

EN MODERN STAD MED HISTORISKA RÖTTER

Nöthagen Nyköping

Innehåll

Sammanfattning 3

Marknadsläget i Nyköping 4

Placering
Avstånd
Ostlänken
Skavsta
Resecentrum
Rosvalla
Demografi

Nöthagens läge 5

Närmsta granne till resecentrum
Endast 5min med cykel till stadskärnan
Utryckning nära till hands
Att färdas med bil

Visionen 6

Industriell historia möter framtidens boende
Att leva och bo i Nöthagen

Översiktskarta 7

Rum där människor möts 8

Aktiva entréplan 9

Användning & funktion 10

Användning
BASFakta

Vad Nöthagen har att erbjuda 11

Konserthall
Kulturhus
Kvartersbutiker
Restauranger
Hotell
Äldreboende

Visionsbilder 12

Tidslinje 13

Etappindelning
Tidsaxel

Om oss 14

Maison Forte Sverige AB
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB



Sammanfattning

En modern stadsdel med historiska rötter



Nyköping har de senaste åren varit i en stadigt expansiv fas i samband med utbyggnationen av kommande Ostlänken vilket kommer ha staden som en av sina delmål på väg norr mot Stockholm. Samtidigt är man mitt inne i produktionen av nya resecentrum vilket ska, från 2028 och framåt, agera som nya navet av all kollektivtrafik i orten. I direkt anslutning till detta växer Nyköpings nya centrala stadsdel fram, Nöthagen.

Nöthagen är för den som vill bo ett storstadsliv med småstadsskär, en modern stadsdel med historiska rötter. Här har man allt som man skulle behöva nära tillhands och resemöjligheter i världsklass bara ett stenkast ifrån.

Området kommer inhysa allt från, bostäder, kontor, äldreboende, konserthall, kulturhus, hotell, mobilitetshus och alla möjliga kategorier av små till stora kommersiella lokaler. Alla funktioner utformas i harmoni för att skapa en levande storstadsmiljö som gör området till en av Nyköpings mest attraktiva besöksmål.

Projektet har initialt delats in i en grundläggande etappordning som påbörjas i områdets östra halva och sträcker sig fram till 2047 innan man övergår till områdets västra halva. Under samma period beräknas invånarantalet i Nöthagen stiga till hela 1 600 invånare.

Nöthagen kommer efter färdigställande tillsammans med resecentrum bilda en central pusselbit i Nyköpings långvariga utveckling.



Basfakta

Totala BTA:	190 500m ²
Bostadsformer:	Bostadsrätter hyresrätter seniorboende
Totala BOA:	92 300m ²
Antal lägenheter:	1 775st
Totala LOA kontor:	22 900m ²
Totala LOA centrum:	11 800m ²

Avstånd

Destination	Avstånd	Tåg	Bil
Stockholm	100km	40min	60min
Norrköping	60km	25min	40min
Linköping	100km	50min	60min
Eskilstuna	80km	-	70min

**15** minuter
till Nyköping centrum

**4** minuter
till Nyköping centrum

**60** minuter
till Stockholm

**40** minuter
till Stockholm

Marknadsläget i Nyköping

Placering

Nyköping har en strategiskt fördelaktig placering med ungefär en timmes pendlingsavstånd till flera större städer som Stockholm, Norrköping, Linköping och Eskilstuna.

Den centrala positionen gör kommunen attraktiv för både boende och företag som vill kombinera ett lugnare vardagsliv med goda möjligheter till arbete och studier i regionens större arbetsmarknader.

Avstånd

Destination	Avstånd	Tåg	Bil
Stockholm	100km	40min	60min
Norrköping	60km	25min	40min
Linköping	100km	50min	60min
Eskilstuna	80km	-	70min

*Restider med tåg avser via Ostlänken

Ostlänken

Byggnationen av Ostlänken beräknas färdigställas under 2035 och kommer binda samma ostkustens städer ytterligare. Järnvägen kommer bidra med stor tillväxt för Nyköping, inte bara genom att möjligheten för snabbare och enklare resor, utan även för att den ökade spårkapaciteten skapar goda förutsättningar för näringslivets fortsatta utveckling.

Skavsta

Skavsta är ett av landets största utvecklingsområden, där Ostlänken kommer att passera och skapa nya starka kopplingar både regionalt och nationellt.

Med direktanslutning till det nya resecentrum får området en snabb och smidig länk in till stadskärnan vilket ytterligare ökar dess potential och tillgänglighet.

