

TOLKNINGSBILAGA

P78-25



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P78-25	3
Syfte.....	4
Gränser	5
Markanvändningar	5
Marken får inte bebyggas.....	6
Komplementbyggnader	6
Våningsantal och höjd.....	7
Utfartsförbud	8
Planbestämmelser från föregående ändringsplaner	8
Gatuhöjder	9
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	9
Övrig information	11
Småhusområdet i områdets mitt	12
Rekommendationer.....	12
Verksamhets-, skol- och exploateringsområde.....	12
Flerbostadshus.....	13
Rekommendationer.....	14

Tolkningsbilaga för P78-25

Förslag till ändring av stadsplan för 117:3 kv. Plogen och del av 77:e kv. Borgmästarhagen å Öster i Nyköping, 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 behövts tolkas. Alla bestämmelser återfinns i den digitala speglingen av detaljplanen.

Lantmäteriets aktbeteckning	0480-P78/25
Byggnadsnämndens diarienummer	P78-25 (Spl. d:nr 47/76)
Upprättad	1977-12-07
Antagen	1978-04-11
Laga kraft	1978-09-29

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969
Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2024-05-02 och framåt.
Detaljplanens genomförandetid är 0 år.

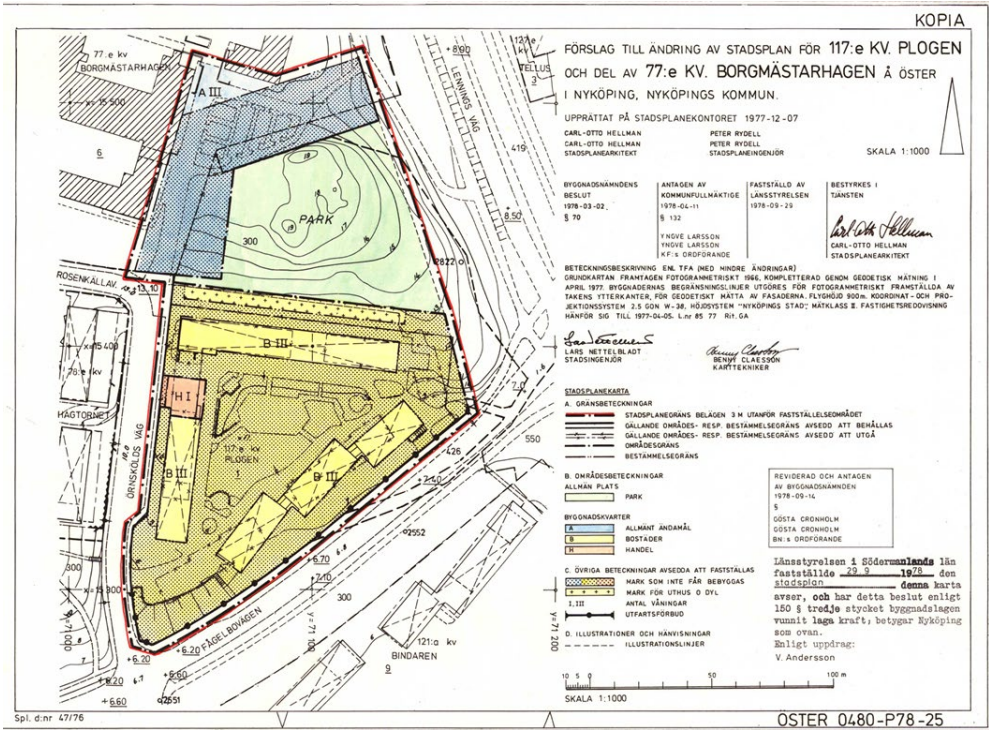


Bild på aktuell plankarta.

Syfte

Stadsplaneförslaget omfattar område som är beläget inom Nyköpings centralort; vilken redovisas i förslag till generalplan antaget av kommunens fullmäktige i januari 1970.

Planområdet berör eller ansluter mot följande fastställda stadsplaner:

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av det sk Rosenkällaområdet öster om Sommarvägen i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t den 1 december 1950.

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen vid det sk Skjutbaneområdet å öster i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t den 30 juni 1958.

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Östra Rundgatan jämte 63:e kv Granen, 77:e kv Borgmästarhagen m fl områden å Öster i Nyköpings kommun, fastställt av Länsstyrelsen, den 27 september 1973.

