



GESTALTNINGSBILAGA tillhörande ÄNDRING AV DETALJPLAN för SPELHAGEN 1:6, 1:13 samt del av 1:11. i
Nyköpings kommun Upprättat 2025-03-12, Reviderat 2026-05-25
M5 arkitektur, Tyréns och PEAB Bostad
i samarbete med Nyköpings kommun

Antagandehandling

Dnr SHB 23/150

Antagen av Kommunfullmäktige 2026-06-16 § 80

Lagakraft 2026-07-15

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING – BAKGRUND 3

GESTALTNINGSBILAGANS BAKGRUND OCH SYFTE 3

HISTORIA 4

NULÄGE- FÖRUTSÄTTNINGAR 4

SITUATIONSPLAN 5

HYBRIDPLAN 6

MÅTTSATT SITUATIONSPLAN 7

ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSIDÉER 8

STADSBYGGGNADSVISION 8

BEBYGGELSE 10

Volym, gestaltning och karaktär 10

Materialval och färgsättning 10

Bostadsgårdar 11

Dagsljus och utblickar 11

Parkering 11

Cykelparkering 11

Sophantering 11

Balkonger 12

SOLSTUDIE 13

SOLSTUDIE 14

RIKTLINJER 15

- Kvartersstruktur 15

- Höjder 15

- Sektioner 15

- Öppningar 15

- Bottenvåningar 15

- Detaljering fasadmateriäl 15

INLEDNING – BAKGRUND

GESTALTNINGSBILAGANS BAKGRUND OCH SYFTE

Denna gestaltningsbilaga är upprättat av Nyköpings kommun tillsammans med fastighetsägare PEAB Bostad.

Bilagan tillhör ombearbetning av Detaljplan för Spelhagen 1:6, 1:13 samt del av 1:11.

Som grund för gestaltningsbilagan utgör delar av tidigare gestaltningsprogram daterat 2008-10-01.

Syftet med bilagan är att illustrera och tydliggöra planens intentioner samt säkerställa kvaliteter i bebyggelse, bostadsgårdar och övrig kvartersmark.

Gestaltningsbilagan ska utgöra underlag och stöd för kommande projektering, bygglovsprövning samt tydliggöra kommunens ambitioner avseende områdets gestaltning.

Bilagan ska följa med under hela processen, från detaljplaneskede till färdig byggnad.

Illustrationer i bilagan visar översiktligt tänkta byggnadsvolymer jämte disponering av ingående kvartersytor.

Bilagan lämnar utrymme för en varierad utformning av byggnader och utemiljö. Detta är en bärande gestaltningsidé, att ge möjlighet att utforma hus med olika karaktärer inom ramen för bestämmelserna i planen. Den tillkommande bebyggelsen syfte är dock att skapa en komplett helhet för kvarteret, såväl funktionellt som visuellt.



Flygbild med planområdet markerat

Medverkande

gestaltningsbilagan har utarbetats av M5arkitektur genom Peter Evehag i samråd med PEAB Bostad, Per Svedberg samt Nyköpings kommun och Tyréns genom Tim Licke.

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. Planområdet har historiskt ingått i Nyköpings slotts ägor och namnet Spelhagen har sitt ursprung i att hovet ägnade sig åt lekar och spel på den strandnära gräsmarken. Området tillhörde slottets ägor långt fram i historien och var länge en obebyggd ängs-/gräsmark i anslutning till vattnet.

I början av 1900-talet utökades Nyköpings hamn med nya kajer och ett tullhus 1912. Från mitten av seklet ökade sjötrafiken kraftigt. Många industrier, som tillverkade järn, stål, virke och bilar, låg nära hamnen. Ett stickspår för smalspårig järnväg byggdes till Spelhagen från Nyköpings mekaniska verkstad.

Efter andra världskriget var ANA ANA (AB Nyköpings Automobilfabriker) dominerande i Spelhagen, där bilar som Chrysler monterades. 1960 köptes ANA av SAAB. Förutom bilindustrin har Västra hamnen även dominerades av Lantmännen, som byggde spannmålstorkar och siloanläggningar på 1960-talet.

Under 2000-talet har industriverksamheten i Spelhagen minskat och ersatts av bostäder.

NULÄGE- FÖRUTSÄTTNINGAR

Spelhagen kvarteren och Nyköpings hamn är belägna mellan Nyköpings centrum och Stadsfjärden, en vik av Östersjön. I anslutning till hamnen finns idag småbåtshamn och gästbryggor. Landskapet är flackt. Via promenadvägar når man enkelt Nyköpings centrum. Enda barriären att passera är Hamnvägen.

