

TOLKNINGSBILAGA

P56-9



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P56-9.....	3
Syfte.....	5
Gränser	6
Gränser ej avsedda att fastställas.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Markanvändningar	7
Marken får inte bebyggas.....	7
Komplementbyggnader	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Utnyttjandegrad.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Våningsantal och höjd.....	7
Vind får inredas.....	8
Taklutning	9
Område för överbyggd gård och annan terrassbyggnad.....	9
Gatuhöjder	10
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	10
Tomtindelning.....	12
Övrig information	Fel! Bokmärket är inte definierat.

Tolkningsbilaga för P56-9

Förslag till ändring av stadsplan för Kv. Tullporten och del av kv. Garvaren 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_1699
Byggnadsnämndens diarienummer	P56-9
Upprättad	1955-10-(01)
Antagen	1956-01-10
Laga kraft	1956-06-15

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 nu gällande del av planområdet markerat i rött (Nyköpings kommuns drönarfoto)

Syfte

Tillhörande förslag till ändring av stadsplan för Kv. Tullporten och del av Kv. Garvaren i Nyköping.

Förslaget berör två kvarter å omse sidor om Östra Storgatan, vilken ännu är genomfartsled och stadens största affärsgata.

Genomfartstrafiken mot Södertälje ledes runt hörnet av kv. Tullporten via Stockholmsvägen till riksväg 1.

För 23 kv. Tullporten gäller stadsplan fastställd av Kungl. Maj:t den 5 juli 1946.

Då den gällande fastighetsindelningen hindrar en önskvärd nybebyggelse, har till byggnadsnämnden inkommit ett förslag till sanering, vilket skissats av arkitekt SAR Sven Löfström på uppdrag av ägaren till tomterna 5,6,7,15 och 26.

Dessa tomter utgör en stor sammanhängande del av kvarteret, och det ändringsförslag, som nu framlägges, ger ägaren möjlighet att ersätta den nuvarande saneringsmogna bebyggelsen med nya bostadshus.

De två byggnaderna i kvarterets mitt har fått en utformning med vinklar, så att ägaren till tomten nr 5 kan bygga innan nuvarande gårdsbebyggelse å tomten nr 4 rives.

Nuvarande markägare kan ordna gatuförbindelse till de föreslagna byggnaderna över egen mark.

För tomterna utefter Östra Storgatan och Stockholmsvägen föreslås gällande rätt till byggnaden med 3 våningar utökad att omfatta även inredning av vind å en yta motsvarande halva våningsytan. Detta överensstämmer med vad som gäller för byggnad å norra sidan av Östra Storgatan inom bredvidliggande 22 kv. Minuthandlaren. (Stadsplan fastställd av Länsstyrelsen den 8 juli 1955). För att förhindra en uppbyggnad av stora misspyrdande takkupor har dessutom i de nu föreslagna bestämmelserna intagits föreskrifter om takkupas placering och storlek, varvid på påpekas att bestämmelserna ej hindrar vindsinredning med stora ateljéfönster eller indragna balkonger av rimlig storlek.

I övrigt har gällande våningsantal bibehållits.

Inom kvarteret har reserverats ett område för ett underjordiskt garage under gårdarna till tomterna nr 6,7, och 8.

För 17 kv. Garvaren gäller stadsplan fastställd av Kungl. Maj:t den 14 maj 1943.

Då tomten nr 14 tagits i anspråk för nybyggnad av telefonstation, och förslag här framkommit till en gårdsbyggnad, som ej fullständigt ansluter sig till gällande stadsplanebestämmelser, har det ansetts lämpligt att genom stadsplaneändring reservera denna tomt för allmän byggnad och endast ange den för olika delar av tomten tillåtna byggnadshöjden.

Gällande plushöjd å Östra Storgatan har införts i ändringsförslaget.

För vissa områden anger förslaget sådant sätt för markens utnyttjande som ej finnas medtaget i tidigare stadsplaner för dessa kvarter. Nya stadsplanebestämmelser har därför utarbetats. Med undantag av specialbestämmelserna i § 8 överensstämmer de med de, som föreslås i Kungl. Byggnadsstyrelsens anvisningar. Nyköping i oktober 1955.

