

TOLKNINGSBILAGA

P05-6



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P05-6.....	3
Syfte.....	4
Gränser, kvalitet och användbarhet	5
Markanvändningar.....	5
Marken får inte bebyggas.....	7
Taklutning.....	7
Underjordiska ledningar.....	8
Allmän gångtrafik	8
Buller	8
Höjder	8
Placering	9
Utfartsförbud	9
Genomförandetid.....	9
Övrig information	9

Tolkningsbilaga för P05-6

Detaljplan för Detaljplan för Kungsladugården - norra delen, Del av Brandholmen 1:1 och Öster 1:1 inom stadsdelen Fågelbo, Nyköpings kommun

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 behövtas tolkas. Alla bestämmelser återfinns i den digitala speglingen av detaljplanen.

Lantmäteriets aktbeteckning	P05-6
Byggnadsnämndens diarienummer	P 2003-493
Upprättad	2003-11-13
Antagen	2004-04-13
Laga kraft	2004-05-12

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2002-2012

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

Detaljplanens genomförandetid är 15 år. Genomförandetiden har passerat.

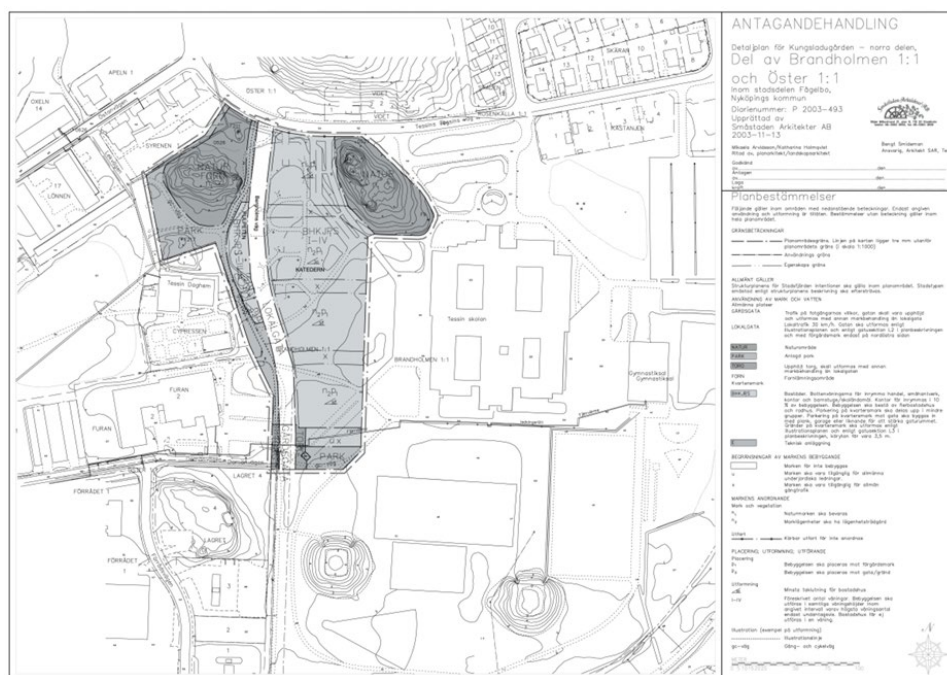


Bild på den aktuella plankartan



Gällande planområde markerat i röd färg (Lantmäteriets flygfoto, 2025).

Syfte

Detaljplanen ingår i ett område som omfattas av en nyligen framtagna i KF godkänd strukturplan för Stadsfjärden. Syftet för det aktuella planområdet är att tillskapa en bebyggelse som så långt möjligt är en fortsättning på Nyköpings stadskärna och som bidrar till att knyta ihop stadskärnan med bland annat Brandholmen. Bebyggelsen ska också ansluta sig till den närmast omgivande bebyggelsen och därför inte vara sluten inom sig själv. Mot Tessinskolan ska den nya bebyggelsen utgöra en klar avgränsning av skolgården men får inte ha karaktär av baksida. Den tillkommande bebyggelsen ska vara stadsmässig och samtidigt småskalig, och bör innehålla flera typer av verksamheter än bara boende. Planen reglerar också gatumark genom området, parkering, gångstråk genom området samt park och naturmarksområden. Detaljplanen är utformad som en flexibel plan i syfte att utgöra underlag för en markanvisning.

