

Tolkningsbilaga för P58-9

Detaljplan mindre ändring och utvidgning av stadsplanen för 69 kv. Poppeln 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_1546
Byggnadsnämndens diarienummer	P58-9
Upprättad	1958-06-01
Antagen	1958-07-01
Laga kraft	1958-07-01

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969
Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2024-05-02 och framåt.

Detaljplanens genomförandetid är 0 år.

Syfte

Detaljplanen syftar till att göra en mindre ändring och utvidgning av stadsplanen för 69 kv. Poppeln på Öster i Nyköping. Tidigare tilltänkt radhusbebyggelse visade sig svår att genomföra i praktiken. Markanvändningen ändrades således för att åter igen tillåta bebyggelse av friliggande hus till förmån för Egnahemsrörelsen.

Gränser

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

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.

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 I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.*

Bestämmelserna har tolkats som:

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

Taklutning

Följande bestämmelser reglerar taklutning i gällande plan:

- *Å med lv betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 50 grader.*

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- Största takvinkel är 50 grader.

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.*

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. Område med hög grad av känslighet inför förändringar.

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.*