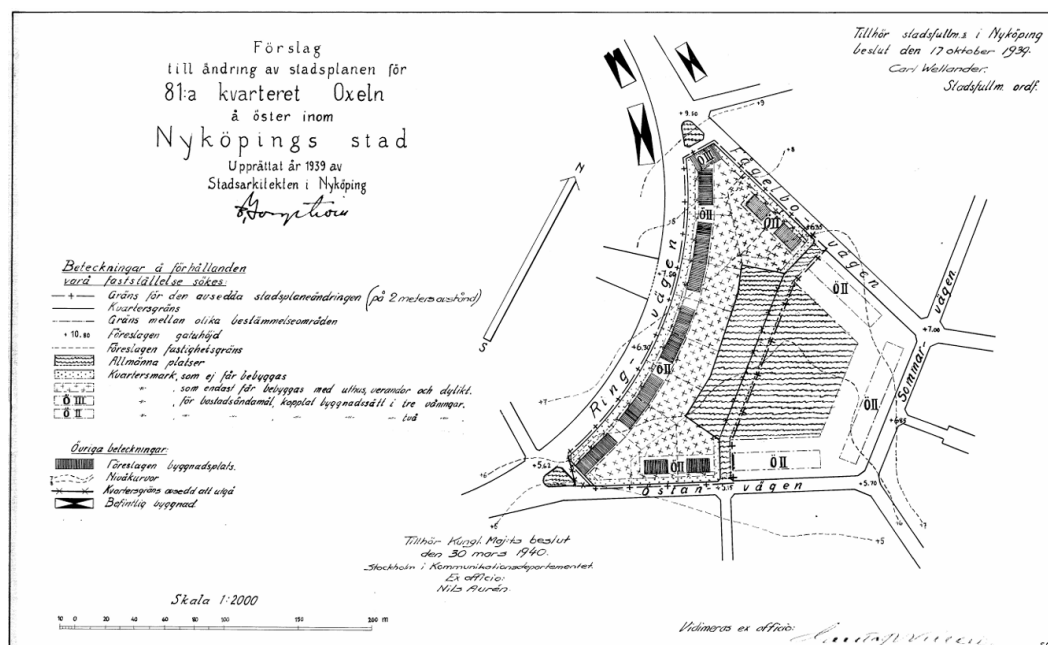


Bild på aktuell plankarta.



Markering, gällande del av detaljplan i rött

Syfte

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för bostadsändamål inom kvarteret Oxeln via reglering av byggnadssätt, våningsantal och byggnadshöjder samt genom att ange vilka delar av marken som ska lämnas obebyggda eller endast användas för uthus och annan gårdsbebyggelse. Planen syftar även till att stödja en ändamålsenlig fastighetsindelning. Planen reglerar också takfall och dylikt.

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 plan. Då planen upprättades 1939 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 Ö och F samt romersk siffra utan annan beteckning angivet område får bebyggas endast för bostadsändamål. Byggnadsnämnden må dock medgiva inredning av samlingssalar, restauranger och garage samt lokaler för handel och hantverk. Markanvändningen tolkas som Bostäder. I markanvändningen ingår även byggnader innehållande dylika ekonomiutrymmen för de som bor i kvarteret, som garage, uthus, förråd och dylikt.*

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 (eller dylik bestämmelse), i det här fallet; kvartersmark, som ej får bebyggas och i planbeskrivningen, med punktprickning betecknat område får icke bebyggas* ska förstås som *"Marken får inte förse med byggnad, plank och mur"*. Bestämmelsen tolkas i enlighet med detta.

Komplementbyggnader

Bestämmelsen: Kvartersmark som endast får bebyggas med uthus, verandor och dylikt har tolkats, i planbeskrivningen: *Med korsprickning betecknat område får bebyggas med garage, uthus, verandor el. dyl. som Marken får endast förse med komplementbyggnad. Vad "byggnadsnämnden prövar lämpligt" undersöks i ett eventuellt bygglovsskede.*

Utnyttjandegrad

Följande bestämmelser anger utnyttjandegrad:

- Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 3 meter. Byggnadsnämnden må dock för särskilt fall medgiva större höjd för garage eller annan gårdsbyggnad, vars användning kräver större våningshöjd.