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

Delarna norr om planområdet är av riksintresse för kulturmiljövård, *Nyköping [D 57]* och omfattar de centrala delarna av Nyköpings stad. Stadens strategiska läge i anslutning till tre viktiga vattendrags utlopp i Östersjön, dess tidiga roll som handelsplats, Nyköpingshus som ett betydelsefullt nav i den medeltida kungamaktens framväxt är en viktig del i riksintresset. Även stadens rutnätsplan från 1600 - talet, stadens låga bebyggelse, industribyggnader från olika epoker och funktionen som residensstad betonas i riksintressets kunskapsunderlag och motiv- och uttryckstext.

Utmed den västra kajen finns idag 4 "punkthus", uppförda kring 2010. Byggnaderna är i 4-5 våningar, med fasader i skivmaterial och puts. Mot kajen vetter inglasade balkonger. Lantmännens verksamhet i Spelhagen 1:6 är idag avvecklad och har i den västra "torndelen" byggts om till lägenheter. De nio, rundformade tornen ger området en stark identitet.

Östra sidan av hamnen kännetecknas av äldre hamnbebyggelse som hamnkontor och magasin. Husen är en till tre våningar höga, friliggande och 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.

Väster om Spelhagen 1:6, i Kv Tullinspektören, har ANA:s f.d. monteringshall från 1948 rivits och ersattes av en ny byggnad med samma format, som innehåller Sörmlands museum och Biblioteksutveckling Sörmland. Längre västerut är bebyggelsen sammansatt. med stora industribyggnader, kontor i upp till fem våningar, skola och bostadshus i två till sex våningar.

Strax söder om planområdet står två magasin kvar, transitohallarna och Lantmännens förnödenhetsmagasin. Idag innehåller dessa kontor och lättare verksamheter. Här pågår ett stort planarbete för att möjliggöra ytterligare bostäder i ett för staden attraktivt läge.