Rosvalla

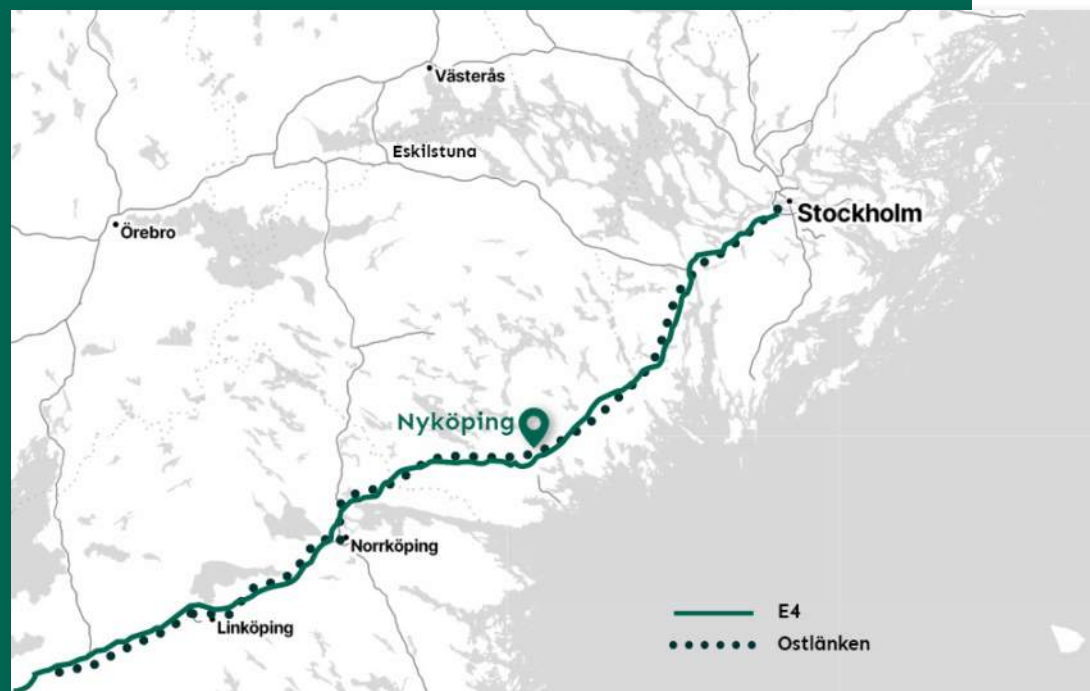
En av ortens styrkor är även dess 150 000m² stora idrottsarena Rosvalla som lockar till sig över 2 miljoner besökare årligen. Här har man samlat ett väldigt brett utbud av lokaler och anläggningar på en och samma plats som passar de allra flesta behov och är ett väsentligt tillskott till sport- och kulturlivet i Nyköping.



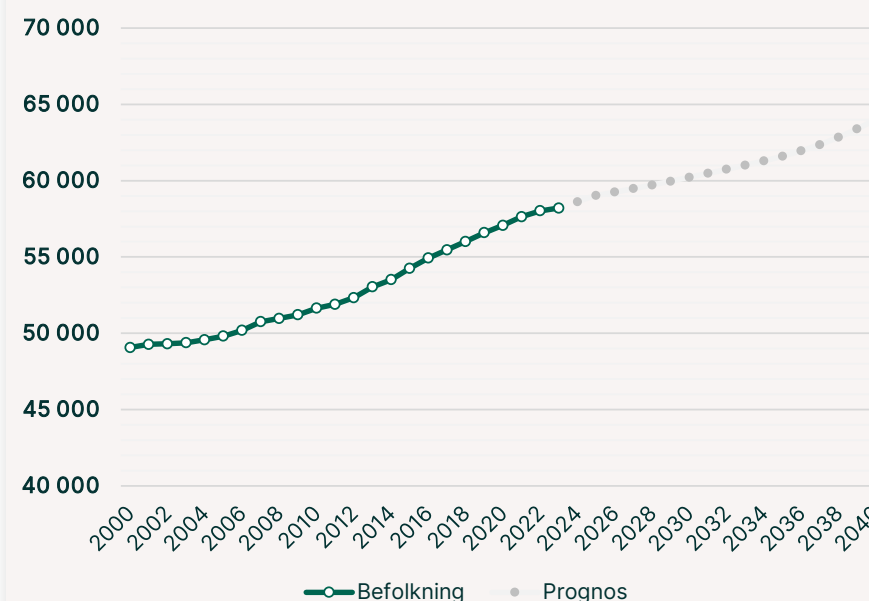
Resecentrum

Nyköping bygger ett nytt resecentrumet som samlar tåg-, buss-, cykel- och biltrafik på en gemensam och lättillgänglig plats för att skapa en modernare och mer sammanhållen infrastruktur.

Den nya stationen blir en central knutpunkt som förenklar vardagsresor, stärker kopplingarna mellan stadsdelar och förbättrar tillgängligheten för både pendlare och besökare. Det nya resecentrum beräknas stå klart 2028.



