

TOLKNINGSBILAGA

P73-15



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P73-15	3
Syfte.....	4
Gränser	6
Gränser ej avsedda att fastställas.....	6
Markanvändningar	7
Marken får inte bebyggas.....	9
Komplementbyggnader	9
Utnyttjandegrad.....	9
Våningsantal och höjd.....	9
Utnyttjandegrad.....	10
Markreservatsbestämmelser	11
Utfartsförbud	11
Planbestämmelser från föregående stadsplan	12
Gatuhöjder	14
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	14
Övrig information	16
Småhusområdet i områdets mitt	17
Rekommendationer.....	18
Verksamhets-, skol- och exploateringsområde.....	18
Flerbostadshus.....	19
Rekommendationer.....	20
Kartbilaga	21
Bilaga: Fastställelsebeslut.....	22

Tolkningsbilaga för P73-15

Detaljplan förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för ÖSTRA RUNDGATAN jämte 63. Kv Granen, 77 kv. BORGMÄSTARHAGEN m.fl. områden 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 behövts tolkas. Alla bestämmelser återfinns i den digitala speglingen av detaljplanen.

Lantmäteriets aktbeteckning	04-NYS-278
Byggnadsnämndens diarienummer	P73-15 - (13/70)
Upprättad	1972-11-10
Antagen	1973-05-03
Laga kraft	1973-09-27

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.



Utsnitt av gällande del av plankartan, (Lantmäteriet, 2025; Nyköpings kommun)

Syfte

Föreliggande planförslag innehåller anvisningar för en större trafikled vilken ingår i centralortens trafikledsplan och generalplan. Med utbyggnadet av tillämnad etapp har ringen blivit sluten och färdigställd i sitt första utbyggnadsskede som tvåfältig väg hos den sökarled som sträcker sig runt en stor del av det centrala stadsområdet.

Planområdet inrymmer ett markområde mellan östra viadukten /Stockholms. vägen och Lennings väg begränsat i norr av järnvägen 1Ilyköping Stockholm och i söder mot Tullportsgatan - Östra Stationsgatan och Rosenkällavägen. Förslaget innebär ingen förändring av betydelse av befintlig bebyggelse eller rådande fastighetsgränser. Tidigare före tagna planändringar har till en mindre del redan förberett trafikledens utbyggnad. Kommunens markinnehav möjliggör ledens hela sträckning utan intrång på enskilda fastigheter.

101 kv Fogden har i samband med tidigare stadsplaneändring varit före mål för en omfattande utredning beträffande tillfartens lokalisering och bebyggelsens utformning. Kontakten mellan byggnadens undre plan, som innehåller en bilverkstad, och övre plan, som är ett parkeringsdäck, skall ske via en särskild ramp parallell med och direkt gränsande till den utbyggda östra Rundgatan. Kvarteret har därför i sin östra del - givits utfartsförbud med hägadsskyldighet. Till detta förhållande finns ytterligare ett skäl. Inom område för järnvägsändamål har intagits bestämmelse för allmän gångtrafik där nu befintlig gångtunnel under järnvägen är belägen. Man kan förvänta att många trafikanter följer gångbanan på Östra Rundgatans norra sida väster ut, varför ur säkerhetssynpunkt hägnadsskyldigheten ävenledes är motiverad.

I förslaget har Östra Rundgatans anknytning brutits med Rosenkällavägen som nu endast ansluter till östra Stationsgatan.

En mindre del av järnvägsområdet öster om gångtunneln jämte ett litet stycke parkmark norr om järnvägen har tidigare icke varit planlagda.

Inplaceringen av Borgmästarhagens mellan- och högstadieskola med tillhörande område för skolidrott klarlades i samband med upprättandet av stadsplaneförslag för det s.k. Skjutbaneområdet. Vid senare arbeten med trafikledsplanerare befanns det nödvändigt att framdraga del av sökarleden i förslaget läge. Ansträngningar har gjorts att finna alternativt läge för denna led för att undvika att skolidrottsområdet särades från skolans övriga områden. Detta har icke lyckats. Det får anses önskvärt att de båda skolområdena erhåller gångförbindelse planskild med trafikleden som komplement till det övergångsställe som anordnas vid ledens anslutning med Lennings väg. En reglering av de båda skolområdenas gränser utföres med föreliggande planändring.