Flygvy från nordväst - kvarteret idag



Västra kajen

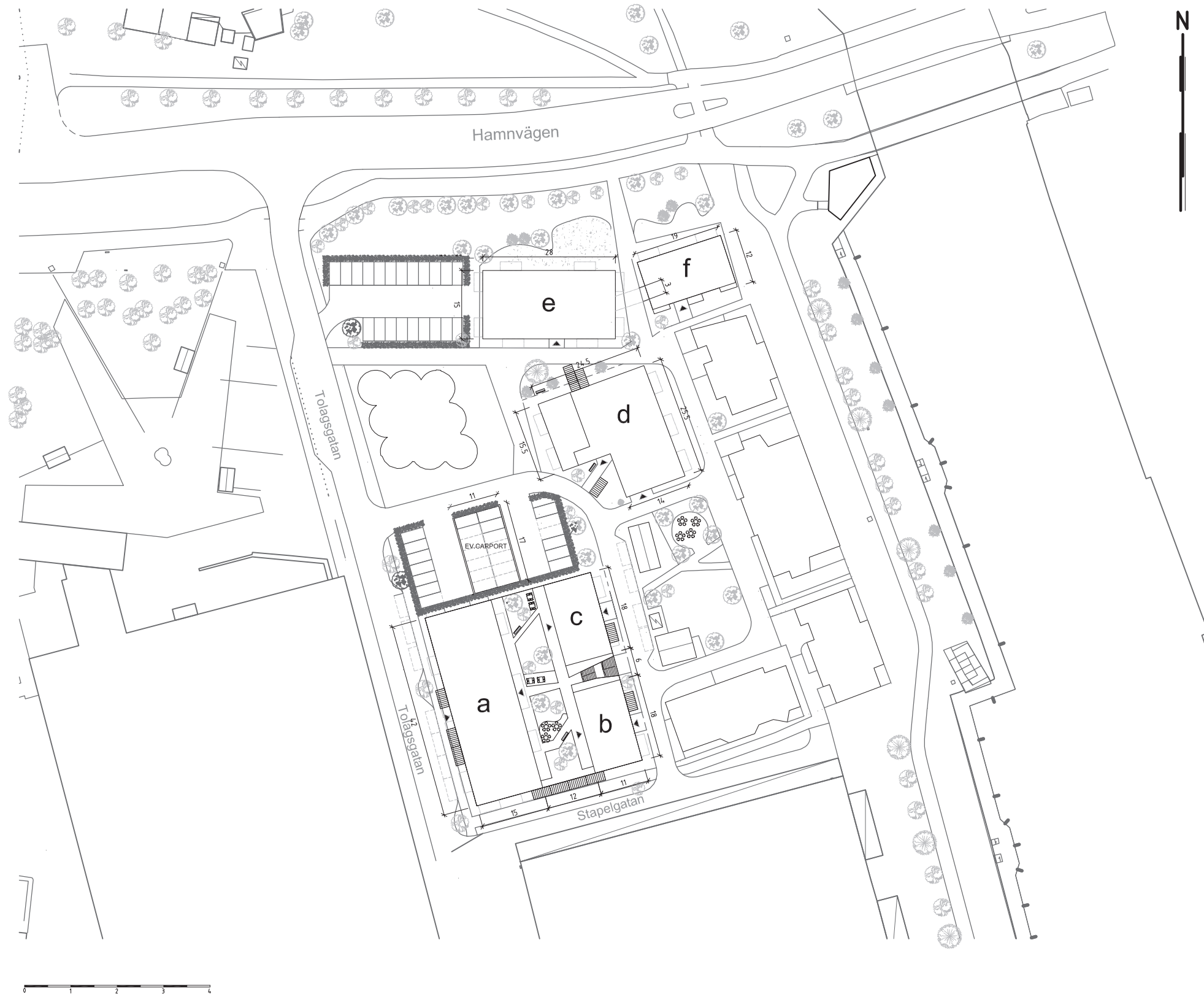


Östra hamnen äldre bebyggelse





Illustrationen ovan visar ett exempel.
Placering och omfattning utreds vidare i samband med bygglov.



ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSIDÉER

STADSBYGGNADSVISION

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 avseende tillkommande byggnader i det berörda kvarteret. Hamnens "stadsrum" har stora mått och en lämplig skala för de nya bostadshusen bedöms vara 4–6 våningar.

En annan vision är att skapa ett attraktivt område för de boende blandat med närliggande verksamheter. Syftet med en komplettering av kvarterets bebyggelse är att skapa en helhet i form av slutet kvarter med väl valda öppningar och siktlinjer. Öppningar som ger möjlighet till ut- och inblickar såväl som goda ljusförhållanden i gårds- och stadsrum. Byggnader placeras i huvudsak i omedelbar närhet till kvartersgräns för att på så vis förstärka kvarterets utformning som storgårdskvarter med kompletterande gårdshus.

I linje med gällande detaljplan har bebyggelsens höjd hållits lägre ner mot hamnbassängen, 4-5 våningar, för att mot väster och Tolagsgatan tillåtas en något högre skala, upp till 6 våningar.

Mot Hamnvägen och norr, är ambitionen att skapa ett "grönare" möte mellan den tillkommande bebyggelsen och leden. Genom att nuvarande parkeringsytor till stor del förläggs söder om Silotornet och ersätts med träd och grönytor, kan kvarter därmed ges ett likartat förhållande till Hamnvägen som den befintliga bebyggelsen västerut.

Med hänsyn till den lokala stadsbilden bör det dominerande fasadmaterialet mot kvarterets yttre gräns vara tegel eller skiffer. Material med förankring till platsen och som samspekar med de befintliga hamnmagasinen.

En god stadsmiljö kan kännetecknas av hus i olika åldrar, olika storlek, med olika användning och olika ägandeformer. Spelhagenområdet med sin närhet till hamnområdet, har rätt förvaltad goda förutsättningar att bli en mycket attraktiv del av staden.



Spelhagen 1:6 sett från Stadsfjärden



Ett framtida Spelhagen 1:6 och västra speppsbron, förenklat illustrerat med volymer



Del av Spelhagen 1:6 sett från Östra Skeppsbron



Snitt genom Nyköpingshus och Spelhagen från tidigare gestaltningsprogram



Snitt genom Nyköpingshus och Spelhagen



Snitt genom Stapelgatan och hamnbassängen från tidigare gestaltningsprogram



Snitt genom Stapelgatan och hamnbassängen

BEBYGGELSE

Volym, gestaltning och karaktär

Det exponerade läget kräver arkitektur av hög kvalitet. Uppförda ska byggnaderna kännetecknas av omsorgsfull gestaltning och hög nivå på utförandet.

Inom kvarteret kan variation åstadkommas genom olika byggnadshöjder, takvinklar och fasadmateriäl. Olika takformer kan tillåtas. Hus med sadeltak möjliggör med hjälp av takkupor lägenheter på vindsvåningar. Hus med lågsluttande tak och indragen översta våning, sk. kungsvåning, är möjligt för att uppnå önskad variation.