Befolkningsmängd Nyköping 2000-2040



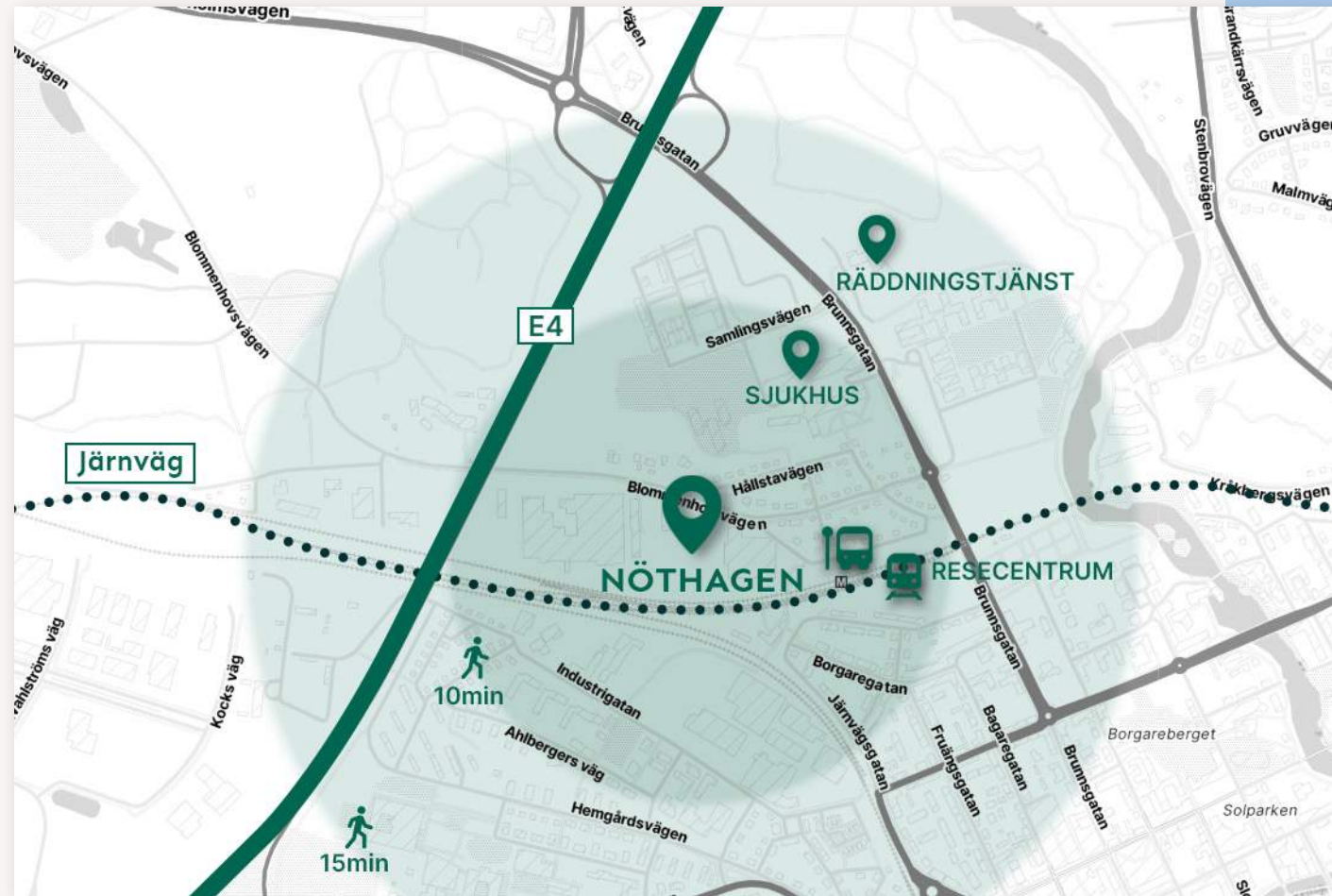
Demografi

Nyköping har under sommaren 2025 omkring 58 300 invånare i kommunen, och befolkningen fortsätter att öka i en jämn och hållbar takt.

Staden befinner sig sedan flera år i en expansiv fas där både nya bostadsområden, moderna arbetsplatser och förbättrad infrastruktur växer fram för att möta det ökande behovet. Den här utvecklingen drivs av kommunens långsiktiga satsningar på att skapa en attraktiv och välfungerande livsmiljö.

Tillsammans bidrar dessa faktorer till att Nyköping fortsätter att stärka sin roll som en växande och livskraftig kommun med goda framtidsutsikter.

