

TOLKNINGSBILAGA

P74-20



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P74-20	3
Syfte.....	4
Gränser	6
Markanvändningar	7
Marken får inte bebyggas.....	8
Våningsantal och höjd.....	8
Planbestämmelser från föregående ändringsplaner	9
Gatuhöjder	10
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	10
Tomtindelning.....	12
Övrig information	13
Flerbostadshus.....	13
Fördjupad karaktärisering	13
Tålighet & känslighet.....	14
Rekommendationer.....	14

Tolkningsbilaga för P74-20

Ändring av stadsplan för 10:e kv Allhelgona och 111:e kv Kyrkväktaren samt del av STG 300 Å Öster i 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 behövs tolkas. Alla bestämmelser återfinns i den digitala speglingen av detaljplanen.

Lantmäteriets aktbeteckning	0480K-Ö_2197
Byggnadsnämndens diarienummer	P54-2
Upprättad	1973-10-(01)
Antagen	1974-06-11
Laga kraft	1974-09-11

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

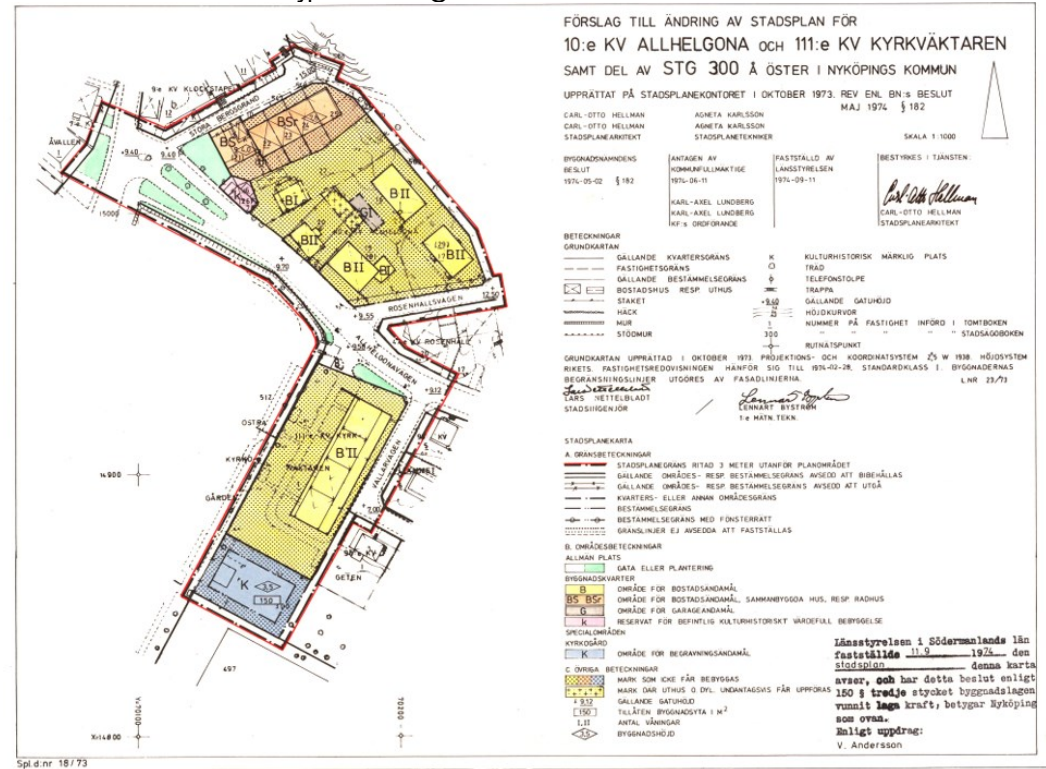


Bild på aktuell plankarta.



Bild på gällande del av planområdet 2026-03-30, (Nyköpings kommun, drönarfoton)

Syfte

Stadsplaneförslaget omfattar område som är beläget inom del av staden, vilken redovisas i förslag till generalplan för Nyköping, antaget av kommunens fullmäktige i januari 197[?]. Planförslagets innehåll strider icke mot den antagna generalplaneförslagets anvisningar.

Planområdet berör eller ansluter mot stadsområden med följande fastställda stadsplaner.

Förslag till ändring i och utvidgning av stadsplanen söder om Östra bergen i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t den 25 september 1942.

Förslag till ändring av stadsplanen för del av 98:e kv Brädgården å Öster inom Nyköpings stad, fastställt av länsstyrelsen den 30 november 1945.

Förslag till ändring av stadsplanen för Östra kyrkogården m m å Öster inom Nyköpings stad, fastställt av Kungl Maj:t den 24 januari 1947 samt

Reviderat förslag till ändring av stadsplanen för 9:e kv Klockstapeln, 10:e kv Allhelgona, 33:e kv Rektorn, 58:e kv Råven, 59:e kv Ekorren samt

del av 61:a kv Katten å Öster i Nyköping, fastställt av länsstyrelsen den 11 augusti 1964.

