

TOLKNINGSBILAGA

P40-2



Innehållsförteckning

Tolkningsbilaga för P40-2.....	3
Syfte.....	5
Gränser	5
Markanvändningar	6
Marken får inte bebyggas.....	6
Komplementbyggnader	6
Utnyttjandegrad.....	6
Våningsantal och höjd.....	7
Taklutning.....	7
Vind får inredas.....	8
Utnyttjandegrad.....	8
Gatuhöjder	8
Tomtindelningar	9
Övrig information	10

Tolkningsbilaga för P40-2

Detaljplan för förslag till ändring av stadsplanen för 71:sta kv. Alen, 72:dra kv. Enen, 73:dje kv. Aspen och 74:de kv. Linden å Öster inom Nyköpings stad

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_991
Byggnadsnämndens diarienummer	P40-2
Upprättad	1938
Antagen	Antagningsdatum saknas
Laga kraft	26-04-1940

Originalhandlingar är ritade enligt planbestämmelsekatalog: 1949-1969

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

Detaljplanens genomförandetid är 0 år.

4 (12)

Syfte

Stadsplaneförslaget avser en ändring inom den östra delen av Nyköping den 17 september 1937 fastställda stadsplanen. Ändringen, som omfattar 71: sta kvarteret Alen, 72: dra kvarteret Enen, 73: dje kvarteret Aspen samt 74: de kvarteret Linden. Förslaget motiveras av att Björkvägens fastställda fortsättning söder om Villavägen visat sig ur gatubyggnadssynpunkt olämpligt brant.

Genom vridning av gatudelen så att den i stället utgör en fortsättning av Solbackevägen erhållen en lutning av c: a 1:10, Fortsättningen fram till Ringvägen får då också en riktning, som är lämplig för förmedling av trafiken mellan Östra Storgatan och gatan med kvarteren Alen och Linden. Denna omständighet samt förhållandet att gatusträckningen mellan punkterna +10,10 samt +14,50 i den gällande planen skulle medföra ett flertal spetsiga kvartershörn, som både ur bebyggelse- och trafiksynpunkt bleve olämpliga, har föranlett att denna gata slopats och ersatts med en mera söderifrån riktad kort gata in mellan kvarteren Enen och Aspen slutande i ett vändplan. En gångväg har dock bibehållits i den gamla gatans sträckning och denna förmedlar även förbindelsen med ett nyinlagt triangelformat allmän platsområde, som torde bli ett gott tillskott till förhållandena på platsen.

Vad bebyggelsen beträffar bibehålles möjligheten till kopplade hus utmed Ringvägen för att genom länge byggnadskroppar dels fullständiga den på detta sätt påbörjade bebyggelsen och giva helhet åt gatan, dels hindra sikten in över den inre spridda bebyggelsen.

I övrigt har till skillnad från i gällande plan friliggande bebyggelse avsetts inom samtliga berörda fyra kvarter. Nedanför Villavägens västra del har tänkts endast en-våningshus utan vindsinredning. De tidigare fastställda stadsplanebestämmelserna avses att i tillämpliga delar och enligt bifogad särskild handling fortfarande komma att gälla.

Gränser

Planens gränser har tolkats till fastighetsgräns utifrån planens syfte och egenskapsgränserna är tolkade genom georeferering. Fastighetsgränser är av tillfredsställande 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

- *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.
- *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 Vårvägen och dess tillhörande Gång- och cykelstråk som *gata*, kompletterat med Gång och Cykelväg. Solbackevägen tolkas som *gata*.

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.

Utnyttjandegrad

Följande bestämmelser anger utnyttjandegrad:

- *Å med F eller Ö betecknat område skall av tomts areal minst 1/3 lämnas obebyggda.*

Ovanstående bestämmelse har tolkats till följande:

- *Största byggnadsarea är ($\approx$) 66,666 % av fastighetsarean inom användningsområdet.*

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
- Med område åsyftat i planbeskrivningen får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger (5 meter).
- Med område åsyftat i planbeskrivningen får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger (7,6 meter).

