

TOLKNINGSBILAGA

P39-3



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P39-3.....	3
Syfte.....	4
Gränser	5
Markanvändningar	5
Marken får inte bebyggas.....	6
Komplementbyggnader	6
Utnyttjandegrad.....	6
Byggnadssätt.....	7
Placeringsbestämmelse	7
Våningsantal och höjd.....	8
Taklutning	9
Planbestämmelser från föregående stadsplan	9
Gatuhöjder	9
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	10
Tomtindelning.....	12
Övrig information	13
Flerbostadshus.....	13
Fördjupad karaktärisering	13
Tålighet & känslighet.....	14
Rekommendationer.....	14

Tolkningsbilaga för P39-3

Förslag till ändring i stadsplanen för kv. Katten, musen och Ekorren 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_931
Byggnadsnämndens diarienummer	P39-3
Upprättad	1938-12-15
Antagen	1939-06-22
Laga kraft	1939-10-20

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

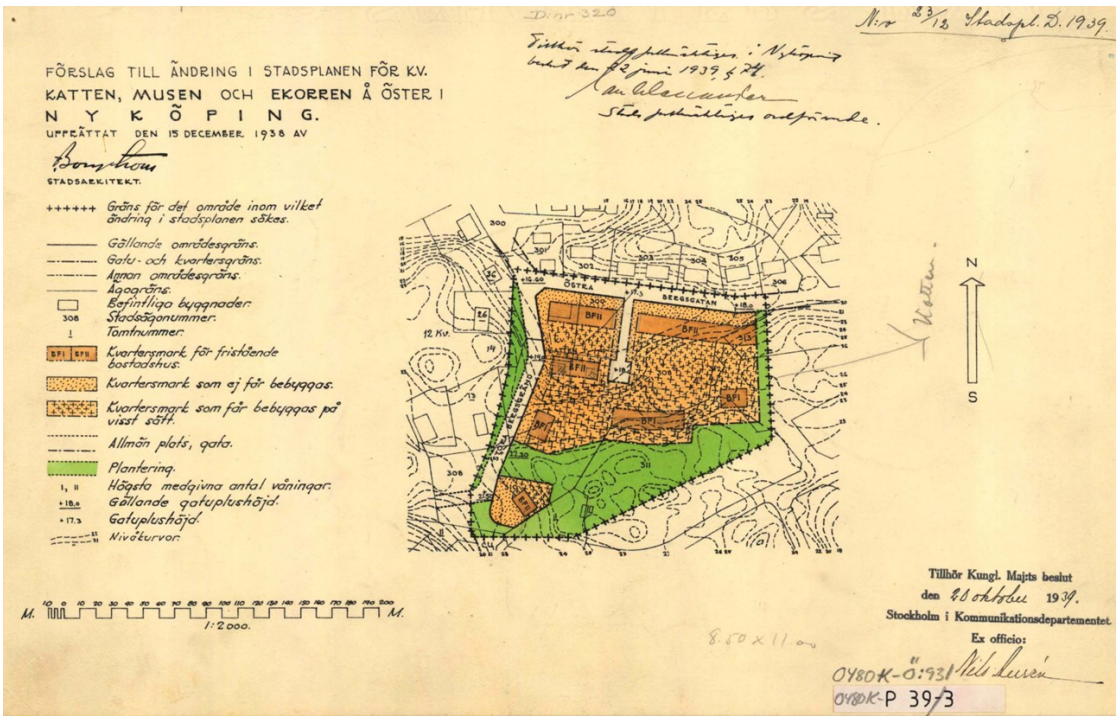


Bild på aktuell plankarta (beskuren).



Bild på nu gällande del av planområdet (Nyköpings kommuns drönarfoto, lätt beskuret i söder på grund av teknisk begränsning)

Syfte

Tillhörande förslag till ändring i stadsplanen för kv. Katten Musen och ekorren å Öster i Nyköping; upprättat den 15 december, 1938 av stadsarkitekten B. Borgström.

För ovannämnda kvarter är gällande en av Kungl. Maj:t den 17 september 1937 fastställd stadsplan.

Ändringen i stadsplanen har vidtagits på grund av terrängförhållanden, som ej utan stora kostnader medgivit genomförandet av den fastställda stadsplanen.

Ändringsförslaget avser i huvudsak Klockarevägens och Stackebergsgatans igenläggande samt upptagandet av en mindre för tomterna erforderlig tillfartsgata i kvarteret Katten. Norra delen av kvarteret Ekorren, som icke lämpligen kan bebyggas, har utlagts till park, varjämte mindre justeringar i kvartersgränserna mot parkområdet inom stadsägan n:r 311 har vidtagits.