Planförslaget, som delas i två områden av Allhelgonavägen, förändrar till huvudsaklig del icke rådande kvartersindelningen. Områdena är belägna nordost och öster om Allhelgonakyrkan med anslutande kyrkogårdsområde.

Inom 111:e kv Kyrkväktaren finns ett äldre pensionärshem. Inom 10:e kv Allhelgona finns bebyggelse på samtliga tomter.

Frånsett tomterna 22-25, som innehåller en relativt nyuppförd radhusbebyggelse är bebyggelsen av äldre och mycket gammalt datum.

111:e kv Kyrkväktaren utökas åt söder med ett område om c: a 1000 m² mark. I gällande plan är detta område park. På marken finns uppfört ett mindre förråd, vilket nyttjas av kyrkogårdsförvaltningen. Genom markbyte mellan kyrkan och kommunen kan detta markområde överföras i kyrkans ägo.

I planförslaget överföres området från park till kvartersmark. Området för en mindre byggnadsrätt för begravningsändamål vilken möjliggör en måttlig utbyggnad av nuvarande förrådsbyggnaden. Parkmarken torde utan olägenhet kunna avstås. Tillfart avses ske från kyrkogården. Åtgärden förändrar icke möjligheten att nå parkområdet invid brädgårdsområdet från Vallarvägen.

Inom 10:e kv Allhelgona finns å tomter 16, 17, 19, och 20 uppfört 3 st mindre hyreshus i två våningar jämte ett äldre trähus. Varje byggnad står på egen tomt. Utfartsservitut finns till förmån för tomt nr 16.

Byggnadsrätten för det äldre trähuset invid Allhelgonavägen å tomt nr 20 togs bort vid den planändring som fastställdes den 11 augusti 1964. Anledningen till detta var främst att tillskapa uppställningsplatser för bilar för de tre hyreshusen på tomterna, 16, 17, och 19. Samtliga fyra tomter tillhör samma ägare.

Stadsplanekontoret har utrett att möjligheter till biluppställning och utfart kan ordnas för de tre fastigheterna 16, 17 och 19, utan att ianspråktaga tomt nr 20. Detta innebär att det äldre bostadshuset, som utöver den sanitära standarden är i gott skick, kan upprustas. Sistnämnda åtgärder kräver dock ändring av gällande stadsplan.

Nu gällande plan förutsatte därjämte att en fastighetsreglering inom 10:e kv Allhelgona skulle komma till stånd mellan fastigheterna 6, 7, 8, 9 och 10. Denna reglering har endast delvis blivit fullföljd. Föreliggande planförslag avser att ge planmässiga förutsättningar dels för ett fullföljande av de ursprungliga intentionerna vad gäller

fastighetsindelning, dels för att den bebyggelse som sedan gammalt finns i denna del av kvarteret skall kunna bestå i sin nuvarande utformning.

Delar av tomter nr 6 och 7 avses ingå i ett område som skall bilda tomt för den gamla Sockenstugan som är K-märkt och tillhör kyrkan. Enligt uppgift avser ägaren att i samråd med antikvariska myndigheter, företaga ombyggnad av huset på så sätt att nuvarande entréveranda borttages och ny ingång ordnas på nordöstra långsidan. Då antikvarisk sakkunskap medverkar i byggnadens förändring, har planförfattaren icke ansett det nödvändigt att inskränka byggnadsrätten inom den anvisade tomten för sockenstugan.

Slutligen har planförslagets byggnadsrätt för tomt nr 9 anpassats så att nuvarande bebyggelse, som äger avsevärda, miljömässiga förtjänster, kan bestå så länge fastighetsägaren så önskar. I händelse av att husen förstörs t ex av eld, får byggnadsförbud utfärdas och planförhållandena för just denna tomt omstuderas.

Vid planförslagets upprättande har samråd förevarit med markägare, kommunens berörda förvaltningar samt med statliga och antikvariska myndigheter.

Till förslaget hörande bestämmelser har upprättats i enlighet med av statens planverk utfärdade anvisningar för upprättande av detaljplaneförslag.

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 1973 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, sammanbyggda hus respektive radhus.* Bestämmelsen har tolkats som *Bostäder*, med tilläggsbestämmelse ang. fristående utformning.
- *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 Stora bergsgränd planläggs som *Gata*.
- Bestämmelsen: *Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas.* Utan hinder härav får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret. Bestämmelsen tolkas som Y, annan kvartersmark med fritextbestämmelse motsvarande ursprungsformuleringen. Bestämmelsen har inte tolkats på grund av att ingen samtida relevant bestämmelse med samma innehåll finns i planbestämmelsekatalogen.
- Bestämmelsen: *På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området. Byggnad får dock uppföras indragen från gräns mot granntomt, om detta prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret,* tolkas som Y, annan kvartersmark med fritextbestämmelse motsvarande ursprungsformuleringen. Bestämmelsen har inte tolkats på grund av att ingen samtida relevant bestämmelse med samma innehåll finns i planbestämmelsekatalogen.
- Bestämmelsen: Byggnad, som förlägges i bestämmelsegräns som jämväl betecknats med ofyllda cirklar, får mot nämnda gräns förses med fönster, tolkas som Y, annan kvartersmark med fritextbestämmelse motsvarande ursprungsformuleringen. Ingen samtida relevant bestämmelse med samma innehåll finns i planbestämmelsekatalogen. Bestämmelsen har inte tolkats på grund av att ingen samtida relevant bestämmelse med samma innehåll finns i planbestämmelsekatalogen.