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 år 1955 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. provning.
- Å med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området, tolkas som: placeringsbestämmelse med fritext: Å med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området.
- Å med ringprickning betecknat område skall byggnads ytterväggar och tak utföras brandsäkert tolkas som: markens anordnande och vegetation, fritext: Å med ringprickning betecknat område skall byggnads ytterväggar och tak utföras brandsäkert.

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.

Våningsantal och höjd

Följande bestämmelser berör regleringar av höjd:

- Å med III betecknat område får byggnad uppföras med högst tre våningar
- Å med IV betecknat område får byggnad uppföras med högst fyra våningar
- Å med III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 10,6 meter.
- Å med IV betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 13,6 meter.
- Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger (3,5 meter).
- Gårdsplan eller terrassplan ovan överbyggnad å med ringprickning betecknad mark får icke läggas på större höjd än 4 meter

Bestämmelserna har tolkats som:

- *Högsta antal våningar är angivet som 3. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*
- *Högsta antal våningar är angivet som 4. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*
- *Högsta byggnadshöjd är 10,6 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 13,6 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 4 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.

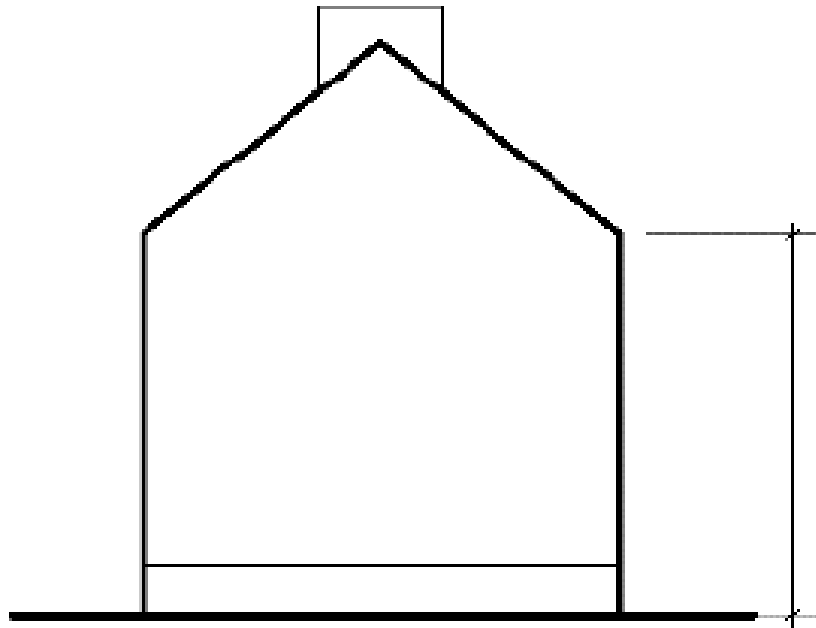


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

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 å en yta motsvarande halva våningsytan.*

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- *Vind får inredas med yta som motsvarar halva våningsytan*

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 *Med ringprickig betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje enskilt fall prövas lämpligt*. 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.

