

TOLKNINGSBILAGA

P44-5



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P44-5.....	3
Syfte.....	5
Gränser	5
Markanvändningar	5
Marken får inte bebyggas.....	6
Komplementbyggnader	6
Utnyttjandegrad.....	6
Våningsantal och höjd.....	6
Taklutning.....	7
Område för överbyggd gård och annan terrassbyggnad.....	8
Planbestämmelser från föregående stadsplan	9
Gatuhöjder	9
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	9
Tomtindelning.....	10
Övrig information	11
Flerbostadshus.....	11
Fördjupad karaktärisering	11
Tålighet & känslighet.....	12
Rekommendationer.....	12

Tolkningsbilaga för P44-5

Förslag till ändring i stadsplanen för del av kvarteret Katten 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_944
Byggnadsnämndens diarienummer	P44-5
Upprättad	1944-04-04
Antagen	1944-09-12
Laga kraft	1944-11-10

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969

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

Detaljplanens genomförandetid är 0 år.

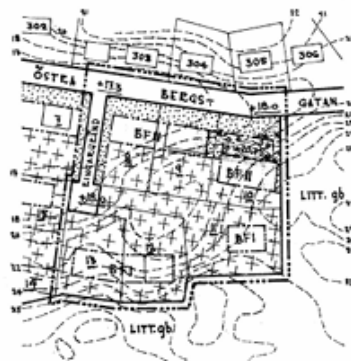
FÖRSLAG TILL ÄNDRING I STADSPLANEN FÖR DEL AV
KVARTERET KATTEN I NYKÖPING.
UPPRÄTTAT DEN 4 APRIL 1944 AV

Samphou
STADSARKITEKT.

Tillhör stadsfullmäktiges i Nyköping
beslut den 12 september 1944.
Carl Wellander

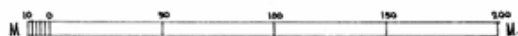
stadsfullmäktiges ordförande.

År 1944 den 10 november fastställdes
länstyrelsen den stadsplaneändring, denna
karta avser, och har detta beslut enligt 75 §
2 mom. 3:de stycket stadsplanelagen vunnit
laga kraft; bevisar
Nyköping i landstingsliet som ovan
På tjänstens vägnar:



BETECKNINGAR.

- LINJE BELÄGEN TRE (3) METER, UTANFÖR DET OMRÅDE INOM VILKET ÄNDRING I STADSPLANEN SÖKES.
- GÄLLANDE KVARTERSGRÄNS
- GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS
- x-x- GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS, SOM FÖRESLÅS UTGÅ
- +17.5 GÄLLANDE GATUHÖJD.
- FÖRESLAGEN GRÄNS MELLAN OMRÅDEN MED OLIKA STADSPLANE-BESTÄMMELSER.
- ===== GATUMÄCK.
- [Pattern] BETECKNINGAR VILKA HÄNFÖRA SIG TILL SÄRSKILDA BESTÄM-MELSER ANGÅENDE BYGGNADSKVARTERENS ANVÄNDANDE.
- GÄLLANDE ÅDGRÄNS.
- [Box] BEFINTLIG BYGGNAD.



1:2000.

Vidimeras ex officio:

Bild på aktuell plankarta.

Syfte

För ovannämnda kvarter är gällande en av Kungl. Maj:t den 20 oktober 1939 fastställd stadsplan.

Genom den föreslagna förändringen avses bebyggelsen å tomten [???] inflyttad ytterligare från gatan samt förlagd å tomtens högre del, varigenom bättre möjligheter till sol erhålles. Å förgården föreslås i samband därmed en terrassbyggnad såsom förmedlande byggnadsparti till den lägre obebyggda förgårdsmarken. Denna terrassbyggnad är avsedd att kunna inrymma garage eller lokaler för handel och hantverk.

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 1944 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.
- *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 Ringagränd som *Gata*.

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.

Utnyttjandegrad

Följande bestämmelser anger utnyttjandegrad:

- Av tomt som omfattar med F betecknat område skall minst 2/3 lämnas obebyggd.

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- *Största byggnadsarea är 33,33 % av fastighetsarean inom användningsområdet*. Begreppen tomt och fastighet anses betyda samma sak i detta fall.

Våningsantal och höjd

Följande bestämmelser berör regleringar av höjd:

- *Å med I betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar*
- *Å med II betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar*
- *Å med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,5 meter.*
- *Å med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 7,6 meter.*
- *Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger (3,5 meter).*
- *Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran angiver (20,75 m).*

Bestämmelserna har tolkats som:

- *Högsta antal våningar är angivet som 1. 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.*

- *Högsta byggnadshöjd är 4,5 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 7.6 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 20,75 meter över angivet nollplan.*
Tillägg på 0,5 meter tillkommer i och med att höjdsystemet har ändrats från Nyköpings Stads till RH2000, vilket innebär ett justerat nollplan på 0,5 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.