Fasadutformningen ska spegla sin samtid, en ny årsring med lokal förankring av fasadmateriäl. Entréer ska göras välkomnande och med omsorgsfullt utförda detaljer. Gavlar bör vara försedda med fönster.

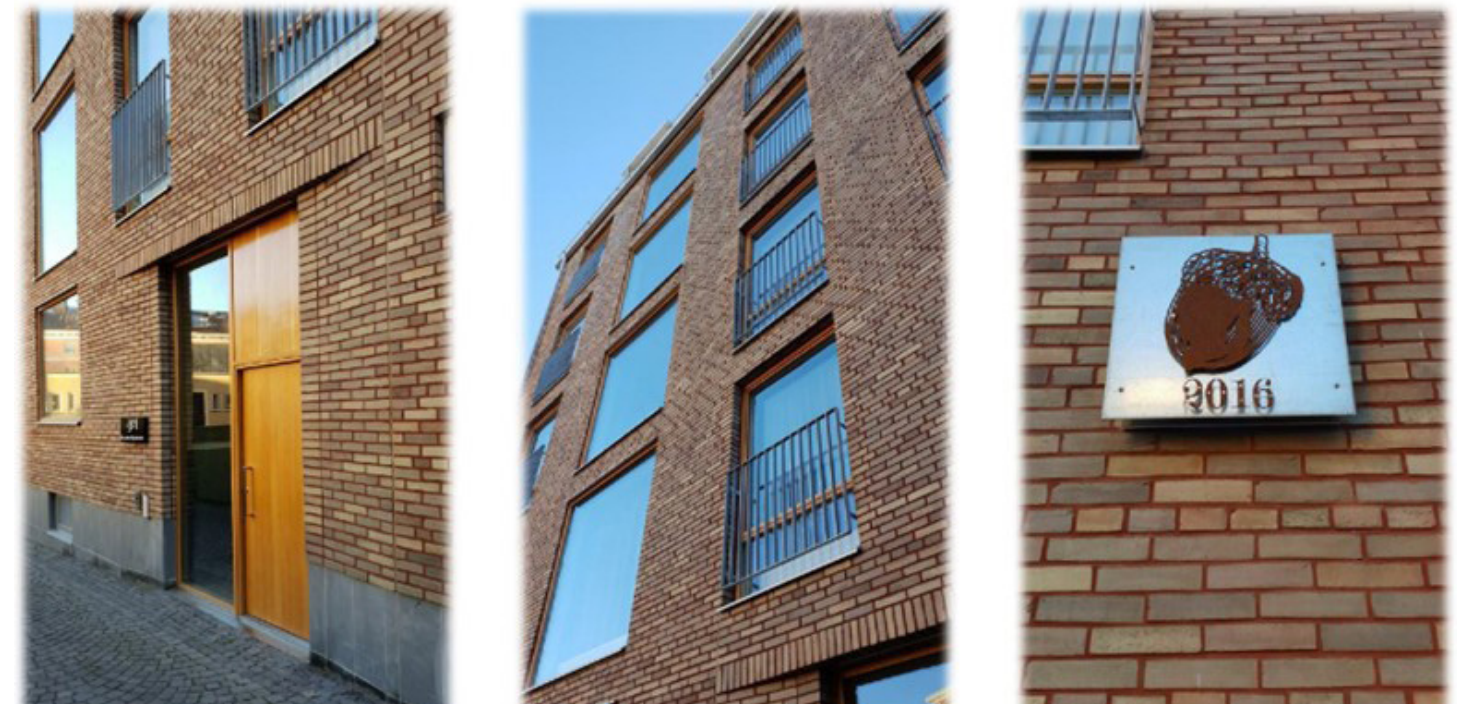
Materialval och färgsättning

Tegel och skiffer ses som det huvudsakliga fasadmaterialet men kan kombineras med puts eller sten beklädnad i valda delar.

Olika kulörer kan förekomma men ska ta hänsyn till sin omgivning på ett balanserat sätt genom karaktärisering av den samma.



Exempel skifferfasad



Exempel tegelfasad

Bostadsgårdar

Gårdsmiljöerna ska kännetecknas av en omsorgsfull detaljutformning. Rumslighet och halvpri-vata zoner för de boende skapas med möjlighet till möten och umgänge. Genom växtlighet, väl valda material och god planering skapas en såväl hållbar som attraktiv utemiljö.