Gatuhöjder

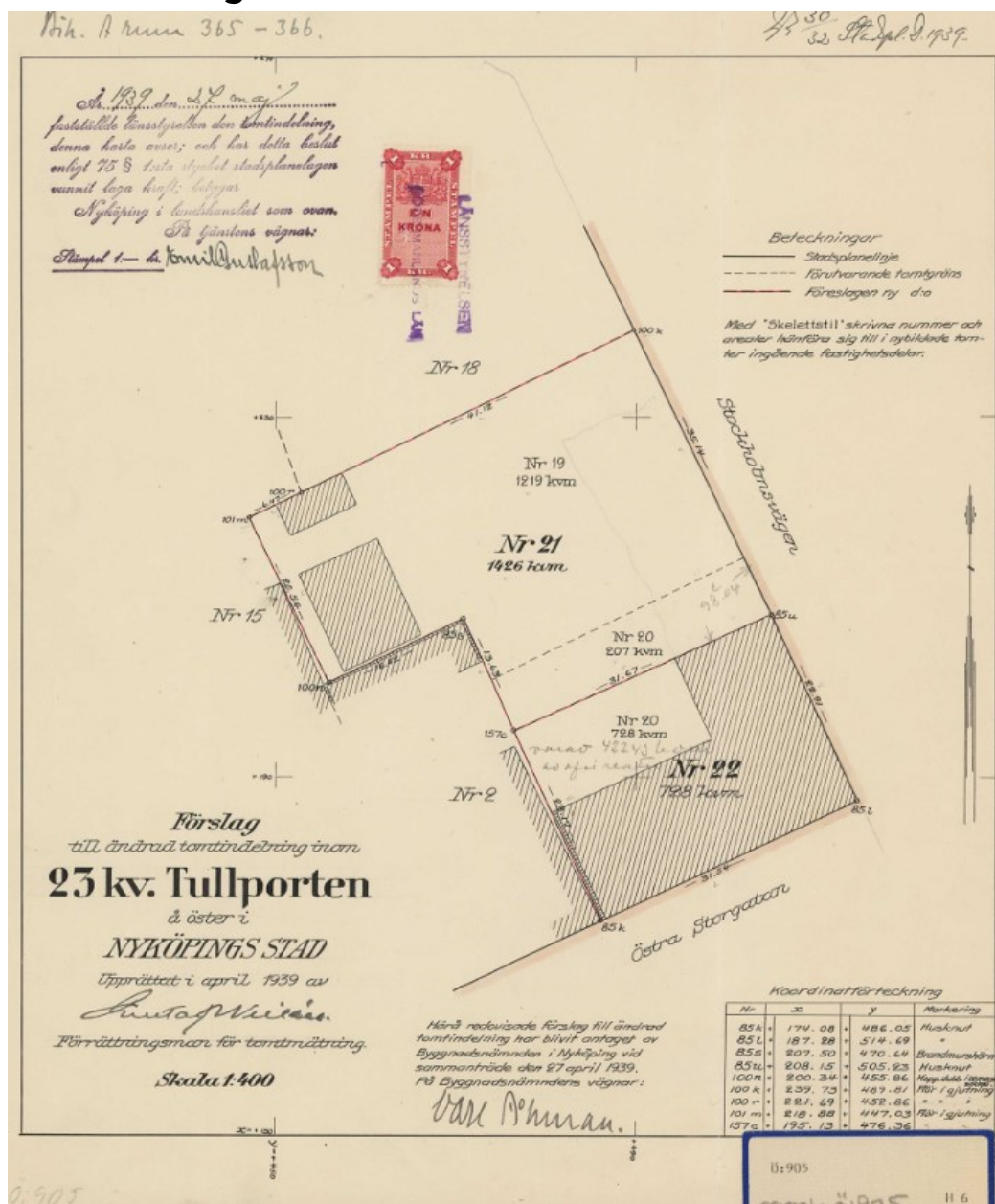
Bestämmelser anges i plankartan för gällande gatuhöjder. Dessa anses inte vara relevanta eller nödvändiga att digitalisera. Bestämmelserna utelämnas därför från den digitaliserade tolkningen. Att dessa utelämnas bedöms inte påverka den digitala planens användbarhet eller kvalitet.

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>	Planen i fråga har andra placeringsbestämmelser, vilket för med sig att planen tolkas så som att Byggnadsstadgan 39 § utgår.
Fastighetsplan	En tomtindelning finns för kvarteret Tullporten. Informationen har kompletterats som en fastighetsindelningsbestämmelse med formulering "Tomtindelning 23 kv. Tullporten gäller för fastigheten". 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
Länsstyrelsens fastställelsebeslut	Länsstyrelsens fastställelsebeslut har kontrollerats. § 8 mom. 2. utgår. Den digitaliserade plankartan har digitaliserats i enlighet med detta.

Tomtindelning



Utsnitt på gällande tomtindelning för Kvarteret Tullporten.

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 *Kulturarhistoriska 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 kulturarhistoriska 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.

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.