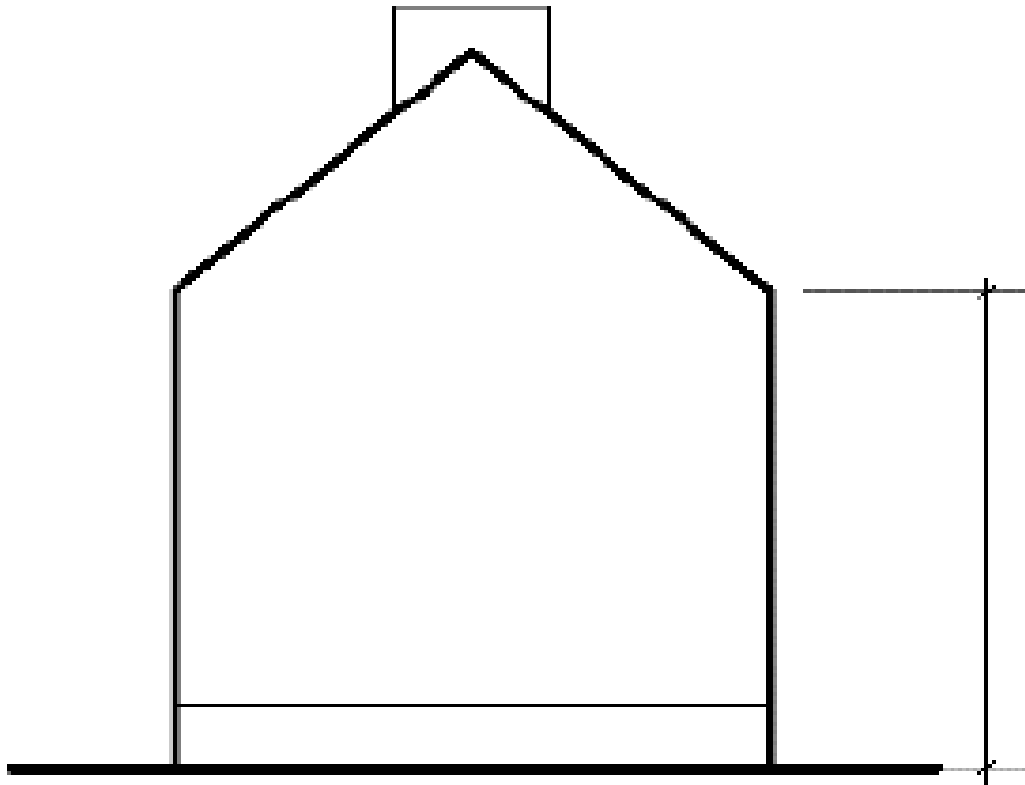


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

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.

Område för överbyggd gård och annan terrassbyggnad

En del av en tomt är ringprickig med formuleringen §1 mom. 2. Med ringprickning betecknat område får endast uppföras terrassbyggnad och lokaler inredas för garageändamål, handel eller hantverk. Bestämmelsen gäller för mark som avses att utgöra del av kvarterets gård och som överbyggs på ett sådant sätt att utrymmet under gårdsplanet går att utnyttja för inredande av lokaler. Detta ska enligt 1949 års anvisning planläggas som ringprickig mark likt den aktuella planen. Bestämmelsen används i huvudsak i centrala stadsområden med förutsättningar för lokaler under ett förhöjt gårdsplan. Kommersiella verksamheter kan därmed tillåtas inom denna yta.

Då ringprickig mark inte längre används tolkas bestämmelsen som reglering av markens utförande med formuleringen:

- Område för överbyggd gård och annan terrassbyggnad.



Bild på byggnad inom ringprickigt område.

Planbestämmelser från föregående stadsplan

Aktuell detaljplan är en ändringsplan vilket innebär att föregående stadsplan P39-3 kan ha bestämmelser som fortfarande gäller. I planbeskrivningen anges att dessa ska fortsätta gälla där det anses lämpligt. Inga relevanta planbestämmelser har hittats, även placeringsbestämmelser utgår p.g.a. senare tomtindelning.

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	En tomtindelning finns för kvarteret 61 kv. Katten. Informationen har kompletterats som en fastighetsindelningsbestämmelse med formulering <i>"Tomtindelning 61 kv. Katten 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
----------------	--

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.

Flerbostadshus

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.

Tålighet & känslighet

Det aktuella området beskrivs som **känsligt** för förändring utifrån följande aspekter: 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 ljus är inte heller tåliga för förtätningar. De få grönytor som finns är av stort värde för helhetsmiljön. Område med hög grad av känslighet inför förändringar.

Rekommendationer

- Förtätning undviks i flerbostadshusområdet.
- Volymer, 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.