I ovannämnda stadsplan för Skjutbaneområdet hade skolområdet tillfart bland annat genom en parkväg från östra Stationsgatan parallellt med järnvägen. I föreliggande planförslag har den tvåfältiga leden kompletterats med en separat gång- och cykelväg som medger trafik från Östra Stationsgatan till Lennings väg. Gång- och cykelvägen ansluter till skolområdet. När sökarleden i detta avsnitt i framtiden utbygges till fyrfältig led måste cykelvägen utgå av utrymmesskäl och i sin västra del och i stället föras söderut till anslutning med Rosenkällavägen mitt för Ö. Villavägen.

För 63 kv Granen har i gällande plan föreslagits en utökning av tomtmarken genom ianspråktagande av parkmark norr om kvarterets östra del. Ändringen har aldrig genomförts. I nu aktuellt planförslag återföres den icke utnyttjade tomtmarken till parkmark i enlighet med rådande fastighetsbildning. Ett undantag från detta göres för den östligaste tomten, som i planförslaget bibehåller ett mindre triangelformat område som tillagts tomten i gällande plan.

Slutligen har i detta planförslag anvisats en gång- och cykel väg på allmän platsmark genom 127 kv Tellus, som därigenom delas i två kvarter. Nämnad parkväg förbinder Tellus- och Jupiter-vägarna med den östra gång- och cykelbanan vid Lennings väg. Denna förbindelse har tidigare utnyttjats över tomtmark. Genom att denna yta förläggs på kommunal mark blir underhåll och skötsel av parkvägen entydigt en kommunal angelägenhet.

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 1972 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.

Gränser ej avsedda att fastställas

Enligt plankartan finns gränslinjer (prickade) som är ej avsedda att fastställas. Dessa finns mellan vägområdet och gatuplanteringen och syftar till att hålla gränsen öppen "och således inte bindas igenom planens fastställande". Vägområdets dragning får således flexibilitet och gatuplantering ska möjliggöras. Idag uppnås en sådan reglering bäst genom att planlägga hela området som VÄG med en egenskapsbestämmelse om att plantering ska finnas längs med det aktuella vägområdet. Att planlägga gatuplanteringen som *Park* anses olämpligt i och med ytornas karaktär och skötsel. Det tolkas inte heller vara syftet med regleringen. Någon form av plantering längs med vägområdet har dock varit nödvändig att säkra, vilket alltså idag görs med en egenskapsbestämmelse i den tolkade detaljplanen som lyder *Plantering ska anordnas*.

Värt att tillägga är att det finns ett rättsfall som berör den här typen av gränser (mål nr P 7444-13). I domslutet konstateras det att för stora avvikelser från dessa icke-fastställda gränser anses vara avsteg från planen, vilket alltså bör ses som den generella riktlinjen. I 1949 års anvisningar står följande i anvisningarna: *"Av praktiska skäl är det vanligen önskvärt att planteringsanordningar på gata icke bindas genom planens fastställande. Dessa kunna ytbetecknas liksom parkmark men angivas med gränslinje ej avsedd att fastställas"*. Kommunens bedömning är att avvikelser är vara möjliga, och således bör gatuplanteringen längs vägområdet inte tolkas som en faktisk markanvändning, samtidigt får allt för stora avvikelser inte medges från dessa illustrationslinjer.

Att planlägga gatuplanteringen som *Park* anses olämpligt då det exempelvis kan omöjliggöra infarter till anslutande bostadsområden, se exempel nedan där den här typen av bestämmelser blir problematiska att tolka som en markanvändning:

