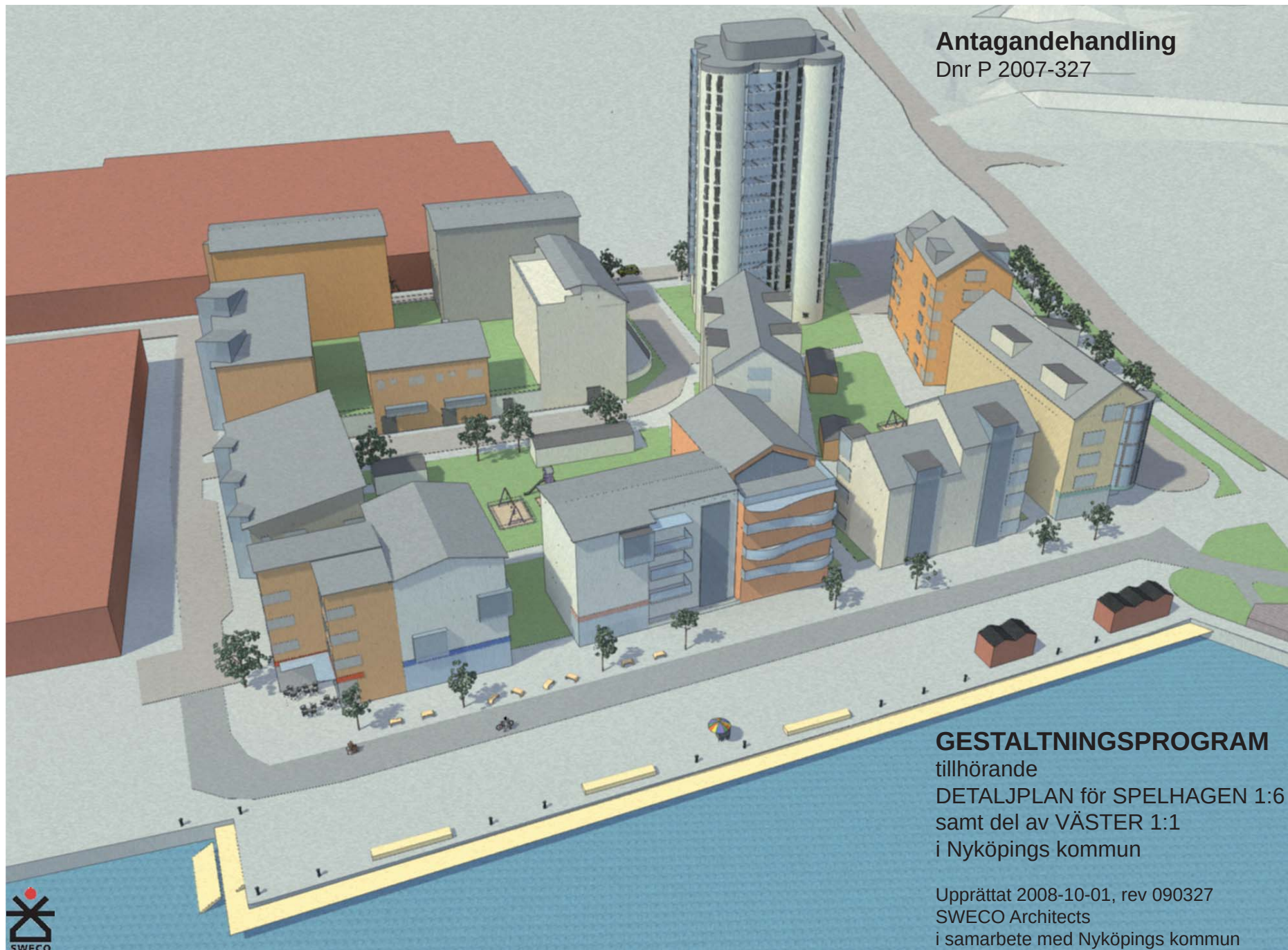


Antagandehandling

Dnr P 2007-327



GESTALTNINGSPROGRAM
tillhörande
DETALJPLAN för SPELHAGEN 1:6
samt del av VÄSTER 1:1
i Nyköpings kommun

Upprättat 2008-10-01, rev 090327
SWECO Architects
i samarbete med Nyköpings kommun



Antagen av Kommunfullmäktige 9 juni 2009 § 102
Lagakraft 10 december 2009

P10/1

INLEDNING – BAKGRUND

Gestaltningens syfte och status

Detta gestaltungsprogram är upprättat gemensamt av Nyköpings kommun och fastighetsägaren Lantmännen. Programmet tillhör *Detaljplan för Spelhamen 1:6 samt del av Väster 1:1*. Syftet med programmet är att illustrera och tydliggöra planens intentioner samt att utgöra underlag och stöd för kommande projektering och bygglovsprövning. Illustrationerna i programmet visar tänkta byggnadsvolymer men ej utvecklade fasadutformningar.