Nöthagens läge



 **15** minuter
till Nyköping centrum

 **4** minuter
till Nyköping centrum

 **60** minuter
till Stockholm

 **40** minuter
till Stockholm

Att färdas med bil

Med parkeringsmöjligheter direkt i bostadshuset eller möjligheten att utnyttja mobilitetshusets över 400 platser, så är bilen ett praktiskt färdmedel för den som bor i eller besöker Nöthagen. Och med påfarten till E4:an så nära till hands är det enkel kommunikation mellan omkringliggande orter. Från mobilitetshuset i sin tur har man väldigt nära till allt som Nöthagen har att erbjuda.

Närmsta granne till resecentrum

Med resecentrum bara ett stenkast från centrala Nöthagen, är det enkelt att promenera ner till stationen. Därifrån har man tillgång till all stadens kollektivtrafik samlat på en och samma plats.

Endast 5min med cykel till stadskärnan

Nöthagens centrala placering i Nyköping gör att man enkelt kan promenera in till stadskärnan på 15min och cykla på under 5min.

Utryckning nära till hands

Med bara några hundra meter till både räddningstjänst och sjukhus är det svårt att få kortare sträcka för utryckningsfordon att ta sig fram, vilket bidrar till en säkrare miljö att verka och bo på Nöthagen.



Illustration: Nöthagen mobilitetshus av Maion Forte

Visionen

Industriell historia möter framtidens boende

Nöthagens arkitektur hämtar inspiration från områdets rika industrihistoria, där Wedholms fabrik och det gamla slakthuset en gång stod som symboler för Nyköpings hantverk och produktion. Dessa historiska byggnader bevaras och integreras i stadsdelen, där de får nytt liv som en del av den moderna stadsmiljön. Med robust tegel, stilrena metallelement och stora fönsterpartier förvaltas arvet och omvandlas till en industriellt präglad stadsbild.

Kvartersstrukturen skapar en levande och trivsamt miljö, där gröna innergårdar, torg och promenadstråk bidrar till en öppen och inkluderande atmosfär. Här smälter historia samman med framtidens boende – en plats där det förflutna inte bara inspirerar, utan fortsätter att vara en levande del av stadsdelen.



Att leva och bo i Nöthagen

I Nöthagen är vardagen en blandning av storstadspuls och småstadsskär. Här bor du i en levande, modern stadsdel där allt du behöver finns runt husknuten, caféer, restauranger, butiker, kulturhus och parker som inbjuder till både aktivitet och avkoppling. Den inspirerande arkitekturen möter dig vart du än vänder dig, och de frodande grönområdena skapar en miljö där människor trivs att mötas.

Med resecentrum på promenadavstånd öppnas världen för dig, oavsett om du pendlar till Stockholm, reser för arbete eller vill upptäcka nya platser. Nöthagen passar dig som vill leva ett dynamiskt och socialt liv, uppskattar en urban livsstil där allt du behöver finns precis utanför dörren och värdesätter nära tillgång till resmöjligheter i världsklass.

Översiktskarta



Rum där människor möts

Parken Hornängen



Nöthagstorget



Parken Fållan



Floraterassen



Entréplats Nöthagsstråket



Aktiva entréplan

I Nöthagen spelar gatuplanet en central roll i att skapa en levande och trygg stadsdel. Här bidrar aktiva bottenvåningar med caféer, butiker, service och verksamheter till rörelse, sociala möten och ett dynamiskt stadsliv.

Bottenvåningar mot samlingsplatser med mycket rörelse får A-lägen, mot rörliga passager får i sin tur B-lägen och mot mer lugna stråk klassas C-lägen, men alla aktiveras för att stärka helheten. Resultatet blir en stadsdel där varje del av kvarteret bidrar till trygghet, variation och ett aktivt vardagsliv.

Teckenförklaring

A-läge

Bottenvåningar med hög synlighet mot de mest vältrafikerade samlingsplatserna

B-läge

Bottenvåningar med synlighet mot vältrafikerade passager

C-läge

Övriga bottenvåningar, som med fördel utnyttjas enbart för bostadsentréer/kontor/service