Belysning ska utföras med omsorg och hög kvalitet för att skapa såväl trygghet som såväl framhäva arkitekturen som ge god synbarhet.

Dagsljus och utblickar

Lägenheter skall ha god tillgång till dagsljus. Hänsyn skall så långt som möjligt tas till lägenheters utblickar mot omgivning så detta sker på ett positivt och öppet sätt.

En solstudie för vårdagsjämning och sommarsolstånd för fyra olika klockslag har tagits fram för att få en uppfattning om hur solen och skuggorna rör sig i området, se sida 10-11.

Parkering

Bilparkering sker huvudsakligen under överbyggd gård. Garageinfarterna placeras så störning-ar begränsas så långt som möjligt. Garageportar utformas som en integrerad del av fasaden, samordnade med övriga portar och fönster i karaktär, material och kulör. Målsättningen är att garage ska ha laddningsplatser för elbilar.

Markparkeringar skall förseres med omgivande grönska. Carportar kan med fördel förseres med gröna tak.

I gatunätet finns plats för kantstensparkering, korttidsangöring samt besöksparkering.

Cykelparkering

Cyklar parkeras i cykelställ dels på gårdar, men också invändigt i för cyklar avsedda utrym-men.

Rum för lådcyklar och cykelservice främjas.

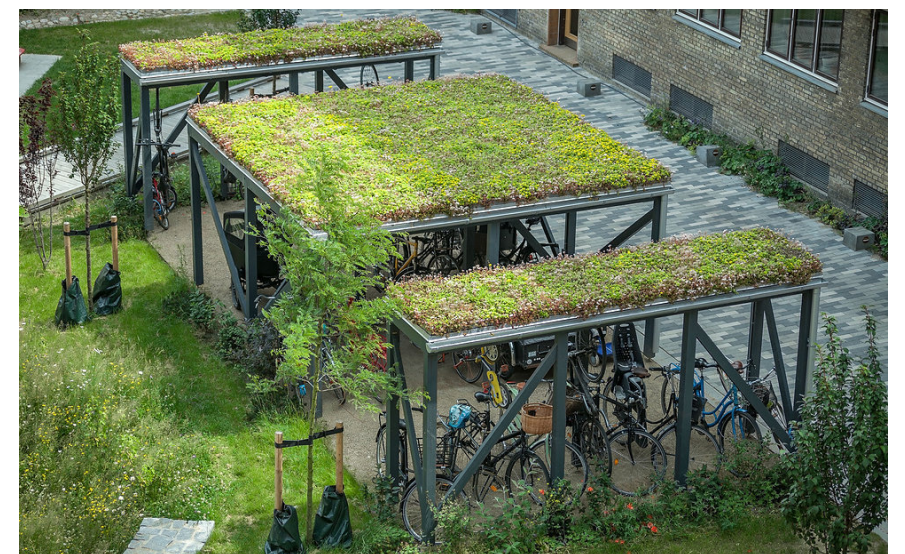
Sophantering

Interngatan Tullkammargränd, är dimensionerad för avfallsfordon och räddningsfordon. Sopor placeras i miljörum med god tillgänglighet för såväl hämtning som för de boende.

Underjords behållare får förekomma där så är lämpligt.



Skiss- utformning upphöjd gård, illustration M5 Arkitektur



Inspiration gårdsmiljö

Balkonger

För att skapa välbalanserade fasader och samspela med gaturummet finns principer för balkonger. Det gäller både storlek, placering och utformning. För samtliga balkonger gäller att de ska linjeras både vertikalt och horisontellt för att ge ett ordnat och samstämt intryck.

Balkongprinciperna innebär att öppna balkonger inte ingår i angiven bruttoarea. Inglasad balkong ingår i bruttoarea.