Bestämmelserna har tolkats som:

- Å med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våningar
- Å med II betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar
- Högsta totalhöjd är 5 meter.
- Högsta totalhöjd 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.

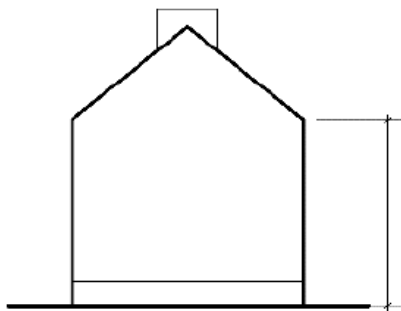


Illustration som visar hur byggnadshöjden mäts.

Taklutning

Följande bestämmelser reglerar taklutning i gällande plan:

- Å med II betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30 grader.

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- Största takvinkel är 30 grader.

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.*

Utnyttjandegrad

Följande bestämmelser anger utnyttjandegrad:

- Av tomt som omfattar med F eller Ö betecknat område får högst två tredjedelar bebyggas.

Ovanstående bestämmelser har tolkats till följande:

- Högst en sjättedel av tomten får bebyggas.

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.

Förslag till tomteindelning inom 72 kv. ENEN
 ö. Öster i
 NYKÖPINGS STAD
 Upprättat i januari 1941 av
 L. L. L. L.
 Förordningsman för tomteindelning.
 Skala 1:400

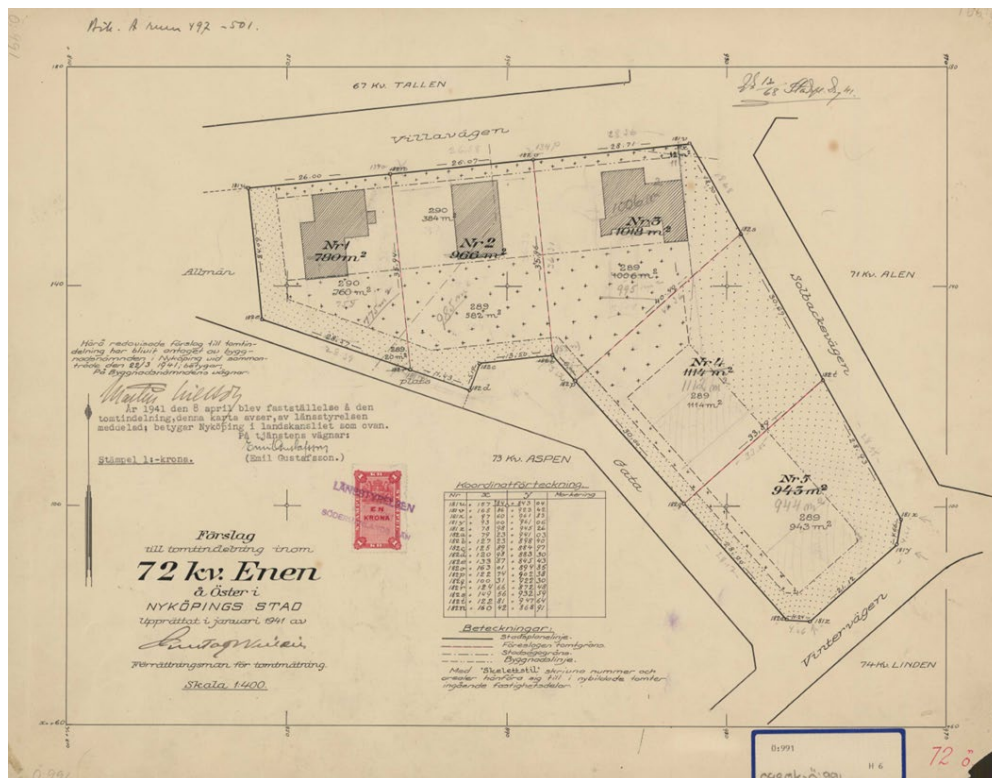
Beteckningar:
 - - - - - Gränslinjer
 - - - - - Gränslinjer för byggnadsområde
 - - - - - Gränslinjer för byggnadsområde
 - - - - - Gränslinjer för byggnadsområde
 - - - - - Gränslinjer för byggnadsområde