Torgområde

Samlingsområde med extra hög besöksgrad

Huvudsakliga gångstråk

Kommunikationsstråk med högre rörelsegrad

Tvärränder

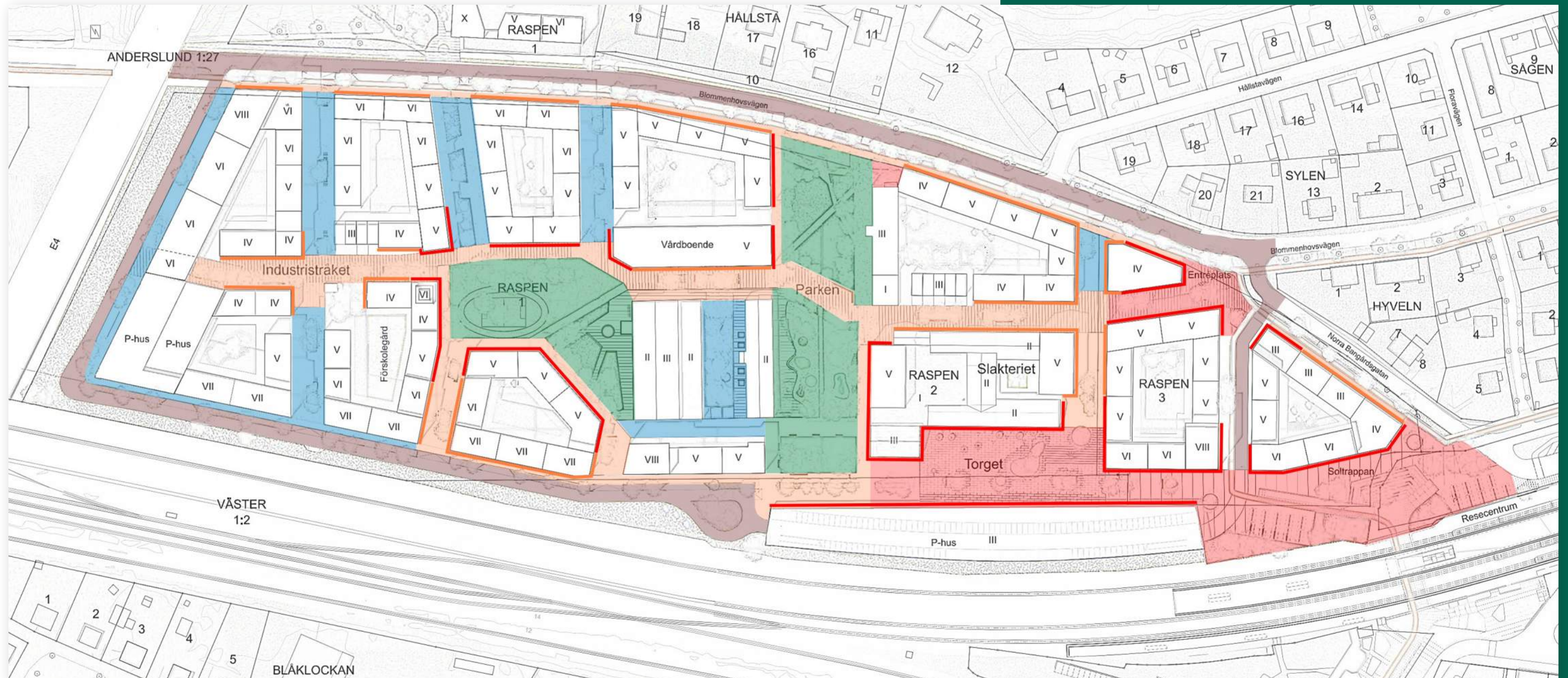
Kommunikationsstråk som främst nyttjas av boende/verksamma i närliggande kvarteret

