

TOLKNINGSBILAGA

P57-9



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P57-9.....	3
Syfte.....	5
Gränser	6
Markanvändningar	6
Marken får inte bebyggas.....	6
Komplementbyggnader	6
Våningsantal och höjd.....	7
Vind får inredas	8
Antal lägenheter	8
Gatuhöjder	8
Övergångsbestämmelser och dylikt som ännu gäller	8
Tomtindelning.....	10
Övrig information	11
Flerbostadshus.....	11
Fördjupad karaktärisering	11
Tålighet & känslighet.....	12
Rekommendationer.....	12

Tolkningsbilaga för P57-9

Förslag till mindre ändring av stadsplanen för 121 kv. Bindaren 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	P57-9
Upprättad	1957-03-(01)
Antagen	1957-05-02
Laga kraft	1957-06-26

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969

Tolkade handlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 2024-05-02 och framåt.

Detaljplanens genomförandetid är 0 år.

Kup. i bl. 1:147, avd. A

Förslag

till mindre ändring av stadsplanen för

121 kv. Bindaren

å öster i

NYKÖPING

upprättat i mars 1957 av

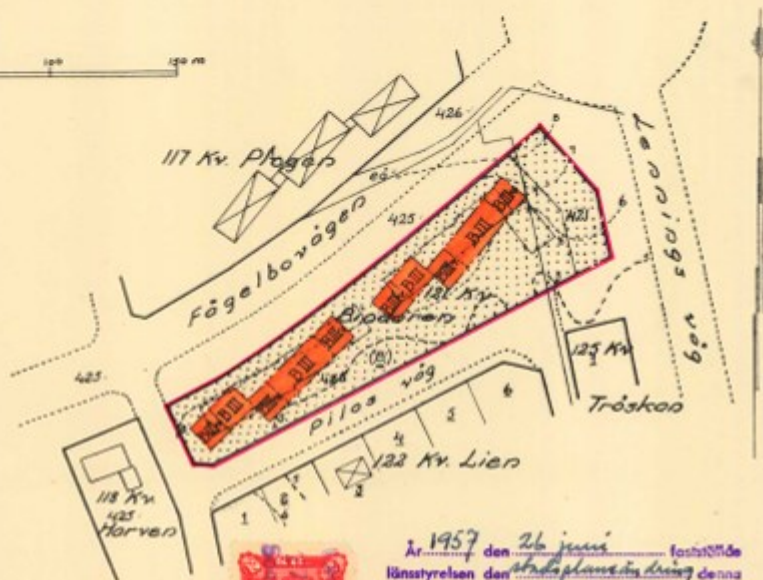
T. Englund
Stadsarkitekt

Skala 1:2000.

10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 120 m

Tillhör byggnadsnämndens i Nyköping
beslut den 2/5 1957.

Martha Hilkoj
byggnadsnämndens ordförande.



År 1957 den 26 juni fastställdes
länstyrelsen den stadsplanen denna
karta avser, och har detta beslut enligt 150 §
tredje stycket byggnadslagen vunnit laga kraft;
betygar Nyköping i landskansliet som ovan.

På tjänstens vägnar:

Stämpel 2: - kr.

Göran Widmark
Göran Widmark

Stadsplanekarta.

- stadsplanegräns.
- gällande områdesgräns.
- gällande områdes- och bestämmelsegräns, avsedd att utgå.
- gatukvarter- och annan områdesgräns.
- bestämmelsegräns.
- fastighetsgräns.
- orange fyllt område för bostadsdödmål.
- mark som icke får bebyggas.
- III antal våningar.
- III v jämte vindanordning.
- nivåkurvor.
- 421 stadsägensnummer.

0480K-Ö:1725

0480K-P 57-9

Grundkorten upprättad d. 14/57.

Rudolf Svobäck
Mättningsman.

Statens Reproaktionsanstalt 1957.

Bild på aktuell plankarta.



Bild på aktuellt planområde (markerat i rött), Lantmäteriets flygfoto.

Syfte

Tillhörande förslag till mindre ändring av stadsplanen för 121 kvarteret Bindaren å öster i Nyköping.

Stadsplanen för kvarteret är fastställd av Kungl. Maj:t den 34 augusti 1956. För området omedelbart öster därom gäller stadsplan fastställd av Kungl. Maj:t den 1 december 1950.