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 I betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar.
- Å med II betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar.
- Å med III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,4 meter.
- Å med IV 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.

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 4,4 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 7,6 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 7,6 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.

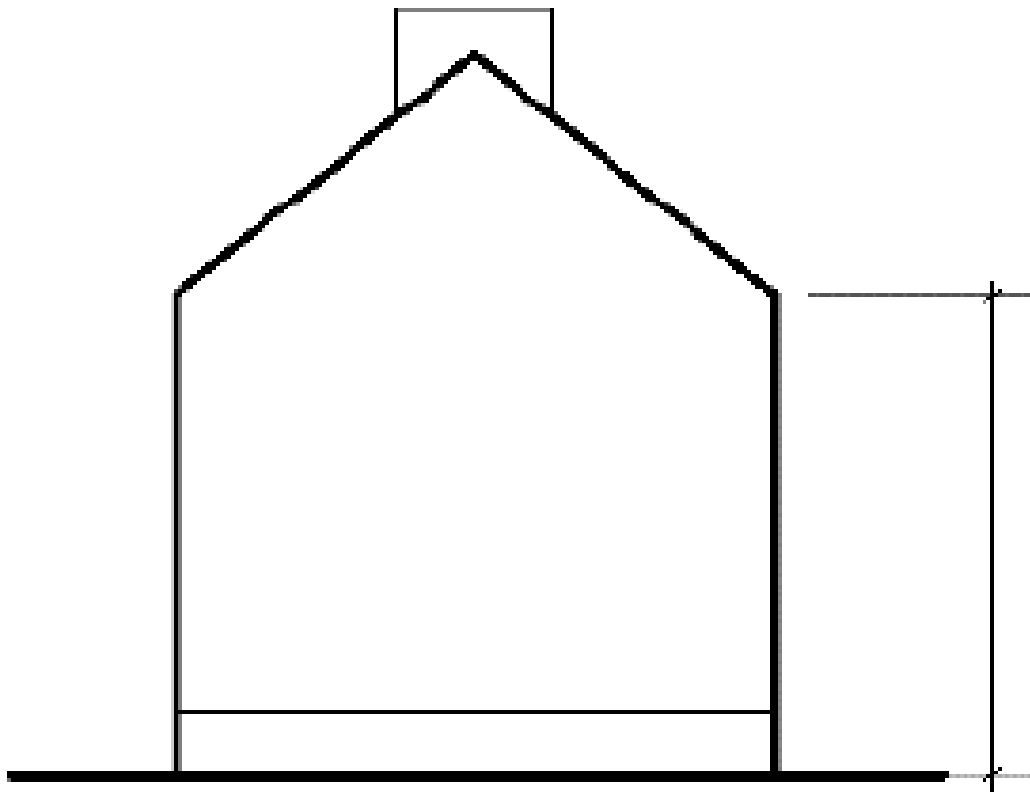


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

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 P74-20 ersätter, alternativt planer som P74-20 angränsar till. Dessa planer är följande:

Datum	Plan	Status
den 25 september 1942.	Förslag till ändring i och utvidgning av stadsplanen söder om Östra bergen i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t	
den 30 november 1945.	Förslag till ändring av stadsplanen för del av 98:e kv Brädgården å Öster inom Nyköpings stad, fastställt av länsstyrelsen	

den 24 januari 1947	Förslag till ändring av stadsplanen för Östra kyrkogården m m å Öster inom Nyköpings stad, fastställt av Kungl Maj:t	
den 11 augusti 1964.	Reviderat förslag till ändring av stadsplanen för 9:e kv Klockstapeln, 10:e kv Allhelgona, 33:e kv Rektorn, 58:e kv Råven, 59:e kv Ekorren samt del av 61:a kv Katten å Öster i Nyköping, fastställt av länsstyrelsen	

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

110 §-förordnanden	Ett 110 §-förordnande innebär att det kan finnas förbud mot nybyggnation innan en viss åtgärd har kommit till stånd. Det kan exempelvis handla om att nybyggnation inte får ske förrän en väg eller dylikt har anordnats. Vi har ännu inte stött på fall där denna har inträtt, ska i så fall finnas i akten.
Fastighetsplan	En tomtindelning finns för kvarteret 10 kv Allhelgona. Informationen har kompletterats som en fastighetsindelningsbestämmelse med formulering "Tomtindelning 10 kv

	<i>Allhelgona gäller för fastigheten". Se utsnitt nedan.</i> 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 utan anmärkningar.

[illegible]

12 (14)

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.