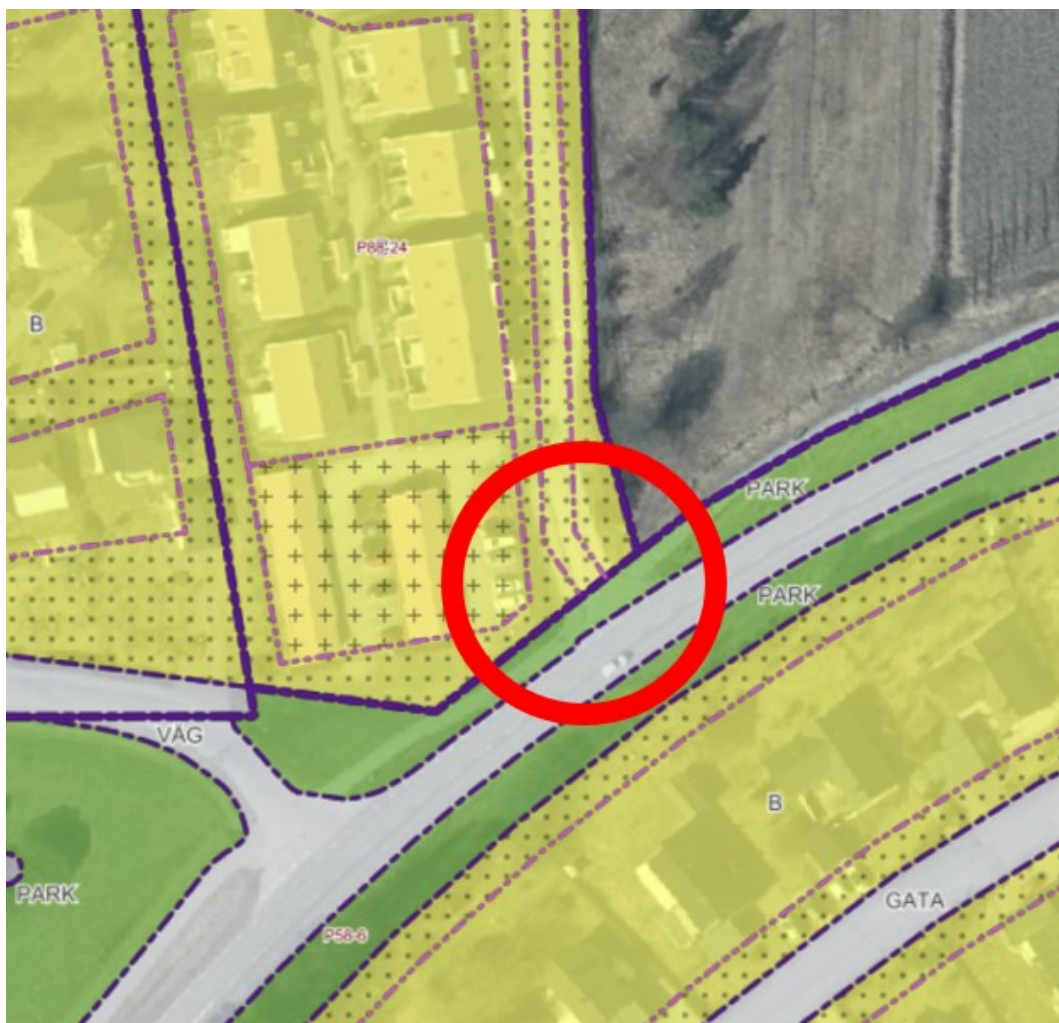


Bild som visar på varför det blir problematiskt att tolka gatuplantering som Park. Den tänkta infarten till området går då inte att genomföra.

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.
- *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".

- *Gata eller torg/Gatemark:* När planen togs fram planlades samtliga vägar, gator, gång- och cykelvägar 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 Östra rundgatan, Lennings väg och tillhörande vägområde som *Väg*, medan Smålandsvägen och Rosenkällavägen planläggs som *Gata*.
- *Park eller 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:

"Park - Användningen är angiven som "Park och plantering". Bestämmelsen har inte tolkats då bestämmelsen inte går att översätta till dagens lagstiftning utan att försvåra drift- och ansvarsfrågor".

- *Gatuplantering:* Se rubrik "Gränslinje ej avsedd att fastställas" ovan. Säkerställandet av plantering längs med gata tolkas som en egenskapsbestämmelse som lyder *Plantering ska finnas*.

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. 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* har tolkats som *Marken får endast förse med komplementbyggnad*. Vad "byggnadsnämnden prövar lämpligt" undersöks i ett eventuellt bygglovsskede.

Utnyttjandegrad

Följande bestämmelser anger utnyttjandegrad:

- Å med siffra i rektangel betecknat område får byggnader uppföras på högst den areal i m² som siffran anger. Sådant område får icke indelas i mera än en tomt.