Balkongprincip byggnad a-c

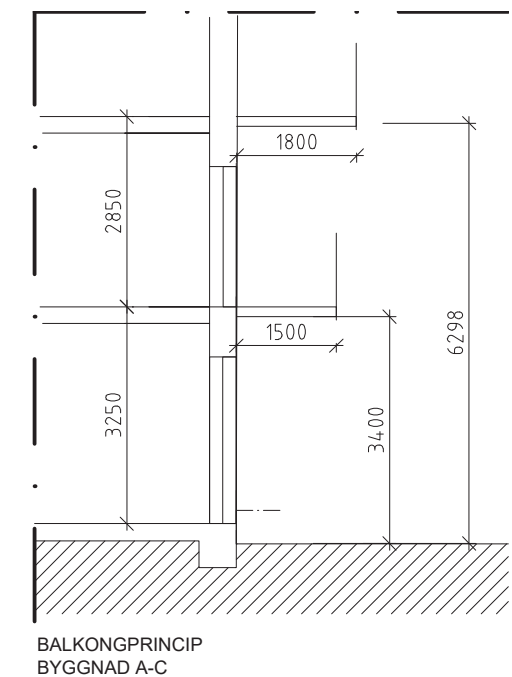
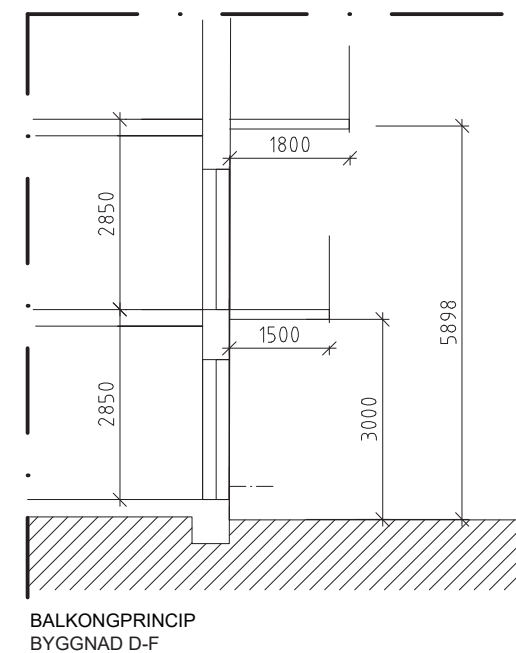
Balkong får uppföras med en fri höjd om lägst 3,5 meter ovan mark, ut mot Stapelgatan ska fri höjd vara lägst 4,5 meter. Balkong på en höjd på 3-5 meter får skjuta ut maximalt 1,5 meter från fasad. Balkong över 5 meter får skjuta ut maximalt 1,8 meter från fasad. De får inte anordnas på sockelvåningen. Balkong på kvarterets utsidor ska inte glasas in. Balkong ut mot Stapelgatan får uppföras med en fri höjd om lägst 4,5 meter ovan mark.

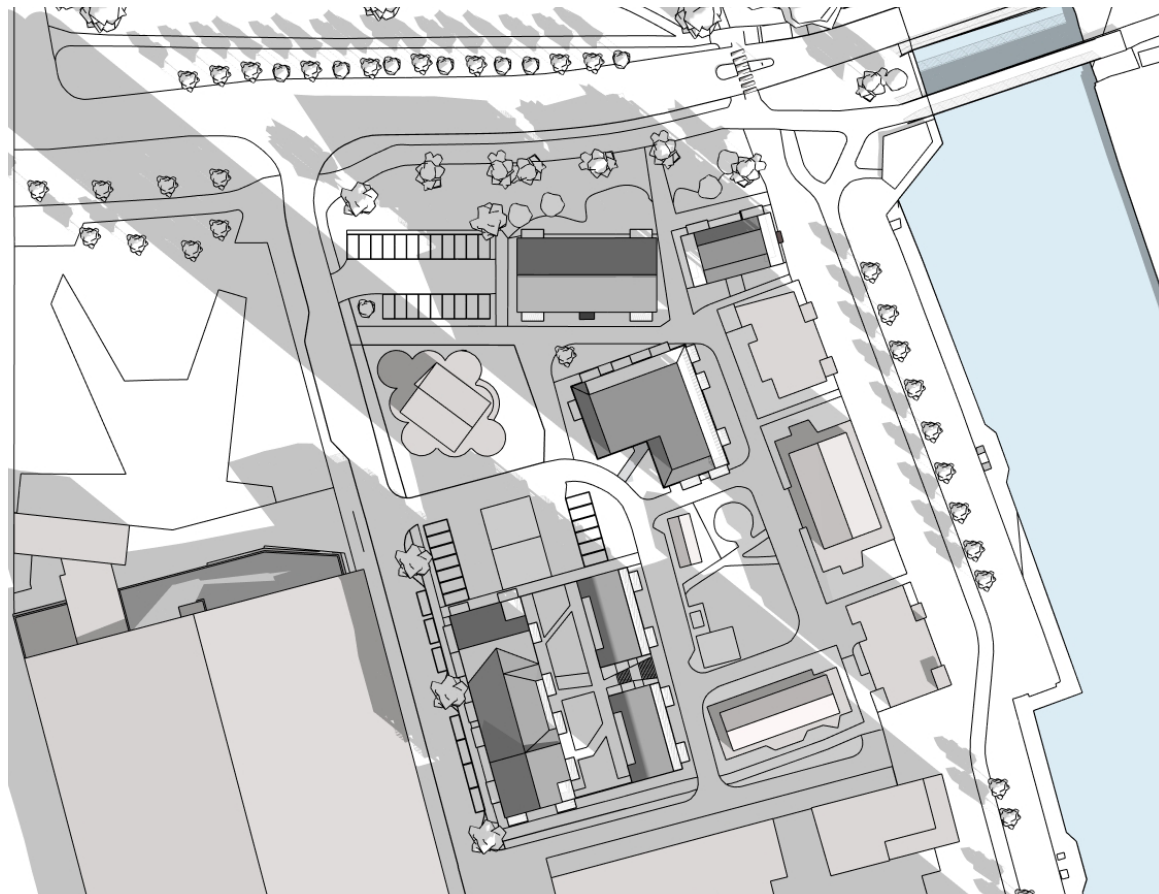
Balkong får uppföras med en fri höjd om lägst 3 meter ovan mark. Balkong på en höjd på 3-5 meter får skjuta ut maximalt 1,5 meter från fasad. Balkong över 5 meter får skjuta ut maximalt 1,8 meter från fasad. De får inte anordnas på sockelvåningen. Balkong mot upphöjd innergård får glasas in.