Parkområde

Samlingsområde med extra hög besöksgrad

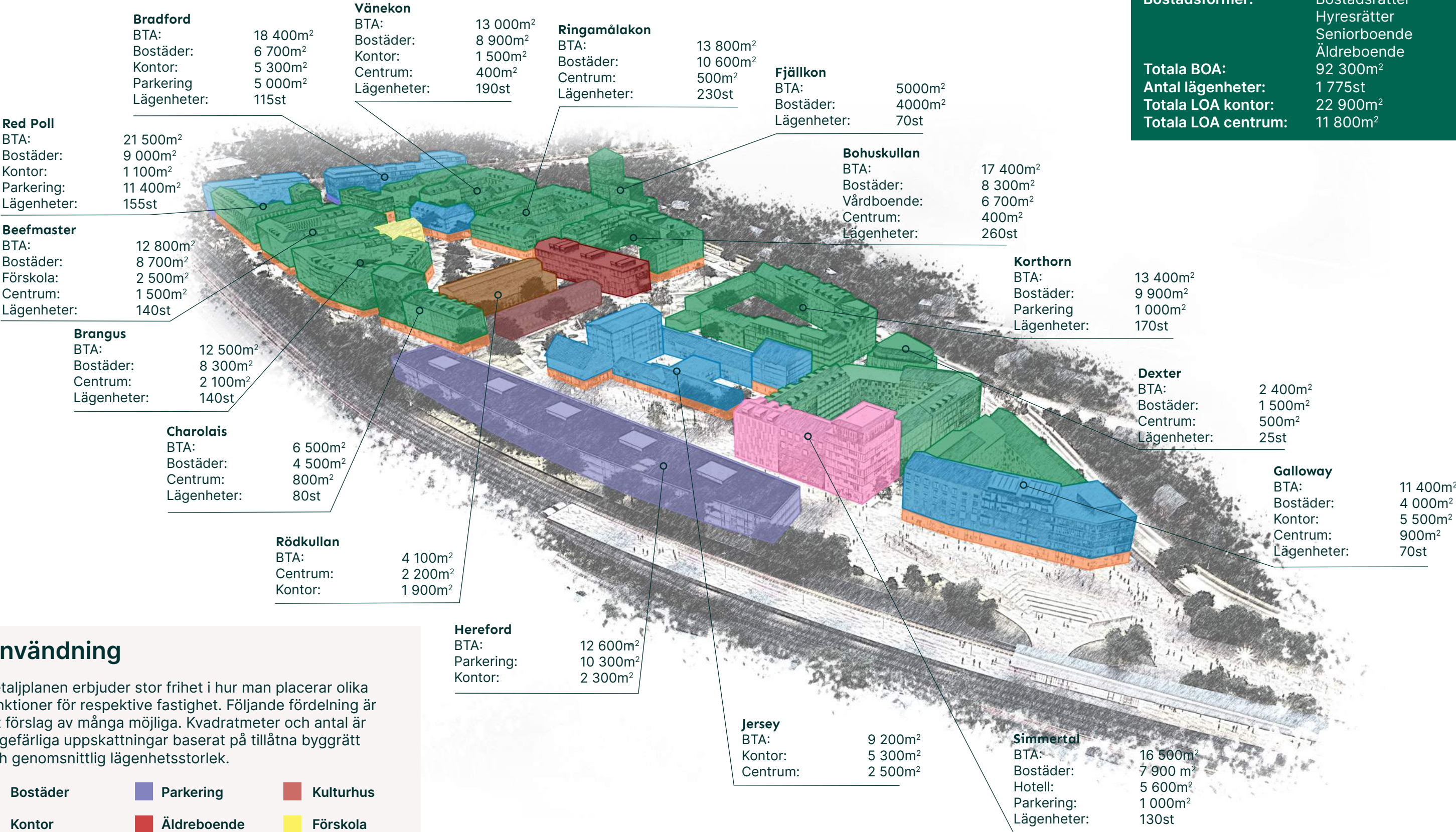
Trafikerade gaturum

Huvudsakliga gaturåk för biltrafik in och ut ur området



Användning & funktion

Basfakta	
Totala BTA:	190 500m ²
Bostadsformer:	Bostadsrätter Hyresrätter Seniorboende Äldreboende
Totala BOA:	92 300m ²
Antal lägenheter:	1 775st
Totala LOA kontor:	22 900m ²
Totala LOA centrum:	11 800m ²



Användning

Detaljplanen erbjuder stor frihet i hur man placerar olika funktioner för respektive fastighet. Följande fördelning är ett förslag av många möjliga. Kvadratmeter och antal är ungefärliga uppskattningar baserat på tillåtna byggrätt och genomsnittlig lägenhetsstorlek.

Vad Nöthagen har att erbjuda

Konserthall

I Nöthagen planeras en modern konserthall som tillsammans med kulturhuset blir navet för kultur och näringsliv i Nyköping. Här hålls konserter, föreläsningar, mässor och evenemang som bidrar till ett rikt och levande kulturliv.

Konserthallen är utformad för att välkomna både stora och små publikgrupper med bokningsbara lounges och serveringsmöjligheter omringat av traditionell industriell arkitektur.

Den blir en självklar samlingspunkt för både boende och besökare året runt.



Hotell

Ett centralt hotell vid Nöthagen, i direkt anslutning till resecentrum, skapar enkel tillgång för både besökare och pendlare med stadens alla bekvämligheter på nära håll. Verksamheten samspelar med närliggande konserthus, restauranger och butiker vilket bidrar till ett mer levande stadsklimat. Hotellet blir en naturlig mötesplats som genererar rörelse och aktivitet för hela Nöthagen



Kulturhus

Kulturhuset är ett naturligt komplement till Konserthallen där de båda verksamheterna kan komplettera varandra. Här har man möjligheten att samla Nyköpings kulturliv på en gemensam mötesplats som främjar kreativitet och gemenskap.

En plats som ger utrymme för alla åldrar att ta del av kultur och verkligen binder samman Nöthagens invånare och besökare.

Kvartersbutiker

Stadsdelen erbjuder ett brett utbud av kvartersbutiker, från livsmedel till specialbutiker.

Allt finns nära till hands och skapar bekvämlighet i vardagen.



Restauranger

Nöthagen bjuder på varierad matupplevelse med restauranger och caféer som lockar både boende och besökare, från avslappnade kvartersrestauranger till trendiga matscener.



Äldreboende

I stadsdelens mittpunkt integreras ett modernt äldreboende som utformas för att erbjuda trygghet, gemenskap och närhet. Det skapar en enklare, aktivare och intressantare livsstil där de äldre.