Bestämmelsen tolkas till följande:

- *Annan utformningsbestämmelse med fritext: Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 3 meter. Byggnadsnämnden må dock för särskilt fall medgiva större höjd för garage eller annan gårdsbyggnad, vars användning kräver större våningshöjd.*

Våningsantal och höjd

Följande bestämmelser berör regleringar av höjd:

- Å med II och III betecknade områden får uppföras med resp. högst två-trevåningar.
- Å med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 7,7 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 7.7 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.

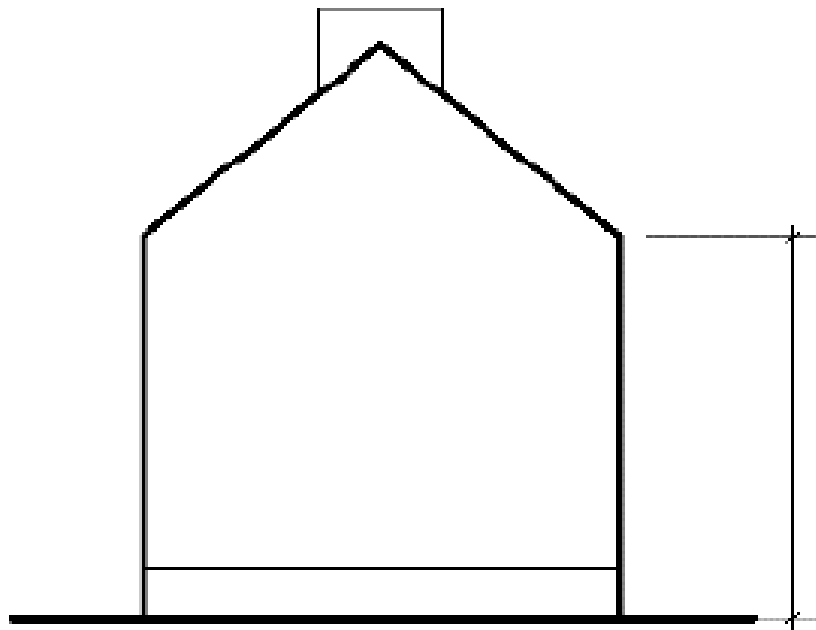


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Taklutning

Följande bestämmelser reglerar taklutning i gällande plan:

- Tak över oinredd vind får givas en lutning mot horisontalplanet av högst 40 grader.

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- Största takvinkel är 40 grader.

Vind får inredas

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

- *I övrigt må därest byggnad ej uppföres till det antal våningar, som å kartan angivits, i byggnad av trä med en våning och i byggnad av sten med högst två våningar hela vinden därutöver inredas till bostads- och arbetsrum; i byggnad av trä med två våningar däremot får endast en tredjedel av vinden inredas för sådant ändamål.*

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- *Byggnaders användning, med fritext:*

Placeringsbestämmelser

Följande bestämmelse reglerar placering:

- Byggnad, som ej uppföres i gräns mot granntomt, får ej läggas närmare sådan gräns än att avståndet blir lika med hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden, dock ej närmare än 4,5 meter. Uppföres byggnad av trä med två våningar jämte vindsvåning, får avståndet till gräns mot granntomt ej understiga 6 meter.
- Avståndet mellan skilda byggnader på samma tomt får ej göras mindre än den för byggnad vid gata eller förgård medgivna största höjden. Beträffande uthus och andra mindre gårdsbyggnader må byggnadsnämnden, där sådant utan föra för sund het och brandsäkerhet prövas kunna ske och icke försvårar ett lämpligt bebyggande av kvarteret i dess helhet, medgiva mindre avstånd såväl inbördes som till huvudbyggnad, dock ej mindre än 4,5 meter.
- Där så med hänsyn till byggnadernas ringa storlek och andra inverkan omständigheter utan olägenhet kan ske, må byggnadsnämnden efter grannens hörande medgiva, att uthus eller annan dylik gårdsbyggnad uppföres i gräns mot granntomt utan att sammanbyggas med byggnad å denna tomt eller på mindre avstånd från tomtgränsen än 4,5 meter.