Hushöjderna, som i gällande stadsplan fastställts till två våningar, har i föreliggande förslag delvis begränsats till en våning.

Över de markägare vilkas rätt beröres av förslaget, har upprättats särskild här närsluten förteckning, bil. A.

Över nu gällande stadsplan för här ifrågavarande stadsplaneområde närslutes särskild karta, bil. B.

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 1938 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

- *Med B betecknade områden få bebyggas endast för bostadsändamål. Byggnadsnämnden äger dock rätt, att där så utan olägenhet kan ske, medgiva inredning av lokaler för handel och hantverk, ävensom garageutrymmen i den utsträckning, som kan anses motsvara de å tomten boendes privata behov: har ingen motsvarighet i dagens lagstiftning. Planbestämmelsen tolkats i enlighet med Boverkets rekommendationer till formuleringen "Användningen är angiven som " Med B betecknade områden få bebyggas endast för bostadsändamål. Byggnadsnämnden äger dock rätt att, där så utan olägenhet kan ske, medgiva inredning av lokaler för handel och hantverk [...], som kan anses motsvara de å tomten boendes privata behov."*

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". Med B betecknade områden tolkas som tolkningsbestämmelser med fritext (Y) annan kvartersmark.

- *Plantering*: När planen togs fram planlades alla parker, naturområden, gång- och cykelvägar och dyl. som *Park eller plantering* om det inte var en del av ett naturreservat. I dagens planbestämmelsekatalog finns ett bredare urval. Vid tolkning av detaljplaner från denna tidsperiod så måste hänsyn tas utifrån områdets karaktär och tänkt skötselnivå.

Det aktuella området utgör ett slags mellanting mellan *Park* och *Natur*. Att tolka området som *Park* innebär ett skötselanspråk som inte är förenligt med hur platsen brukas idag. Då markanvändningen inte går att tolka på ett tillfredsställande sätt anges formuleringen "*Äldre natur*". *Bestämmelsen har inte tolkats då bestämmelsen inte går att översätta till dagens lagstiftning utan att försvåra drift- och ansvarsfrågor*".

Marken får inte bebyggas

Enligt tidens anvisningar gällande begränsningar av markens bebyggande under perioden 1949-1986 kan man utläsa att *Med punktprickning betecknat område får icke bebyggas* ska förstås som "*Marken får inte förse med byggnad, plank och mur*". Bestämmelsen tolkas i enlighet med detta.

Komplementbyggnader

Bestämmelsen *Med korsprickning betecknat område får bebyggas endast med veranda, uthus, garage eller dylik mindre byggnad. Sådan byggnad får dock icke uppföras med mindre byggnadsnämnden i varje särskilt fall prövar detta vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret. Bostäder få här icke inredas* har tolkats som *Marken får endast förse med komplementbyggnad. Vad "byggnadsnämnden prövar lämpligt" undersöks i ett eventuellt bygglovsskede*.

Utnyttjandegrad

Följande bestämmelser anger utnyttjandegrad:

- Å område, betecknat med F, skall av tomts areal minst 2/3 lämnas obebyggd.

Ovanstående bestämmelse har tolkats till följande:

- *Största byggnadsarea är 33.333... % av fastighetsarean inom användningsområdet. Begreppen tomt och fastighet anses betyda samma sak i detta fall.*

Byggnadssätt

- *Mom. 1. Med F betecknat område får bebyggas endast med hus, som uppförs fristående. Å tomt får endast en huvudbyggnad uppföras.*
Mom. 2. Med korsprickning betecknat område får bebyggas endast med veranda, uthus, garage eller dylik mindre byggnad. Sådan byggnad får dock icke uppföras med mindre byggnadsnämnden i varje särskilt fall prövar detta vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret. Bostäder får här icke inredas.

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.

Men även via en separat egenskapsbestämmelse som begränsar markens utnyttjande med fritext:

Med korsprickning betecknat område får bebyggas endast med veranda, uthus, garage eller dylik mindre byggnad. Sådan byggnad får dock icke uppföras med mindre byggnadsnämnden i varje särskilt fall prövar detta vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret. Bostäder får här icke inredas.

- Bestämmelsen: *Inom stadsplaneområdet får byggnad uppföras av trä eller sten.*
 Bestämmelsen har tolkats via en tolkningsbestämmelse som annan kvartersmark, detta till följd av att ingen ekvivalent bestämmelse finns i den samtida planbestämmelsekatalogen.

