

TOLKNINGSBILAGA

P45-14



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P45-14	3
Syfte.....	5
Gränser	5
Markanvändningar	5
Marken får inte bebyggas.....	6
Komplementbyggnader	6
Våningsantal och höjd.....	6
Vind får inredas	6
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	7
Tomtindelning.....	9
Övrig information	9

Tolkningsbilaga för P45-14

Mindre ändring av stadsplanen för delar av 47:de kvarteret
Rosenhäll 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-O_1265
Byggnadsnämndens diarienummer	P45-14
Upprättad	1945-(01-01)
Antagen	1945-11-13
Laga kraft	1945-12-12

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969

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

Detaljplanens genomförandetid är 0 år.

David Steiner.

10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220	230	240	250	260	270	280	290	300	310	320	330	340	350	360	370	380	390	400	410	420	430	440	450	460	470	480	490	500	510	520	530	540	550	560	570	580	590	600	610	620	630	640	650	660	670	680	690	700	710	720	730	740	750	760	770	780	790	800	810	820	830	840	850	860	870	880	890	900	910	920	930	940	950	960	970	980	990	1000	
0.00	0.01	0.02	0.03	0.04	0.05	0.06	0.07	0.08	0.09	0.10	0.11	0.12	0.13	0.14	0.15	0.16	0.17	0.18	0.19	0.20	0.21	0.22	0.23	0.24	0.25	0.26	0.27	0.28	0.29	0.30	0.31	0.32	0.33	0.34	0.35	0.36	0.37	0.38	0.39	0.40	0.41	0.42	0.43	0.44	0.45	0.46	0.47	0.48	0.49	0.50	0.51	0.52	0.53	0.54	0.55	0.56	0.57	0.58	0.59	0.60	0.61	0.62	0.63	0.64	0.65	0.66	0.67	0.68	0.69	0.70	0.71	0.72	0.73	0.74	0.75	0.76	0.77	0.78	0.79	0.80	0.81	0.82	0.83	0.84	0.85	0.86	0.87	0.88	0.89	0.90	0.91	0.92	0.93	0.94	0.95	0.96	0.97	0.98	0.99	1.00

4 (10)

Syfte

Mindre ändring av stadsplanen för delar av 47:de kvarteret
R o s e n h ä l l å öster i Nyköping.

Gällande stadsplan för området fastställdes av Kungl. Maj:t den 17 september 1937.

Planändringen avser rätt att för bostadsändamål få inreda c:a 30 m² av vinden å ett nyuppfört två våningars bostadshus av sten å tomten nr 19 i kvarteret. Byggnadens planyta är c:a 160 m². Vindlägenheten om ett rum och kokvrå är avsedd för en gårdskarl och värmeledningsskötare för fastigheten. Rumshöjden är 2,40 m.

Gällande stadsplanebestämmelser äro avsedda att i tillämpliga delar fortfarande gälla ehuru under hänvisning till nu förevarande karta. För vindsinredningen föreslås dock särskild bestämmelse.

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 1945 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

Kvartersmark (ta bort rubrik)

- *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.

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 förse med komplementbyggnad*. Vad "byggnadsnämnden prövar lämpligt" undersöks i ett eventuellt bygglovsskede.

Våningsantal och höjd

Följande bestämmelser berör regleringar av höjd:

- *Å med II betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar*
- *Å med II betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar*

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 2. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.