Boendet är utformat för att främja både självständighet och social samvaro, med ljusa lägenheter, hemtrevliga gemensamhetsutrymmen och parkområden med promenadstråk precis utanför dörren. Här kan äldre njuta av ett aktivt liv mitt i Nöthagen, med enkel tillgång till allt som stadsdelen erbjuder.

Visionsbilder

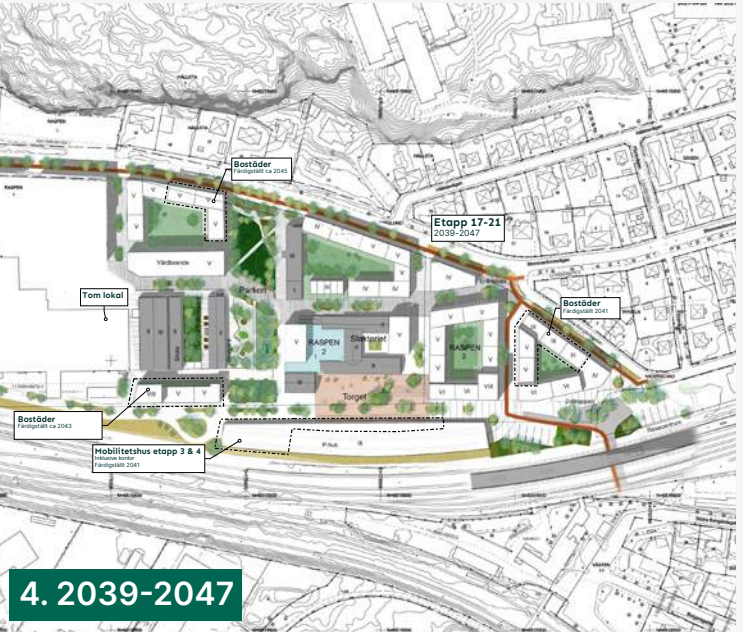
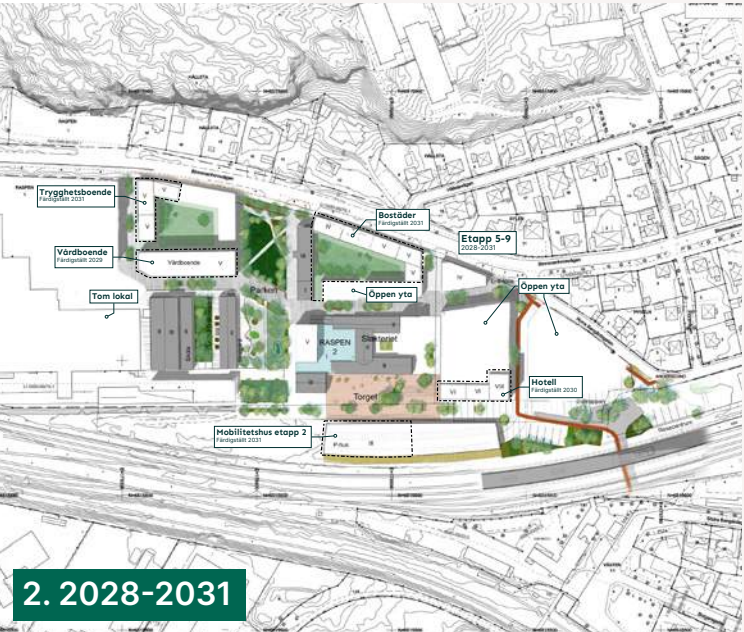
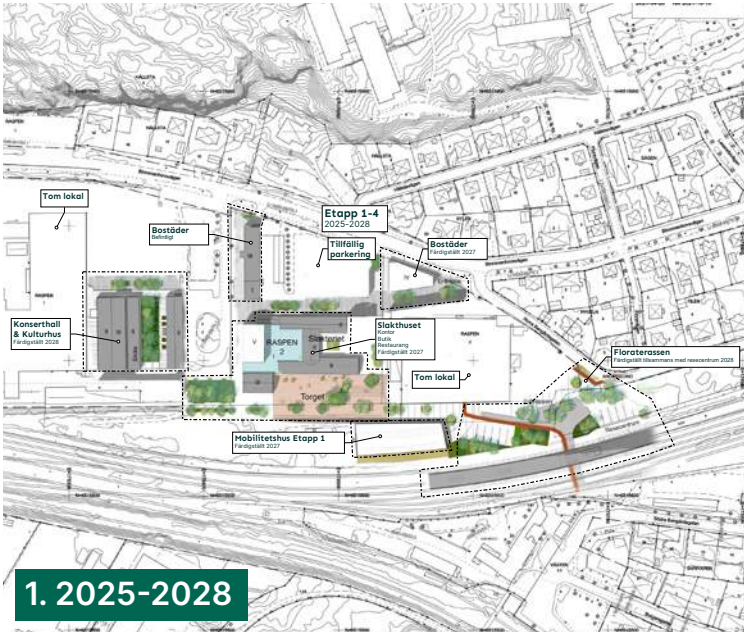