Programmet lämnar utrymme för en varierad utformning av byggnader och utemiljö. Detta är en bärande gestaltungsidé, att ge möjlighet att utforma hus med olika karaktärer inom ramen för bestämmelserna i planen. Dessutom kan nya, idag okända förutsättningar uppstå, som kräver andra lösningar än de idag tänkta, då genomförandetiden av planen är tio år.

Programmet är bindande i de avseenden som anges i punktsatser.

Medverkande

Gestaltungsprogrammet har utarbetats av Sweco Architects genom Annika Palmberg och Carola Haavisto.

Kort historia

Nyköpingsån rinner ut i Nyköpings hamn och Stadsfjärden. Ån är, som i många svenska samhällen, grunden för stadens utveckling och å-stråket är kantat av historiskt intressanta byggnader och miljöer.

Nyköpingshus, strax norr om Spelhagen, omfattar rester av en medeltidsborg och ett renässansslott.

Lantmännens siloverksamhet har funnits i hamnen sedan början av 1960-talet.



Några byggnader utmed ån



Västra Skeppsbron med bl.a. Lantmännens siloanläggning



Nyköpingshus, sett från silons tak.

Nuläge – förutsättningar

Spelhagenkvarteren och Nyköpings hamn är belägna mellan Nyköpings centrum och Stadsfjärden, en vik av Östersjön. Härifrån når man med båt en mycket vacker skärgård. I anslutning till hamnen finns småbåtshamn och gästbryggor. Passagerarbåtar angör hamnens östra sida.

Landskapet är flackt. Via vackra promenadvägar når man enkelt Nyköpings centrum. Enda barriären att passera är Hamnvägen.

Å-stråket, inklusive hamnen, är Riksintresse för kulturmiljövård, naturvård samt friluftsliv.

Norr om Hamnvägen, utmed Nyköpingsån, ligger Nyköpingshus med rester av ett slott och befästningsvallar. Platsen är välbesökt av såväl turister som Nyköpingsbor. Från vallarna kan man genom vinterkala trädkronor ana den nordligaste byggnaden på Östra Skeppsbron samt den helt dominerande siloanläggningen.

Nyköpingshus är statligt byggnadsminne.



Nyköpingshus



Östra Skeppsbron och Stadsfjärden.



Utsikt från Nyköpingshus mot hamnen.

Östra sidan av hamnen kännetecknas av äldre hamnbebyggelse som hamnkontor och magasin. Husen är en till tre våningar höga och friliggande med passager emellan. De är uppförda i tegel eller trä med tak av falsad planplåt eller tegel. Husen innehåller idag flera restauranger och folklivet under sommaren är livligt.



Östra Skeppsbron

Väster om Spelhagen 1:6 är bebyggelsen komplex med stora industribyggnader, kontor i upp till fem våningar, skola och bostadshus i två till sex våningar. Flera nya kvarter är under uppförande.

Området strax söder om Spelhagen 1:6 innehåller byggnader för kontor och verksamheter.



Kontor



Nya bostäder i närbeläget kvarter



Östra Skeppsbron



Södra Spelhagen

Lantmännens verksamhet i Spelhagen 1:6 är under avveckling. Nu finns förutsättningar att skapa ett mycket attraktivt kvarter för i huvudsak boende men också olika typer av verksamheter. Kvarteret kommer med sin närhet till stadens centrala delar att tillhöra innerstaden. Flertalet lägenheter kommer att ha möjlighet till utsikt mot vatten.

Hamnen kommer även i fortsättningen att fungera som hamn, dock enbart för fritids- och turbåtar.

Allmänna förutsättningar för en omdaning av kvarteret är bl.a. energi- och miljöaspekter. Vi kan förutse att hus i framtiden byggs med tjockare isolering i väggar och tak än som hittills varit gällande, samt olika typer av solpaneler på väggar och tak.



Ett framtida Spelhagen 1:6 och Västra Skeppsbron, förenklat illustrerat med volymer.

ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSIDÉER

En vision är att av Nyköpings hamn skapa ett tydligt definierat och på båda sidor tillgängligt offentligt rum som knyter samman stadens centrala delar med Stadsfjärden, båtlivet och havet. Det centrala läget motiverar en stadsmässig utformning med en relativt hög exploateringsgrad. Hamnens "stadsrum" har stora mått och en lämplig skala för de nya bostadshusen bedöms vara 4-5 våningar.