Planområdet begränsas i väster respektive söder och öster av Örnskölds väg, Fågelbovägen och Lennings väg. Förutom bostadskvarteret, 117:e kv Plogen, omfattar förslaget ett parkområde samt norr därom en mindre del av skolområdet.

Bostadskvarteret är bebyggt i huvudsak enligt gällande plan, men med huskropparna placerade så att de avviker från redo visade byggnadsrättet.

Inom kvarteret finns förutom trevånings flerfamiljshus en affärslokal i en våning. Parkeringsplatser för de boende har i viss mån anordnats i kvarterets södra del. Dock ej i tillräcklig omfattning varför c:a 35 platser har anlagts utanför kvarterets norra gräns, på parkmark.

Bostadsrättsföreningen önskar nu få denna parkering planmässigt löst för att kunna uppföra skärmtak över bilplatserna. Från skolkansliet har framförts önskemål om att få utvidga skoltomten österut, närmast Rosenkällavägen - Örnskölds väg, för att anlägga uppställningsplatser för mopeder.

Mopedtrafiken skulle härigenom ej behöva ledas in på skoltomten eftersom uppställningsplatsen blir belägen nära angränsande gata. De mopeduppställningsplatser som frigörs kan istället utnyttjas för cyklar.

I nu föreliggande planförslag redovisas utvidgning av, såväl bostadskvarteret som skolområdet. I båda fallen sker utvidgningen på bekostnad av parkmark. Byggnadsrätten för garage innebär dock ingen ytterligare inskränkning av parkområdet jämfört med dagsläget. Den

parkmark som överförs till kvartersmark omfattar totalt c:a 1600 kvadratmeter. Inom för bostadsändamål avsedda byggnader finns lokaler som utnyttjas för handels- och hantverksändamål. Planförslaget avser ej att generellt medgiva sådant utnyttjande. Istället skall ändrat användningssätt prövas från fall till fall.

Längs kvartersgränsen mot Fågelbovägen har utfartsförbudet givits en modifierad lydelse jämfört med gällande plan. Endast en utfart medges mot Fågelbovägen. Denna öppning krävs för att nå en lokal som utnyttjas för hantverksändamål.

För planens genomförande skall avtal angående marken tecknas med kommunen som äger Stg 300.

Tillägg till beskrivning tillhörande:

Förslag till ändring av stadsplan för 117:3 kv. Plogen och del av 77:e kv. Borgmästarhagen å Öster i Nyköping, Nyköpings kommun.

Utfartsförbudet mot Fågelbovägen ändras, efter framställning från Statens Vägverk, så att öppning ej medges mitt för hantverkslokalen i kv Plogen.

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 1977 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

- *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.

- Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål. Bestämmelsen tolkas här inte tolkats till följd av att en tillämpbar formulering saknas i den samtida planbestämmelsekatalogen.
- *Område för allmänt ändamål* har ingen motsvarighet i dagens lagstiftning. Planbestämmelsen tolkats i enlighet med Boverkets rekommendationer till formuleringen "*Användningen är angiven som "Område för allmänt ändamål". Bestämmelsen har inte tolkats då användningen inte har någon motsvarighet i dagens planbestämmelsekatalog". Alla typer av funktioner som kan klassas som ett allmänt ändamål är planenliga, dessa är i huvudsak avsedda för verksamheter med stat, kommun eller landsting som huvudman. Boverket anger dock följande: "Sedan 1 januari 2015 är det dock möjligt även för enskilda huvudmän att få bygglov inom dessa områden. Det innebär att det inte alltid krävs planändring eller att planen upphävs för att bygglov ska kunna ges för enskilda huvudmän. Bygglov får dock bara ges om åtgärden innebär att fastigheten eller byggnadsverket som åtgärden gäller används för samma allmänna ändamål som fastigheten eller byggnadsverket senast användes till. Om en fastighet inom ett A-område som har använts till skola säljs till en privat huvudman måste denne fortsätta att bedriva verksamheten skola, annars får inte bygglov ges".*
- Park eller plantering: Parken har karaktären av en park och driftas som en sådan, detaljplanen tolkas i enlighet med detta. Bestämmelsen har tolkats som: Park.

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 två våningar
- Å med III betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar
- Å med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter.
- Å med III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 10,8 meter.
- Inom med korsprickning betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 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 3. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*
- *Högsta byggnadshöjd är 3.5 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 10,8 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 3,0 m.*

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.