Balkongprincip byggnad d-f

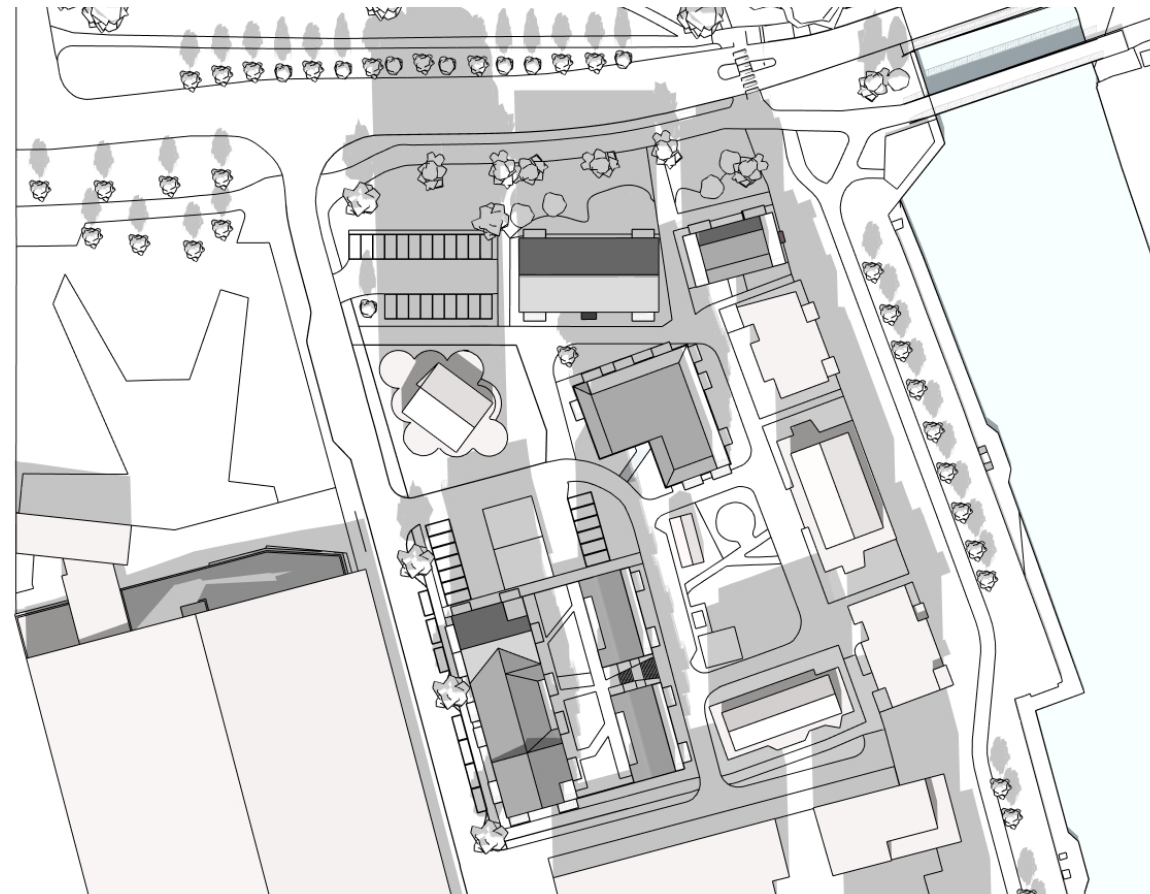
Balkong får uppföras med en fri höjd om lägst 4,5 meter ovan mark. Balkong på en höjd på 3-5 meter får skjuta ut maximalt 1,5 meter från fasad. Balkong över 5 meter får skjuta ut maximalt 1,8 meter från fasad. De får inte anordnas på sockelvåningen. Balkong ut mot Hamnvägen på byggnad E och F får inte glasas in.