En annan vision är att skapa ett attraktivt kvarter för boende blandat med verksamheter.

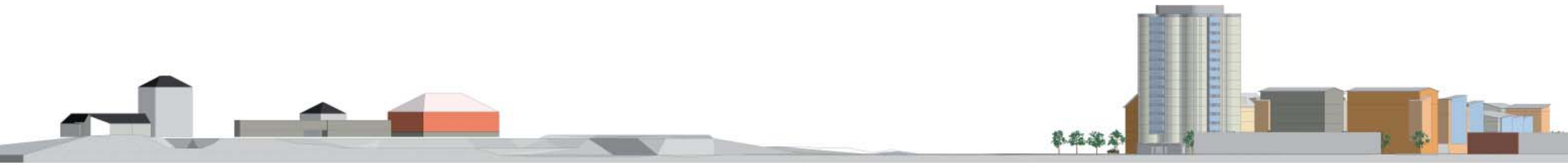
En god stadsmiljö kan kännetecknas bl.a. av hus i olika åldrar, olika storlek, med olika användning och olika ägandeformer. Spelhagenområdet, inkluderande hamnen, har rätt förvaltat mycket goda förutsättningar att bli en mycket attraktiv stadsdel.



Hamnen sedd från norr

Riktlinjer

Spannmålssilon är idag en dominerande karaktärsbyggnad. Den västligaste delen med nio runda torn kommer att behållas. Den kommer att ge området en stark identitet och erbjuda möjlighet att skapa unika lägenheter.



Snitt genom Nyköpingshus och Spelhagen



Snitt genom Stapelgatan och hamnbassängen.



Illustrationskarta 1:1000 (A4)

Illustrationskarta tillhörande
detaljplan för SPELHAGEN 1:6
samt del av VÄSTER 1:1
Spelshagen, Nyköpings kommun

Upprättad den 1 oktober 2008
reviderad 27 mars 2009
SWECO Architects i samarbete
med planeringsenheten,
Nyköpings kommun

- Flertalet nya hus ska placeras utmed kvarterets yttre gränser, utmed gator och kaj i enlighet med illustrationsplanen, som i en kvartersstad, dock i huvudsak ej sammanbyggda.

Planen ger möjlighet till hus med något olika antal våningar, ett större antal i norr mot Hamnvägen och i väster mot verksamhetsområdet, ett mindre antal mot hamnen och kajen.

- Bebyggelsen ska upplevas som sammanhållen men ej enhetlig.
- Byggnaderna ska utformas så att varje trapphusblock går att utläsa i fasaderna.



Del av Spelhagen 1:6 sett från Östra Skeppsbron

Släpp mellan husen föreskrivs i antal i enlighet med detaljplanen. Detta ger sikt och möjliga gångstråk genom kvarteret i flera riktningar samt solinsläpp på gårdarna. Det korresponderar också med bebyggelsestrukturen på Östra Skeppsbron med sina fristående byggnadsvolymer. Öppningarnas läge kan dock förskjutas något efter behov i samband med bygglovsprövningen.

För att bygga vidare på innerstadens variation på byggnaders utformning och karaktär, ger planen utrymme för byggnader med olika gestaltning, t.ex. takutformning och fasadmateriell, dock sammanhållet i skala genom planens ramar gällande exploateringsstäl, maximal byggnadshöjd samt maximal takvinkel.

Viktigt för identitet och attraktivitet för boende är att varje hus får sin utformning utifrån sina specifika förutsättningar, t.ex. väderstreck, läge vid gata eller kaj och möjlighet till utsikt mot vatten.

För att visionen om ett bostadskvarter blandat med verksamheter ska kunna bli verklighet, ger planen möjlighet till anordnande av lokaler i markplanet t.ex. för restaurang, kontor och butiker. Hur stort underlaget för kommersiella verksamheter är i kvarteret är svårt att förutse. Sannolikt kommer detta också att variera över tiden. För att garantera flexibilitet inför framtiden ska rumshöjden i markplanet vara så att verksamhetslokal kan inredas.

Även enstaka lägenheter kan vara attraktivt i markplan mot kajen. Insynsproblem kan lösas på flera sätt. Bottenvåningen kan vara något upphöjd för att minska insyn. Alternativt kan ett partiellt, något indraget fasadliv vara en lösning. Etagelägenheter, kanske med en arbetslokal i bottenvåningen, kan också vara intressant.