Bestämmelsen har tolkats till följande:

- Annan placering, äldre bestämmelse, med fritext: Byggnad, som ej uppföres i gräns mot granntomt, får ej läggas närmare sådan gräns än att avståndet blir lika med hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden, dock ej närmare än 4,5 meter. Uppföres byggnad av trä med två våningar jämte vindsvåning, får avståndet

till gräns mot granntomt ej understiga 6 meter.

- Annan placering, äldre bestämmelse, med fritext: Avståndet mellan skilda byggnader på samma tomt får ej göras mindre än den för byggnad vid gata eller förgård medgivna största höjden. Beträffande uthus och andra mindre gårdsbyggnader må byggnadsnämnden, där sådant utan föra för sund het och brandsäkerhet prövas kunna ske och icke försvårar ett lämpligt bebyggande av kvarteret i dess helhet, medgiva mindre avstånd såväl inbördes som till huvudbyggnad, dock ej mindre än 4,5 meter.
- Annan placering, äldre bestämmelse, med fritext: Där så med hänsyn till byggnadernas ringa storlek och andra inverkan omständigheter utan olägenhet kan ske, må byggnadsnämnden efter grannens hörande medgiva, att uthus eller annan dylik gårdsbyggnad uppföras i gräns mot granntomt utan att sammanbyggas med byggnad å denna tomt eller på mindre avstånd från tomtgränsen än 4,5 meter.

Utformningsbestämmelser

Följande bestämmelser anger utformning:

- Byggnad, som förlägges i gräns mot eller indrages från område, betecknat med korsprickning, får mot nämnda område förses med fönster.
- Framför fönster till bonings- och arbetsrum skall lämnas obebyggt ett område av minst 9 meters bredd. Dock må fönster jämväl anbringas mot gårdsdel av mindre bredd, där rummets behov av dager är nöjaktigt tillgodosett genom annat fönster.
- Byggnad, som förlägges i gräns mot eller indrages från område, betecknat med punktprickning får mot nämnda område förses med fönster.

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- Utformningsbestämmelse, fritext: Byggnad, som förlägges i gräns mot eller indrages från område, betecknat med korsprickning, får mot nämnda område förses med fönster.
- Utformningsbestämmelse, fritext: Framför fönster till bonings- och arbetsrum skall lämnas obebyggt ett område av minst 9 meters bredd. Dock må fönster jämväl anbringas mot gårdsdel av mindre bredd, där rummets behov av dager är nöjaktigt tillgodosett

genom annat fönster.

- Utformningsbestämmelse, fritext: Byggnad, som förlägges i gräns mot eller indrages från område, betecknat med punktprickning får mot nämnda område förses med fönster.

Planbestämmelser från föregående planer

Aktuell detaljplan är en ändringsplan vilket innebär att föregående stadsplaner kan ha bestämmelser som fortfarande gäller. Planen har i nuläget inte varit möjlig att kontrollera inom ramen för digitaliseringsarbetet. Genom kontakt med Nyköpings stadsarkiv har det framkommit att arkivhandlingar av denna typ ofta inte är möjliga att återfinna. Det är därför i nuläget osäkert om det finns ytterligare bindande juridiska handlingar som kan ha påverkan på hur planen bör tolkas.

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.

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

Byggnadsstadgan 39 § <i>Gäller för all kvartersmark då det saknas bestämmelser om sammanbyggda hus och/eller andra placeringsbestämmelser.</i>	Planen i fråga har andra placeringsbestämmelser, vilket för med sig att planen tolkas så som att Byggnadsstadgan 39 § utgår.
---	--

110 §-förordnanden	Har ej påträffats
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 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:

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 slätputsat.
- Bebyggelsen vid basen av Östra Berget: Korta lamellhus i två våningar. Enkla i sin helhet och detaljerna. Slät ljus puts. Sadeltak.

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.

För området anges följande rekommendationer:

- Förtätning undviks i flerbostadshusområdet.
- Volym, 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.