Koordinatfästteckning

Plats	X	Y	Plats	X	Y
1	100	100	11	100	100
2	100	100	12	100	100
3	100	100	13	100	100
4	100	100	14	100	100
5	100	100	15	100	100
6	100	100	16	100	100
7	100	100	17	100	100
8	100	100	18	100	100
9	100	100	19	100	100
10	100	100	20	100	100

Nord riktningen förslag till tomteindelning har blivit utvald av byggnadsnämnden. Utvald av byggnadsnämnden. Utvald av byggnadsnämnden. Utvald av byggnadsnämnden. Utvald av byggnadsnämnden.

Platsnamn:
 67 kv. TÄLLN
 71 kv. ALÉN
 73 kv. ASPEN
 74 kv. LINDEN
 75 kv. LINDEN
 76 kv. LINDEN
 77 kv. LINDEN
 78 kv. LINDEN
 79 kv. LINDEN
 80 kv. LINDEN
 81 kv. LINDEN
 82 kv. LINDEN
 83 kv. LINDEN
 84 kv. LINDEN
 85 kv. LINDEN
 86 kv. LINDEN
 87 kv. LINDEN
 88 kv. LINDEN
 89 kv. LINDEN
 90 kv. LINDEN
 91 kv. LINDEN
 92 kv. LINDEN
 93 kv. LINDEN
 94 kv. LINDEN
 95 kv. LINDEN
 96 kv. LINDEN
 97 kv. LINDEN
 98 kv. LINDEN
 99 kv. LINDEN
 100 kv. LINDEN



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.

råden Småhusbebyggelse återfinns i två olika områden i Fågelbo. Dels i Östra Bergen i norr vid Rosen källavägen, Östra villavägen och Solbackevägen, dels i områdets mitt och i öster vid Bergholms väg och Örnskölds 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, fördjupad karaktärisering:

- 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 Örnkölds väg, en länga med kedjehus väster om Örnkölds väg samt ett relativt sentida radhusområde vid Bergholms väg (2005). Småhusområdet i områdets mitt, fördjupad karaktärisering:
 - Kedjehus väster om Örnkölds väg: Envånings 1960-tals hus med lusa putsade fasader samt mörkbetsade panelklädda gavelrösten. Sadeltak belagda med tegelpannor. Tegelmurade höga skorstenar i takens nederkant. framförliggande bruna panelklädda garage samt gräsmattor.
 - Fristående villor öster om Örnkölds 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:

Småhus- och villaområdet i norr uppbär en hel del bevarandevärda karaktärsdrag och kvaliteter hos äldre, välbevarade byggnader såsom välavvägda proportioner, traditionella och tidstypiska former och omsorgsfull detaljering, ursprungliga hantverksmässigt tillverkade detaljer i traditionella naturmaterial samt traditionell färgsättning med naturliga pigment.

Det finns även ett bevarandevärde i den övergripande strukturen med småskalig bebyggelse i lummiga trädgårdar längs smala, krökta gator i ett oregelbundet gatunät. Trots stora variationer husen emellan uppvisar området en tydlig helhetsverkan i sin miljö.

Det finns en påtaglig omsorg i allt ifrån planstruktur, gaturum,

byggnadernas placering till gestaltning, material, detaljer, vegetation. Det östra villaområdet har en lägre grad av bevarandevärde både i de enskilda byggnaderna, som till stor del redan har förändrats, och i området i stort, men det finns fortfarande värden hos tidstypiska och välbevarade hus och tillhörande trädgårdar. I det sentida radhusområdet är det av stor vikt att bevara den omsorgsfullt utförda färgsättningen. Område med hög grad av känslighet inför förändringar.

För området anges följande 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.