Planen ger också möjlighet till en förskola i kvarteret då denna är att betrakta som bostadskomplement.

Spelhagen ska utifrån sett kännas välkomnande, t.ex. från Stadsfjärden och Östra Skeppsbron. Från Hamnvägen och Nyköpingshus ska området uppfattas som tillhörande innerstaden.

Spelhagen 1:6 sett från Stadsfjärden



Spelhagen 1:6 sett från Hamnvägen



OMRÅDEN

Gator

Gaturum, se detaljplanebeskrivningen.

Kajen

Kajen ägs av Nyköpings kommun. En vision är att kajen renoveras och utvecklas till att bli en attraktiv offentlig plats att vistas på. Några idéer är följande:

En brygga anläggs parallellt med kajen, nedsänkt från kajkanten. Rampen som finns idag ned till vattnet ersätts med en bred trappa.

Träpodier att sitta på byggs utmed kajkanten.

En trädrad planteras som delar kajen visuellt i två stråk, ett helt offentligt utmed kajkanten, ett lite mer skyddat nära husen. Under träden förankras tåliga sittbänkar och pollarbelysning. Kajen förses delvis med pollare ytterst mot kajkanten.

En begränsad mängd små "sjöbodas" för t.ex. hamnservice kan ge ett trivsamt intryck.

Intresseväckande attribut, som skulpturer eller annan konst, ger kajen kvalitet.

En mindre platsbildning skapas på kajen i planområdets sydöstra hörn, lämpligt för café eller annan utåtriktad verksamhet.



Gårdar

- Gårdsmiljöerna ska kännetecknas av omsorgsfull detaljutformning.
- Gång- och cykelstråk inom kvarteret ska ges en enhetlig utformning präglad av kvalitet och omsorg om detaljerna.

Rumslighet och halvprivata zoner för boende kan skapas med bodar och låga häckar som avgränsar men inte avskärmar.

- Belysning ska utföras med omsorg och hög kvalitet.

Allmänt

- Trygghet och säkerhet för boende och besökare ska uppmärksammas i den fortsatta projekteringen.

Planområdets sydöstra hörn.

BEBYGGELSE

Nya hus

Det exponerade läget kräver arkitektur av hög kvalitet.

- Uppförda ska byggnaderna kännetecknas av omsorgsfull gestaltning och hög nivå på utförandet.
- Inom kvarteret ska variation åstadkommas genom olika byggnadshöjder, takvinkel och fasadmateriäl.

Varje byggnad bör uppfattas ha en egen särprägel. Tegel, trä och puts är här naturliga material, men inslag av helt andra material är välkomna om de berikar helheten. Olika kulörer förstärker variationen och åstadkommer önskvärd brokighet. Fasadutformningen ska spegla samtiden men ha en regional förankring. Illustrationerna i programmet visar byggnadernas ungefärligt tänkta volymer.

- Kulörer ska inrymmas inom det traditionella spektrat. Ljusa kulörer ska var brutna.
- Markplanets rumshöjd ska vara minst 3,5 m till undersida bjälklag för att möjliggöra olika användning, t.ex. butik, restaurang, kontor men även bostäder. Detta gäller dock inte garagebyggnaden och de delar av bostadshusens bottenvåningar som är förbundna med garaget. Maximala byggnadshöjder anges i detaljplanen.
- Byggnadsutformning i bottenvåningen ska i möjligaste mån präglas av öppenhet mot kajen.
- Entréer ska göras välkomnande och med omsorgsfullt utförda detaljer.
- Gavlar ska vara försedda med fönster.

Olika takformer tillåts. Hus med tydligt sluttande tak, t.ex. sadeltak med max 35° takvinkel, möjliggör med hjälp av takkupor lägenheter på vindsvåningar. Även hus med lågsluttande tak är möjligt för att uppnå önskad variation.

- Byggnadshöjd över översta bjälklaget får ej överstiga 1,5 meter, förutom beträffande de två husen ovanpå garaget mot Tolagsgatan, där 0,8 meter gäller.

Gröna tak och solfångare på tak får utföras.



Silon

Silons nio torn längst mot väster får inte rivas.

- Byggnadens höjd ska bibehållas. Nuvarande påbyggnads volym kan utnyttjas. Kompletteringar får göras avseende stomme och värmeisolering. Taket ska vara låglutande och ej synligt från gatan.
- Fasadkomplettering som fönster och balkonger skall utföras så att tornens ursprungliga karaktär avseende form och vertikalitet bibehålls.
- Silon ska utvändigt efter tilläggsisolering ges en putsliknande yta med en ljus kulör.

