

Tolkningsbilaga för P16-4

Detaljplan för Tillägg till detaljplan P37-3 för björken,1 ,2 ,3 ,10 ,11

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	0480-P16/4
Byggnadsnämndens diarienummer	P16-4
Upprättad	2015-09-16
Antagen	2016-01-26
Laga kraft	2016-02-20

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2015-2020

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

Detaljplanens genomförandetid är 5 år. Genomförandetiden gäller inte längre.



Bild som föreställer den aktuella plankartan.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att förändra fastighetsindelningen inom del av kvarteret Björken genom att gällande fastighetsindelningsbestämmelser för Björken 1, 2, 3, 10 och 11 (akt 0480-Ö:850) upphävs. För tillfället pågår ett arbete med en ny detaljplan för del av Öster 1:1 (Östra Björkvägen), BTN15/47, där fastighetsägarna till Björken 1, 2, 3, 10 och 11 har tecknat avtal med Nyköpings kommun om att köpa del av gatumark för att utvidga sina fastigheter. För att möjliggöra kommande fastighetsreglering krävs att de rådande fastighetsindelningsbestämmelserna för Björken 1, 2, 3, 10 och 11 upphävs. Planförslaget innebär att fastighetsindelningsbestämmelserna tas bort för Björken 1, 2, 3, 10 och 11. Tillägget till detaljplanen avser endast upphävande av rådande fastighetsindelningsbestämmelser och övriga planbestämmelser som härrör till P37-3 ändras ej.

Gränser & allmän info

I och med att detaljplanen är upprättad enligt en relativt ny planbestämmelsekatalog har inga tolkningar gjorts gällande gränserna. Fastighetsgränser är av hög kvalitet. Gränserna i plankartan är ritade digitalt med hög kvalitet och innebörden av samtliga bestämmelser är intakta. Bestämmelserna betyder helt enkelt samma sak idag och planen är ritad korrekt enligt fastställda gränser. De bestämmelser som ligger kvar från tidigare stadsplan har dock behövt tolkas.

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.

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 icke uppföras till större höjd än 7,6 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 7.6 meter.*

Vind inte inredas

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

- *Fristående byggnader med högst två våningar och 7,6 meters höjd och utan inredd vind.*

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- *S1 "[...] utan inredd vind."*

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 områdets kulturhistoriska värden och karaktärsdrag.

Det aktuella området beskrivs som **känsligt** för förändring utifrån följande aspekter: Småhus- och villaområdet i norr uppbar 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.