Gränser, kvalitet och användbarhet

Planen är upprättad i Focus. Inga tolkningar har behövts göras av planens gränser och fastighetsgränser är av hög kvalitet. Inga planbestämmelser har utelämnats den digitalt tolkade planen och det har varit enkelt att tolka gränser och bestämmelsers placering. I söder finns en del av planområdet som inte tycks förhålla sig korrekt till efterföljande fastighetsreglering.

Planen bedöms ha **hög** användbarhet och vara **komplett** digitaliserad.

Markanvändningar

- Bostäder (B): Markanvändningen tolkas som Bostäder (B). Enligt planbestämmelsekatalogen ingår även bostadskomplement av olika slag. Boendet skall vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig karaktär. I begreppet bostäder ingår fritidshus, både helägda och s.k. andelshus samt genomgångsbostäder, gruppboendestäder och träningsbostäder även om boendet kräver ständig tillsyn av personal. Däremot ingår inte hotell och vandrarhem som är avsedda för tillfällig övernattnings. Till bostadsändamålet hör inte sådant boende som har ett annat huvudsyfte t.ex. sjukhus, långvård, fängelse och militär förläggning. Observera särskilt skillnaden mellan boende och vård. Med begreppet vård följer andra villkor vad gäller utformning, miljö, besittningsrätt, finansiering m.m. Upplåtelseformen (ägarbete, tomträtt, arrende, bostadsrätt, hyresrätt) har ingen betydelse i detta sammanhang, inte heller boendeformen (enskilda hushåll eller kollektiv). Man får inte skilja på fritidsboende och permanent boende.
- Transformatorstation (E): Markanvändningen tolkas som Tekniska anläggningar (E). Det är inte tillåtet att specificera tekniska anläggningar vid leverans till NGP.
- *Handel (H)*: Markanvändningen tolkas som *Detaljhandel*. Inom markanvändningen Handel omfattas alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Handeln kan äga rum i småbutiker eller stora varuhus, inomhus eller utomhus, med eller utan biltillgänglighet osv. Till handel räknas även service och hantverk av olika slag t.ex. skomakeri, bank, post, resebyrå, fastighetsförmedling och restaurang. Andra kontorslokaler än de som hör till handelsverksamheten ingår inte. Partihandel hör

normalt till kategorin "Lager".

- *Kontor (K)*: Markanvändningen tolkas som *Kontor* och *Hotell*. Till begreppet kontor räknades under denna tidsperiod både vanlig kontorsverksamhet, men även hotell, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen. Verksamheten bör exempelvis inte ha utomhusverksamhet. Mindre personalbutiker kan förekomma.
- *Skola (S)*: Markanvändningen har tolkats som *Skola*. Till begreppet räknades under denna tid "Alla slag av skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler hör hit. Även friliggande barnstugor (daghem, fritidshem) räknas som skolor eftersom de har samma funktionella betingelser. Barnstugelokaler som är inrymda i flerbostadshus kan även räknas som komplement till bostadsområdet. Skolornaden torde sällan behöva preciseras till sin användning. Andra regelsystem styr exempelvis behovet av lokaler för den obligatoriska skolan. Däremot kan markens disposition behöva klargöras med mer detaljerade bestämmelser.
- *Lokal trafik (LOKALGATA)*: Markanvändningen tolkas som *Lokalgata*. Tidens anvisningar anger att användningen Lokalgata "är avsedd främst för trafik som har sitt mål vid gatan. Gatan avgränsas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet, litet trafikflöde, många tomtutfarer och normalt cykeltrafik på körbanan, ibland även gångtrafik. Utformningen bör vara sådan att den leder till låg hastighet (högst 50 km/h) och hög säkerhet. Gatumarkens ev. användning för parkering beslutas genom lokala trafikföreskrifter". Trafikregleringar är inte lämpliga att göra i en detaljplan utan regleras istället företrädesvis genom lokala trafikföreskrifter.
- *Gårdsgata*. Enligt tidens anvisningar är användningen Gårdsgata "är en gata där motorfordon inte får framföras med högre hastighet än gångfart, inte får parkeras och skall lämna företräde åt gående." Bestämmelsen tolkas som: Annan gata med fritext. Användningen gata ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans

funktion.