Vind får inredas

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

- *Å med v betecknat område får utöver angivet våningsantal vind inredas*

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

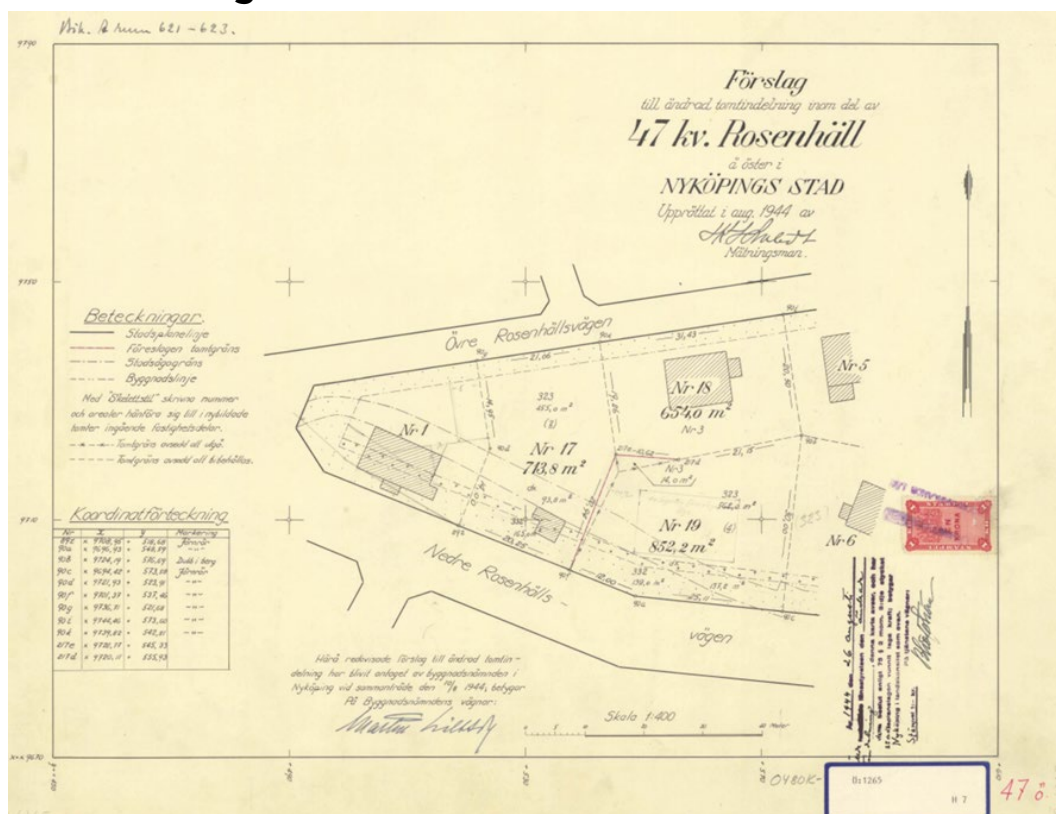
- *Vind får inredas.*

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>	Byggnadsstadgan 39 § gäller som en planbestämmelse på all kvartersmark som tillåter bostadsbebyggelse om inget annat anges. Regleringen gäller inte: (1) om det finns en bestämmelse om att bebyggelsen ska sammanbyggas med byggnad på granntomt eller (2) om regleringen har ersatts med andra placeringsbestämmelser. I den digitalt tolkade detaljplanen kompletteras detta med en placeringsbestämmelse i fritext som lyder "Byggnadsstadgan 39 § gäller inom området". Byggnadsstadgan 39 § innebär att byggnader ska placeras i gatulinjen eller inre förgårdslinjen. Bebyggelsen ska placeras på ett avstånd motsvarande hälften av den tillåtna byggnadshöjden från gräns mot granne. Om detta avstånd är mindre än 4,5 meter (om högsta byggnadshöjd är under 9,0 meter), så är minsta tillåtna avstånd fortfarande 4,5 meter från gräns mot granne. Dessutom ska avståndet mellan byggnader <i>inom</i> samma tomt vara minst den tillåtna höjden för den högsta av dessa byggnader. Byggnadsnämnden får ge undantag från bestämmelserna om det finns särskilda skäl och kan ske utan fara och utan att lämpligt bebyggande av området försvåras. Kan åtgärden påverka förhållanden på grannens tomt ska denna höras.
Fastighetsplan	En tomtindelning finns för kvarteret Rosenhäll. Informationen har

	kompletterats som en fastighetsindelningsbestämmelse med formulering <i>"Tomtindelning 47 kv. Rosenhäll å öster i Nyköpings stad gäller för fastigheten"</i>. 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.

Tomtindelning



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:

Småhusområdena upptar hela flacken/slanten söder om bergshöjden och om Ängstugevägen. Höjdskalan är påtagligt låg med 1-1,5 våningshus. Längst i väster finns två långa rader med kedjehus. Denna hustypologi återfinns även vid Svanvägen. Annars är fristående grupphus den vanligaste typologin. Den återfinns i relativt stora områden i väster

och i områdets mitt samt längst öster ut mellan Hägervägen och Svanvägen. Därutöver finns radhuslängor, strängt enhetliga grupper med hus, tätt i raka rader; söder om skolområdet samt i öster mellan Hägervägen och Storkvägen. Till de sistnämnda områdena finns tillhörande rader med garage. Övriga områden har ett eget garage till respektive hus. Längs ner i söder finns friliggande villor längs en böljande väg som följer områdets hela gräns i söder. Området karaktäriseras av rekordårens modernistiska arkitekturstil Kedje- och radhusen består av envånings gula tegelhus. Flacka, asymmetriska tak med svart asfaltspapp. Planstruktur med raka rader som omgärdar gemensamma grönytor. Enluftsfinster och entrédörrar i lackat trä. Grupphusen/friliggande villor har fasader i rött tegel eller puts. Sadeltak med avtäckning av rött tvåkupigt tegel. Entréer med lackade trädörrar under skärmtak. Enluftsfinster, ofta med fönsterluckor i vitt. Varierade detaljer som ger liv åt området. Mer enhetliga grupphusområden har röda tegelfasader och panelklädda gavelrösten. Enluftsfinster åtskilda av panelpartier.

Enhetliga områden som är känsliga för förändring. Hela området är hårt utbyggt och befintliga grönytor inom området är känsliga för förtätning. Område med känslighet inför förändring.

För området anges följande rekommendationer:

- *Möjlighet till förtätning på parkeringsytor*