Bestämmelsen tolkas till följande:

- Största byggnadsarea är 2700 m².
- Högst en tomt inom egenskapsområdet.

ELLER: Följande bestämmelser anger utnyttjandegrad:

- Av tomt som omfattar med F betecknat område får högst en fjärdedel bebyggas.

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Begreppen tomt och fastighet anses betyda samma sak i detta fall.

Våningsantal och höjd

Följande bestämmelser berör regleringar av höjd:

- Å med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning
- Å med II betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar
- 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 I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,5 meter.
- Å med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 7,6 meter.
- Å med III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 10,8 meter.
- Å med IV betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 14,0 meter.

Bestämmelserna har tolkats som:

- *Antal våningar är angivet som 1. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*
- *Antal våningar är angivet som 2. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*
- *Antal våningar är angivet som 3. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*
- *Antal våningar är angivet som 4. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.*
- *Högsta byggnadshöjd är 4.5 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 7.6 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 10.8 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 14.0 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.

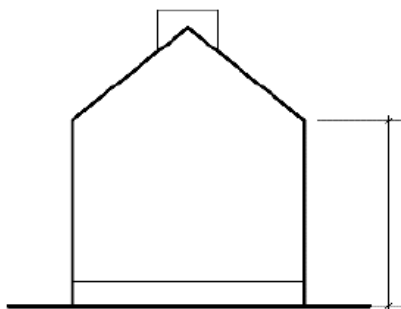


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Utnyttjandegrad

Följande bestämmelser anger utnyttjandegrad:

- Å tomt som omfattar F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett fristående uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- Bestämmelsen har inte tolkats då en erforderlig tolkning saknas i den samtida planbestämmelsekatalogen.

Markreservatsbestämmelser

Bestämmelsen:

- *Å med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.*

Har tolkats som:

- *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

Bestämmelsen:

- *Å med x betecknad del av järnvägsområde skall hållas tillgänglig för allmän gångtrafik.*

Har tolkats som:

- *Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.*
-

Bestämmelsen:

- *Å med z betecknad del av järnvägsområde skall hållas tillgänglig för allmän gatutrafik.*

Har tolkats som:

- *Markreservat för allmännyttig körtrafik.*

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 stadsplan

Aktuell detaljplan är en ändringsplan vilket innebär att föregående planer kan ha bestämmelser som fortfarande gäller. I planbeskrivningen anges att dessa ska fortsätta gälla där det anses lämpligt.

Aktuell detaljplan är en ändringsplan vilket innebär att föregående stadsplaner kan ha bestämmelser som fortfarande gäller. I planbeskrivningen anges flera planer som P73-15 ersätter, alternativt planer som P73-15 angränsar till. Dessa planer är följande:

Datum	Plan	Status
7 februari 1935.	Förslag till ändring inom stadsplanen för Egnahemsområdet å öster i 1 Nyköpings stad	Planen har i nuläget inte varit möjlig att kontrollera inom ramen för arbetet. Genom kontakt med Nyköpings stadsarkiv har det framkommit att arkivhandlingarna ofta inte går att återfinna.
17 september 1937.	Förslag till ändring i och utvidgning av stadsplanen för Östra delarna av Nyköping	Planen har i nuläget inte varit möjlig att kontrollera inom ramen för arbetet. Genom kontakt med Nyköpings stadsarkiv har det framkommit att arkivhandlingarna ofta inte går att återfinna.
5 juli 1946	Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren söder om Östra viadukten å öster inom Nyköpings stad	Planen har i nuläget inte varit möjlig att kontrollera inom ramen för arbetet. Genom kontakt med Nyköpings stadsarkiv har det framkommit att arkivhandlingarna ofta inte går att återfinna.
10 januari 1947	Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren söder om Östra viadukten å Öster inom Nyköpings stad	Planen har i nuläget inte varit möjlig att kontrollera inom ramen för arbetet. Genom kontakt med Nyköpings stadsarkiv har det framkommit att arkivhandlingarna ofta inte går att återfinna.