Placeringsbestämmelse

- Avståndet mellan skilda byggnader å samma tomt må ej vara mindre än 12 meter. Byggnadsnämnden äger likväl, om hinder ej möter ur brandfaresynpunkt, medgiva mindre avstånd, dock ej under 5.0 meter. Därest ett ändamålsenligt bebyggande därigenom främjas, äger byggnadsnämnden att för gårdsbyggnad medgiva mindre avstånd till annan gårdsbyggnad

eller till huvudbyggnad, dock ej under 4,5 m.

Bestämmelsen tolkas som en placeringsbestämmelse med fritext: Avståndet mellan skilda byggnader å samma tomt må ej vara mindre än 12 meter. Byggnadsnämnden äger likväl, om hinder ej möter ur brandfaresynpunkt, medgiva mindre avstånd, dock ej under 5.0 meter. Därest ett ändamålsenligt bebyggande därigenom främjas, äger byggnadsnämnden att för gårdsbyggnad medgiva mindre avstånd till annan gårdsbyggnad eller till huvudbyggnad, dock ej under 4,5 m.

- *Å område, betecknat med F skall huvudbyggnad förläggas på minst 6.0 meters avstånd från grannens tomtgräns.*

Bestämmelsen tolkas som en placeringsbestämmelse (tolkningbestämmelse) med fritext:

Å område, betecknat med F skall huvudbyggnad förläggas på minst 6.0 meters avstånd från grannens tomtgräns.

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 8,0 meter.*
- *Där byggnadsnämnden prövar sådant av arkitektoniska skäl eller eljest nödvändigt, må för vissa byggnadspartier smärre avvikelser kunna medgivas från vad ovan stadgats angående hushöjd och våningsantal.*

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 8 meter.*
- Bestämmelsen tolkas som en tolkningsbestämmelse då ingen ekvivalent bestämmelse finns i den samtida planbestämmelsekatalogen med fritext: Där byggnadsnämnden prövar sådant av arkitektoniska skäl eller eljest nödvändigt, må för vissa byggnadspartier smärre avvikelser kunna medgivas från vad ovan stadgats angående hushöjd och våningsantal.

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.

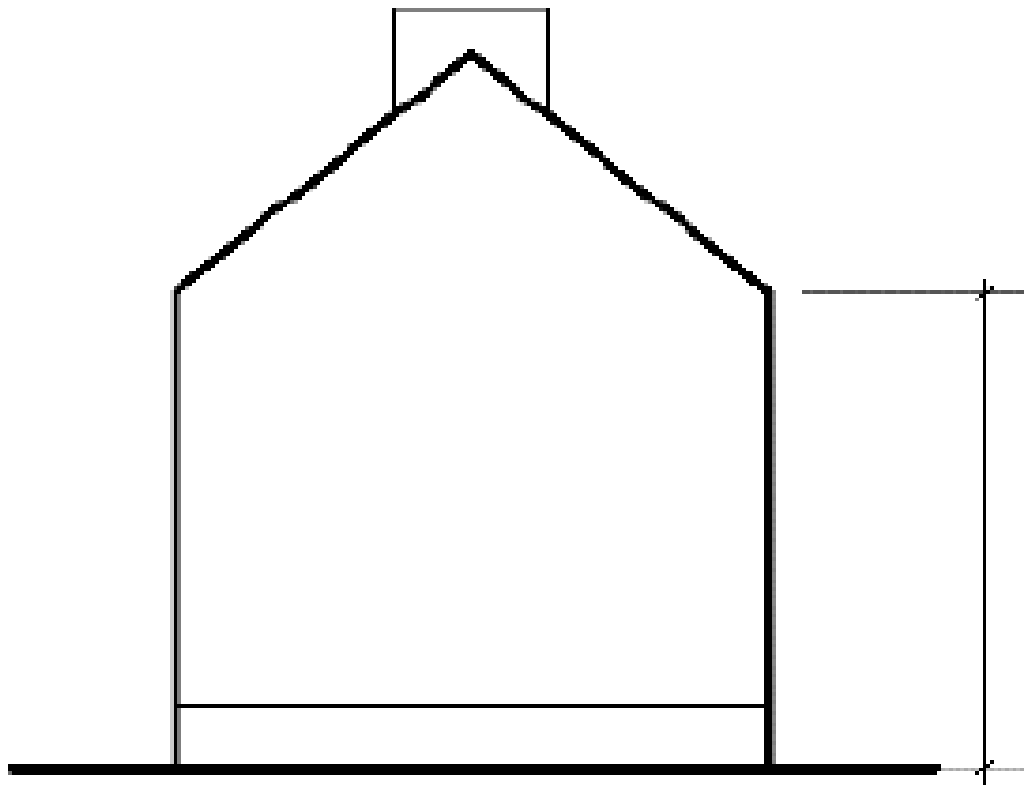


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Taklutning

Följande bestämmelser reglerar taklutning i gällande plan:

- Byggnads tak får givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30 grader.