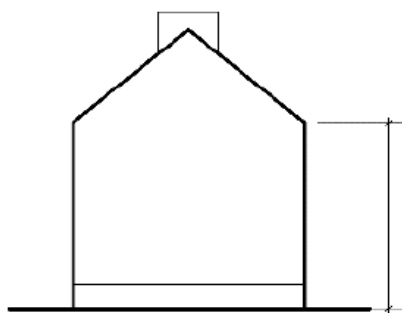


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Utfartsförbud

Bestämmelsen i *kvartersgräns*, som betecknats med fyllda cirklar, får med hänsyn till trafiksäkerheten ej anordnas öppning som medger utfart mot gata har tolkats som:

- *Utfartsförbud*

Planbestämmelser från föregående ändringsplaner

Aktuell detaljplan är en ändringsplan vilket innebär att föregående stadsplaner kan ha bestämmelser som fortfarande gäller. I planbeskrivningen anges flera planer som P78-25 ersätter, alternativt planer som P78-25 angränsar till. Dessa planer är följande:

Datum	Plan	Status
1 december 1950	Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av det sk Rosenkällaområdet öster om Sommarvägen i Nyköping.	Planen har i nuläget inte varit möjlig att kontrollera inom ramen för arbetet. Genom kontakt med Nyköpings stadsarkiv har det framkommit att arkivhandlingarna sällan går att återfinna.
30 juni 1958	Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen vid det sk Skjutbaneområdet å öster i Nyköping.	Planen har i nuläget inte varit möjlig att kontrollera inom ramen för arbetet. Genom kontakt med Nyköpings stadsarkiv har det framkommit att arkivhandlingarna sällan går att återfinna.
28 september 1973	Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Östra Rundgatan jämte 63:e kv Granen, 77:e kv Borgmästarhagen m fl områden å Öster i Nyköpings kommun.	Planen har i nuläget inte varit möjlig att kontrollera inom ramen för arbetet. Genom kontakt med Nyköpings stadsarkiv har det framkommit att arkivhandlingarna sällan går att återfinna.

Det är i nuläget osäkert om det finns ytterligare bindande juridiska handlingar som kan ha påverkan på hur planen bör tolkas.

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

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.
Länsstyrelsens fastställelsebeslut	Länsstyrelsens fastställelsebeslut har kontrollerats utan anmärkningar.

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.

Småhusområden

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

- 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 ljusa 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 Örnskölds väg, en länga med kedjehus väster om Örnskölds väg samt ett relativt sentida radhusområde vid Bergholms väg (2005).

Småhusområdet i områdets mitt

- Kedjehus väster om Örnskölds väg: Envånings 1960-tals hus med ljusa putsade fasader samt mörkbetsade panelklädda gavelrösten. Sadeltak belagda med tegelpannor. Tegelmurade höga skorstenar i takens nederkant. framförliggande bruna panelklädda garage samt gräsmattor.
- Fristående villor öster om Örnskölds 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.

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.

Verksamhets-, skol- och exploateringsområde

Karaktärsdrag

Splittrat område med olika typer av bebyggelse och stora obebyggda

ytor in emellan. I väster finns ett mindre industri- och verksamhetsområde. I områdets norra del och i öster ligger två stora skolområden. I söder, invid Lennings väg, finns en avriven yta som omgärdas av tre olika, nyligen uppförda bostadsområden med flerbostadshus.

- Modernistiska skolbyggnader i enplans och utbredda volymer med tegelfasader och platta tak respektive flacka sadeltak. Fönsterband.
- Småskaligt industriområde med blandad funktionsinriktad arkitektur i envånings höjdskala. Flacka sadeltak med asfaltspapp. Puts-, tegel och plåtfasader

Verksamhets-, skol-, och exploateringsområdet är relativt tåligt inför förändring i form av förtätning. Känsligheten i området handlar framför allt om en risk för påverkan på kulturvärden som tex Nyköpings stadssiluett vilket innebär en viss känslighet för högre byggnadshöjder.

Området anses tåligt för förändring.

Rekommendationer

- Viss förtätning är möjligt. En omvandling till en mer blandad stadsbebyggelse med både bostäder och service skulle kunna genomföras med möjlighet till inslag av enstaka relativt höga hus.
- Större förändringar och/eller tillägg inom delområdet bör föregås av en kul turmiljöutredning som utreder eventuell påverkan på riksintresset för kulturmiljövården.

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.

Karaktärsdrag

- 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.

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 ljusförhållanden 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.
- Volym, 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 kulturmiljöutredning som utreder eventuell påverkan på riksintresset för kulturmiljövärden.