1 december 1950	Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av det s.k. 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 ofta inte går att återfinna.
17 februari 1956	Förslag till ändring av stadsplanen för del av 64 kv. Eken 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 ofta inte går att återfinna.
30 juni 1958	Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen vid det s.k. 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 ofta inte går att återfinna.
6 september 1958	Förslag till mindre ändring och utvidgning av stadsplanen för 69 kv Poppeln 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 ofta inte går att återfinna.
25 januari 1960	Förslag till mindre ändring av stadsplanen för del av 127 kv Tellus och 129 kv Jupiter 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 ofta inte går att återfinna.
24 oktober 1963	Förslag till ändring av stadsplanen för 101 kv Fogden mm 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 ofta inte går att återfinna.
7 november 1963	Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för område inom Isaksdal 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 ofta inte går att återfinna.
15 mars 1968	Förslag till ändring av stadsplan för 115 kv Signalen, 114 kv Vägporten å Öster i Nyköpings stad	Planen har i nuläget inte varit möjlig att kontrollera inom ramen för arbetet. Genom kontakt med Nyköpings stadsarkiv har det framkommit att arkivhandlingarna ofta inte går att återfinna.

Tidigare planer bedöms eventuellt påverka dagens digitalisering, vilket bör tas i beaktning vid nyttjande av den digitaliserade planen.

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.
Fastighetsplan	Tomtindelning/fastighetsplan saknas för det aktuella planområdet.
Länsstyrelsens fastställelsebeslut	Länsstyrelsens fastställelsebeslut har kontrollerats. Från Länsstyrelsens fastställelsebeslut framgår att Länsstyrelsen fann det särskilt angeläget att säkerställa [...] den i planförslaget illustrerade, från trafiksäkerhetssynpunkt synnerligen angelägna planskilda gångförbindelsen mellan skolområdena söder och norr om Östra Rundgatan [...] i samband med trafikledens anläggande.

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 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 Örnkölds 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. framförhängande 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.
- 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 kulturmiljöutredning som utreder eventuell påverkan på riksintresset för kulturmiljövärden.



Bilaga: Fastställelsebeslut

3.

LÄNSSTYRELSEN
Södermanlands län
Planenheten
Bitr länsark
Y Rundberg

LÄNSLÄNNAHÖRNINGEN
Södermanlands län

BESLUT

Ink 28. 09. 73 1973-09-27 11.082-2403-73

..... Dnr 11082-2403-73

Kopior
Statens planverk + karta, beskr
och best +
Kommunfullmäktige i Nyköping
Vfn

Byggnadsnämnden i Nyköpings kommun
611 01 NYKÖPING

FBM i Nyköpings lantmäteridistrikt +
FRM lantm enh +
Plan enh 2 ex +
Naturv enh
Lantm enh
Akten

Fastställelse av stadsplan för Östra Rundgatan jämte 63:e kv Granen, 77:e kv Borgmästarhagen m fl områden å Öster i Nyköpings kommun

Nyköpings kommun har hos länsstyrelsen i Södermanlands län hemställt om fastställelse av 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.

Förslaget, som även innehåller stadsplanebestämmelser, har upprättats av stadsplanearkitekten Carl-Otto Hellman, Nyköping, i november 1972 och reviderats enligt byggnadsnämndens i Nyköping beslut den 3 maj 1973, § 160, på en till detta beslut fogad karta med beskrivning.

Förslaget har antagits av sammanläggningsdelegerade i Nyköping den 19 juni 1973, § 56.

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen (1947:385, ändrad senast 1973:312) det sålunda antagna stadsplaneförslaget.

Länsstyrelsen förutsätter, att den i planförslaget illustrerade, från trafiksäkerhetssynpunkt synnerligen angelägna planskilda gångförbindelsen mellan skolområdena söder och norr om Östra Rundgatan kommer till utförande i samband med trafikledens anläggande.

Besvärshänvisning enligt bilagda formulär 2:C.

Beslut i ärendet har fattats av länsrådet Lennart Almén. I handläggningen har deltagit förste länsnotarien Eva Doyle, naturvårdsdirektören Tore Jansson, tf överlantmätaren Gösta Höglund och biträdande länsarkitekten Yngve Rundberg, föredragande.

Lennart Almén

Y Rundberg

Utan avgift

Anslag 1973-09-26

BESTYRKES
[Signature]

Postadress
Fack
611 01 NYKÖPING 1

Telefon
0155 - 801 00

Postgiro
3 51 74 - 2