Det av stadsplaneförslaget berörda området är obebyggt och tillhör staden. Föreliggande förslag avser att möjliggöra att ett aktuellt projekt genomföres. Byggnadsnämnden har förhandsgranskat ritningar till husen utan att finna anledning till väsentliga erinringar. Tänkt vindsinredning avses begränsad till tre mindre lägenheter i vardera huskroppen, förlagda invid de ur solbelysningssynpunkt lämpligaste gavlarna. De nu föreslagna byggnadsrätterna medge samma byggnadsyta som motsvarande byggnadsrätter i gällande stadsplan.

För att förbättra möjligheterna att i framtiden på tomtmark bereda uppställningsplatser för bilar enligt Parkeringsutredningens planeringsnorm med bibehållande av en fredad lekplats har till kvarteret å dess östra sida tillagts en markremsa med ungefär 15 meters bredd. Denna mark ingår enligt

gällande plan i ett skyddsområde utmed den planerade nordsydliga Industrivägen, Lennings väg. Den mark som enligt föreliggande förslag återstår av skyddsområdet mellan vägen och 121 kv. Bindaren har lika stor bredd som skyddsområdet mellan 125 kv. Tröskan och samma väg.

Gällande stadsplanebestämmelser av den 1 december 1950 äro avsedda att i tillämpliga delar fortfarande gälla ehuru under hänvisning till nu föreliggande karta.

Nyköping den 1 april 1957.

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 1957 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.
-

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 II betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar
- Å med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 7,0 meter.
- Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger (3,5 meter).
- Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den meter över stadens nollplan som siffran anger (18 m).

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 7.0 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 3.5 meter.*
- *Högsta byggnadshöjd är 18,5 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.

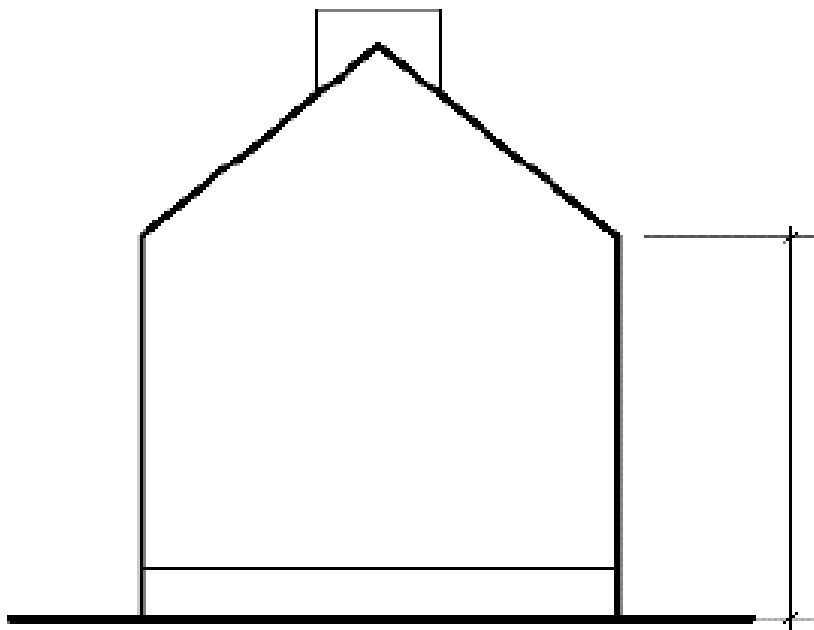


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

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

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- Vind får inredas.

Antal lägenheter

Följande bestämmelse reglerar antalet bostadslägenheter:

- Å med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma flera än två bostadslägenheter. I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.

Bestämmelsen har delats upp och tolkats till följande:

- Huvudbyggnad får inte inrymma fler än två bostadslägenheter. Bestämmelsen anges på samtliga ytor som har bestämmelsen *Endast friliggande hus*.
- Gårdsbyggnad får inte inredas som bostad. Bestämmelsen kopplas till alla ytor som har bestämmelsen *Marken får endast förses med komplementbyggnader*.

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</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
---	--

och/eller andra placeringsbestämmelser.	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	En tomtindelning finns för kvarteret Bindaren. Informationen har kompletterats som en fastighetsindelningsbestämmelse med formulering "<i>Tomtindelning 121 kv. Bindaren 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.

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.