- Torg. Enligt tidens anvisningar anger användningen "inrymmer kiosker och serveringar, torghandel, kollektivtrafik med hållplatsskydd samt parkeringsplatser. Om någon av dessa funktioner skall ha en dominerande omfattning eller om torgets utformning så motiverar kan användningen preciseras. Bestämmelsen tolkas som: Salutorg. I användningen ingår även komplement som behövs för torgets funktion.
- Park har tolkats som park, detta på grund av att planbestämmelsen har följt med till den samtida planbestämmelsekatalogen vilket gör en tolkning av planbestämmelsen överflödig. Planbestämmelsen ritas därför in i plankartan som park.
- Markanvändningarna *Teknisk anläggning*, *Lokalgata* och *Natur* har inte behövt tolkas.
- *Industri* har tolkats som *Verksamheter*. Detta på grund av en specificering i plankartan som lyder *Verksamheter får inte bedrivas som kan vålla olägenhet med hänsyn till sundhet, säkerhet och trevnad*. Detta tolkas därför som att den typen av verksamheter som eftersträvas är småindustri, hantverk och tillhörande försäljning vilket idag regleras som *Verksamheter (Z)*. Denna markanvändning fanns inte då planen upprättades.

Marken får inte bebyggas

Enligt Boverkets anvisningar gällande begränsningar av markens bebyggande under perioden som plankartan togs fram, kan man utläsa att "Mark som inte får bebyggas" ska förstås som *Marken får inte förses med byggnad, plank och mur*. Bestämmelsen tolkas i enlighet med detta.

Taklutning

Följande bestämmelser reglerar taklutning i gällande plan:
Minsta respektive största taklutning i grader.

Den exakta takvinkeln är angiven som 30 grader.

Bestämmelsen har inte tolkats då erforderlig översättningsbestämmelse saknas i den samtida planbestämmelsekatalogen.

Underjordiska ledningar

Bestämmelsen *Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar* har tolkats som *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*.

Allmän gångtrafik

Bestämmelsen *Gång- och cykelväg* har tolkats som *Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik*.

Bestämmelsen *Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar* har tolkats som *Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik*.

Buller

Det finns en bestämmelse som reglerar bullernivåer i planen. Regleringen utgår från äldre riktvärden än vad som idag anses tillräckliga för en god boendemiljö. Att reglera bullerriktvärden i plankartan är inte lämpligt då lagstiftningen kring detta sker på annat håll. I ett rättsfall från MÖD (2019:18) så är slutsatsen att riktvärdena som gäller vid tiden då man skickar in bygglovsansökan trumfar riktvärdena som anges i plankartan (så länge genomförandetiden gått ut).

Bestämmelsen tolkas därför till följande:

- *Skydd mot buller är angivet som "Bostadshus skall placeras så att den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 55 dB(A) vid alla fasader. Uteplats där maximalnivå under 70 dB(A) uppnås skall finnas i anslutning till varje bostad. Bostadshus ska utformas så att den ekvivalenta ljudnivån 30 dB(A) samt den maximala ljudnivån 45 dB(A) inte överstigs inomhus". Bestämmelsen har inte tolkats då den saknar lagstöd.*

Höjder

Bestämmelsen föreskrivet antal våningar. *Bebyggelsen ska utföras i samtliga våningshöjder inom angivet intervall varav högsta våningsantal endast undantagsvis. Bostadshus får ej utföras i en våning* har tolkats som *Högsta antal våningar är angivet som 4. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*

Placering

Bestämmelsen *Bebyggelsen ska placeras mot förgårdsmark* har kvar samma formulering. Om en uppdelning av området sker i mindre fastigheter skall byggnad placeras minst 6 m från tomtgränser. Begreppet fastighetsgräns och tomtgräns anses inte ha samma betydelse i detta fall.