Tidslinje

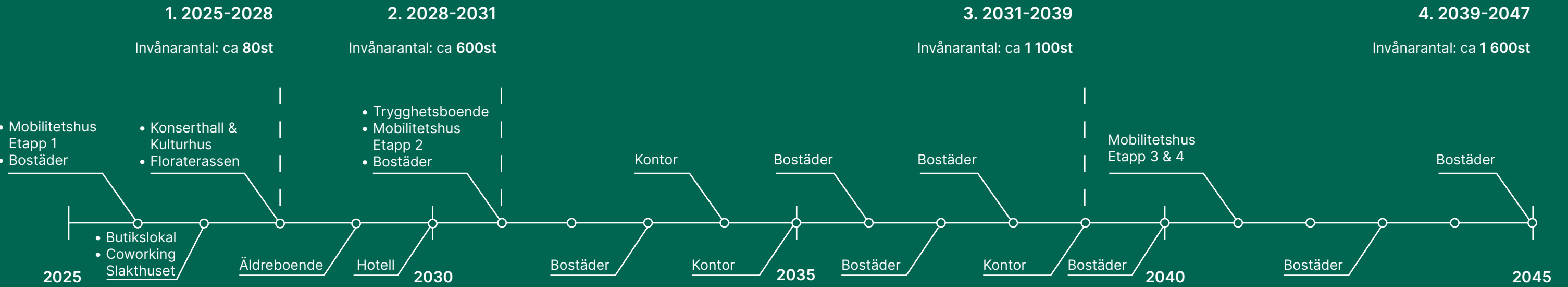
En grundläggande etappordning har sammanställts och delats in i fyra stycken grundskeden baserat på stora förändringar för Nöthagens stadsbild. Etappindelningen är utefter åren 2025-2028, 2028-2031, 2031-2039 & 2039-2047. Invånarantalet är i sin tur baserat på uppskattat antal lägenheter från tidigare redovisningen av användning & funktion.

Etappindelningen är spekulativ och över ett långt tidsspann men reflekterar våra planer för området och en indikation på hur områdets framtid kan se ut. Det är därmed ett underlag som kommer uppdateras kontinuerlig & bör ses som ett levande dokument.

Etappindelning



Tidsaxel



Om oss

Maison Forte och SBB har inlett ett strategiskt partnerskap för att utveckla Nöthagen-området i Nyköping.

Som en lokal aktör med ett starkt engagemang för Nyköpings utveckling är vi på Maison Forte såklart mycket glada över att vi ingått det här samarbetet. Genom partnerskapet med SBB ska vi dra nytta av vår kombinerade expertis för att skapa projekt som kommer att ge området nytt liv.



Ulf Johansson
PROJEKTCHEF

ulf@maisonforte.se
073-387 98 84



Rickard Gillberg
EKONOMICHEF

rickard@maisonforte.se
070-270 93 09



Jimmy Samuelsson
ARKITEKT

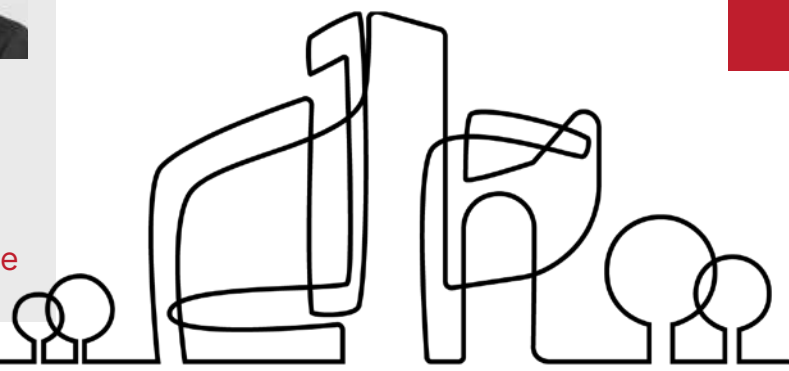
jimmy@maisonforte.se
070-669 92 85



Maison Forte Sverige AB

0155-20 20 50
Wedholms Allé 2B, 611 39, Nyköping

www.maisonforte.se
info@maisonforte.se
intresse@maisonforte.se



Sofia Lilja
PROJEKTCHEF

072-226 19 00
sofia.lilja@sbbnorden.se



Mats Silow
CHEF SBB UTVECKLING

073-095 83 91
mats.silow@sbbnorden.se

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB

Besöksadress: Strandvägen 1, Stockholm
Tel: 020-24 42 00

www.sbbnorden.se