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- Största takvinkel är 30 grader.

Planbestämmelser från föregående stadsplan

Aktuell detaljplan är en ändringsplan vilket innebär att föregående stadsplan kan ha bestämmelser som fortfarande gäller.

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

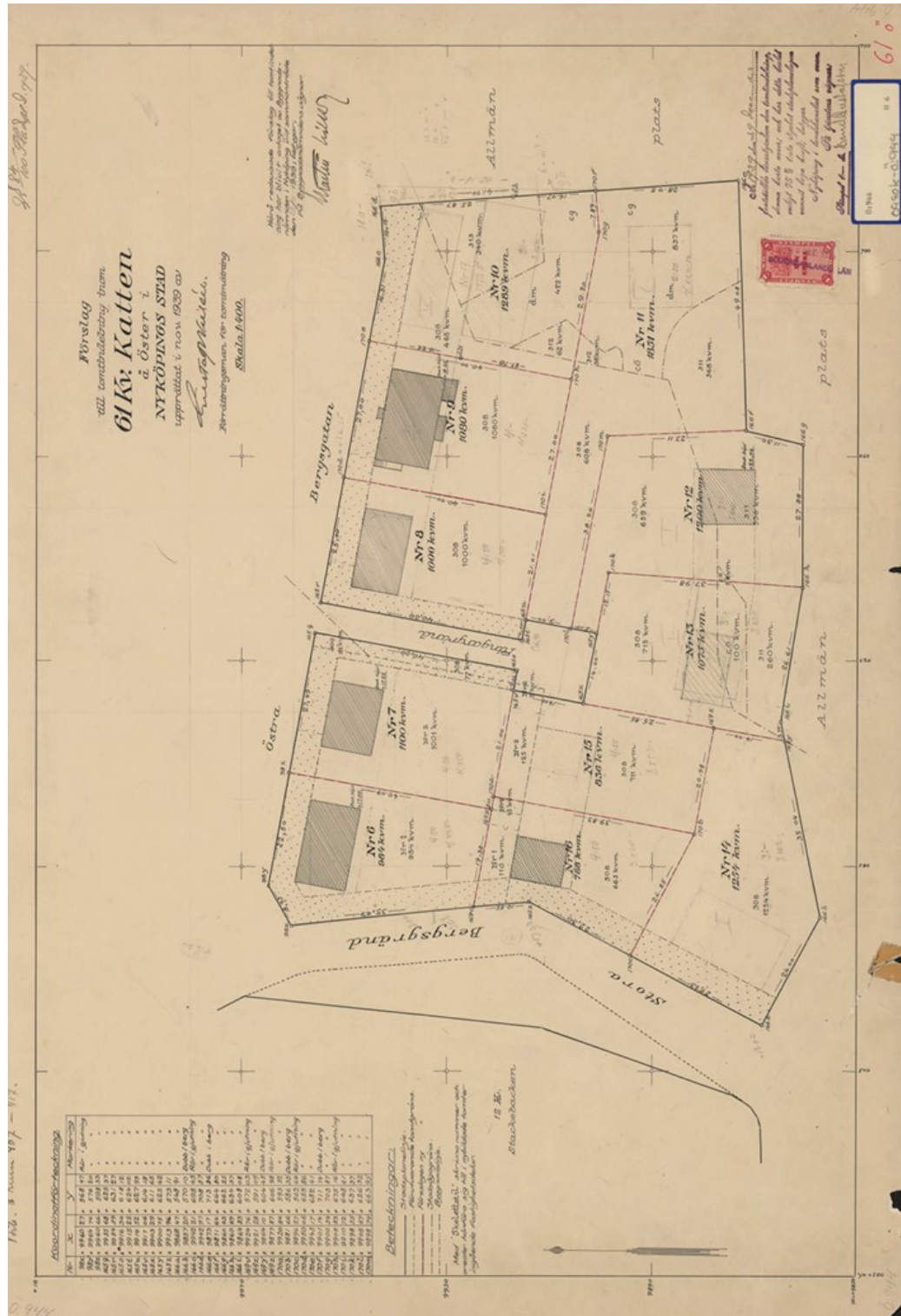
Gatuhöjder

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 Katten. Informationen har kompletterats som en fastighetsindelningsbestämmelse med formulering "<i>Tomtindelning för 61 kv. Katten gäller för fastigheten</i>". 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. Anmärkningar förekommer angående planen. §4 mom. 2 och § 5 mom. 3 har undantagits från fastställande. I den digitaliserade plankartan har byggrätten begränsats i enlighet med detta.
---	---



Utsnitt på gällande tomtindelning för Kvarteret Gäddan.

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.