Utfartsförbud

Bestämmelsen *Körbar in- och utfart får inte anordnas*. bestämmelsen har tolkats som *Utfartsförbud*.

Genomförandetid

Genomförandetiden anges inte i den digitala plankartan, utan i dess metadata.

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.

Småhusbebyggelse återfinns i två olika områden i Fågelbo. Dels i Östra Bergen i norr vid Rosenkällavägen, Östra villavägen och Solbackevägen, dels i områdets mitt och i öster vid Bergholms väg och Örnskölds väg.

Småhusområdet på Östra Berget har karaktären av en äldre, varierad villaförstadsbebyggelse. Det är en högt belägen småhusbebyggelse ifrån 1880- och 90-tal samt 1900-talets första decennier. Villor av olika form och karaktär, stilmässigt renodlade samt blandformer, ligger fristående och placerade mitt på tomten i lummiga trädgårdar längs ett oregelbundet gatunät i kuperad terräng. Trä- och putsfasader. Bebyggelsen har en hög detaljrikedom; entréer, verandor, fönster, paneler, osv samt olika tak- och gavelformer. Husen omges av stora trädgårdar med inslag av olika typer av uthus, rabatter och väl uppväxta träd. Stenmurar, häckar och staket definierar gaturummet.

Småhusområdet på Östra Berget, fördjupad karaktärisering:

- Jugendhus med brutna tak, putsade fasader i varmgult eller beige alternativt träfasader oljemålade i mörkbrunt, rött eller ljusa kulörer, höga fönster med övre delen småspröjsad, branta eller brutna tak, stora takytor belagda med lertegelpannor eller falsad plåt. Burspråk, glasverandor, balkonger och förstukvistar.
- Nationalromantiska hus: Grovhuggen natursten, tätspröjsade fönster, faluröda fasader med vita snickerier, stor takyta, olika paneltyper, burspråk. Form med rötter i landsbygdens bebyggelse.
- Klassicistiska hus: Symmetriskt uppbyggda fasader med enkla och sparsamma dekorationer. Stående locklistpaneler målade i ljus oljefärger. Putsade fasader i ljusa, varma kulörer. Spröjsade fönster med 4 eller sex rutor.
- 1930- och 40-talshus: Enkla, strama med funktionalistiska stildrag.
- 1950-talsbebyggelse på höjden: Väl anpassade till terrängen. Enkla grundformer som ges en särprägel genom goda detaljlösningar. Gult tegel, röda tegeltak, vita detaljer, stora glaspartier.

Småhusområdet i områdets mitt har tre tydliga delområden som utgörs av ett område med friliggande hus öster om Örnkölds väg, en länga med kedjehus väster om Örnkölds väg samt ett relativt sentida radhusområde vid Bergholms väg (2005). Småhusområdet i områdets mitt, fördjupad karaktärisering:

- Kedjehus väster om Örnkölds väg: Envånings 1960-tals hus med lusa putsade fasader samt mörkbetsade panelklädda gavelrösten. Sadeltak belagda med tegelpannor. Tegelmurade höga skorstenar i takens nederkant. framförbyggande bruna panelklädda garage samt gräsmattor.
- Fristående villor öster om Örnkölds väg: Villor med varierande utformning från efterkrigstiden. Placering mitt på tomten. Puts, träpanel- och tegelfasader. Sadeltak med taktegel. Varierande grad av bevarande. Lummiga trädgårdar med fruktträd. Häckar och staket. Trädrad längs Gyllenhaks väg.
- Radhus från 2005 vid Bergholms väg: Radhusområde med släta träpaneler och mustig färgskala i grönt, gult och rött. Stora burspråk och fönsterytor. Framförvarande gräsytor utan staket. Området är helgjutet men med en hög grad av variation i ett antal olika formelement

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.

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.