Balkong får uppföras med en fri höjd om lägst 3 meter ovan mark. Balkong på en höjd på 3-5 meter får skjuta ut maximalt 1,5 meter från fasad. Balkong över 5 meter får skjuta ut maximalt 1,8 meter från fasad. De får inte anordnas på sockelvåningen. Balkong inom kvarteret får glasas in.

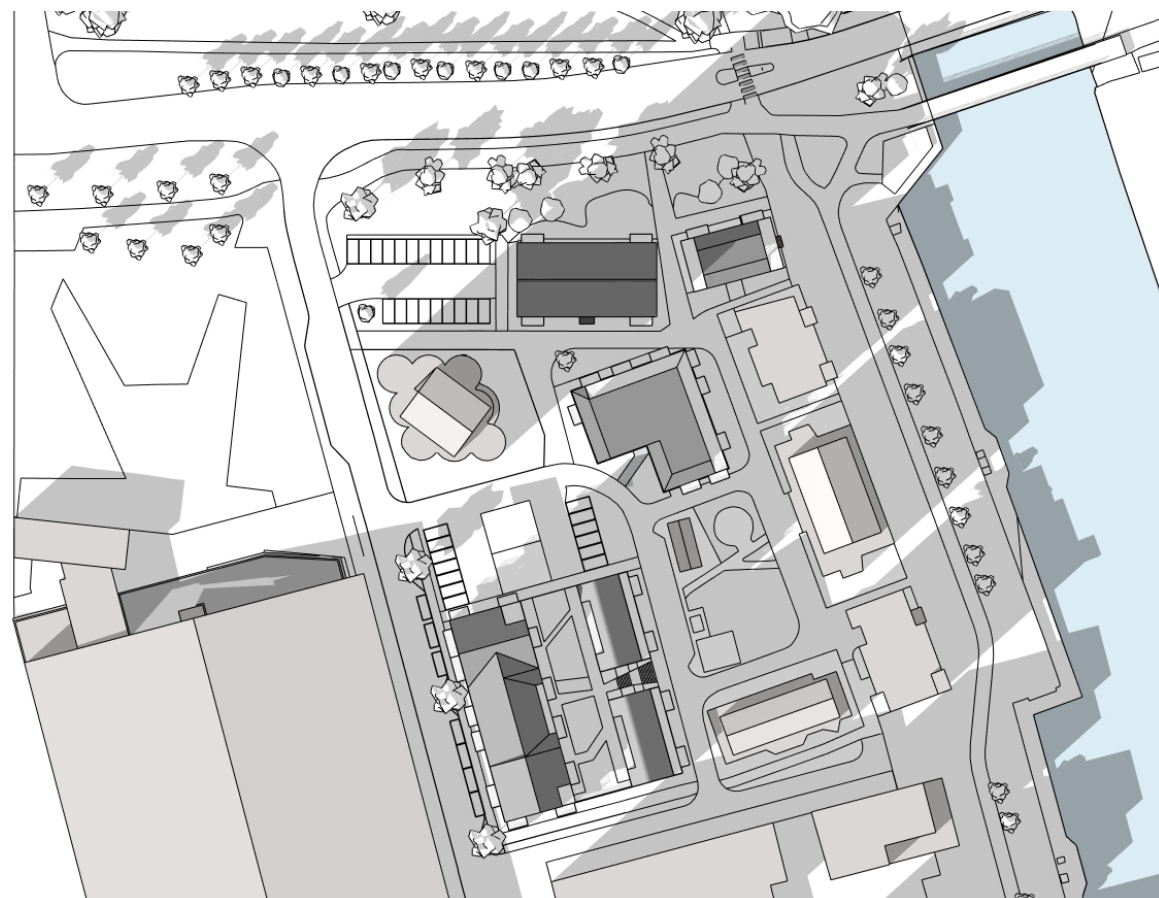




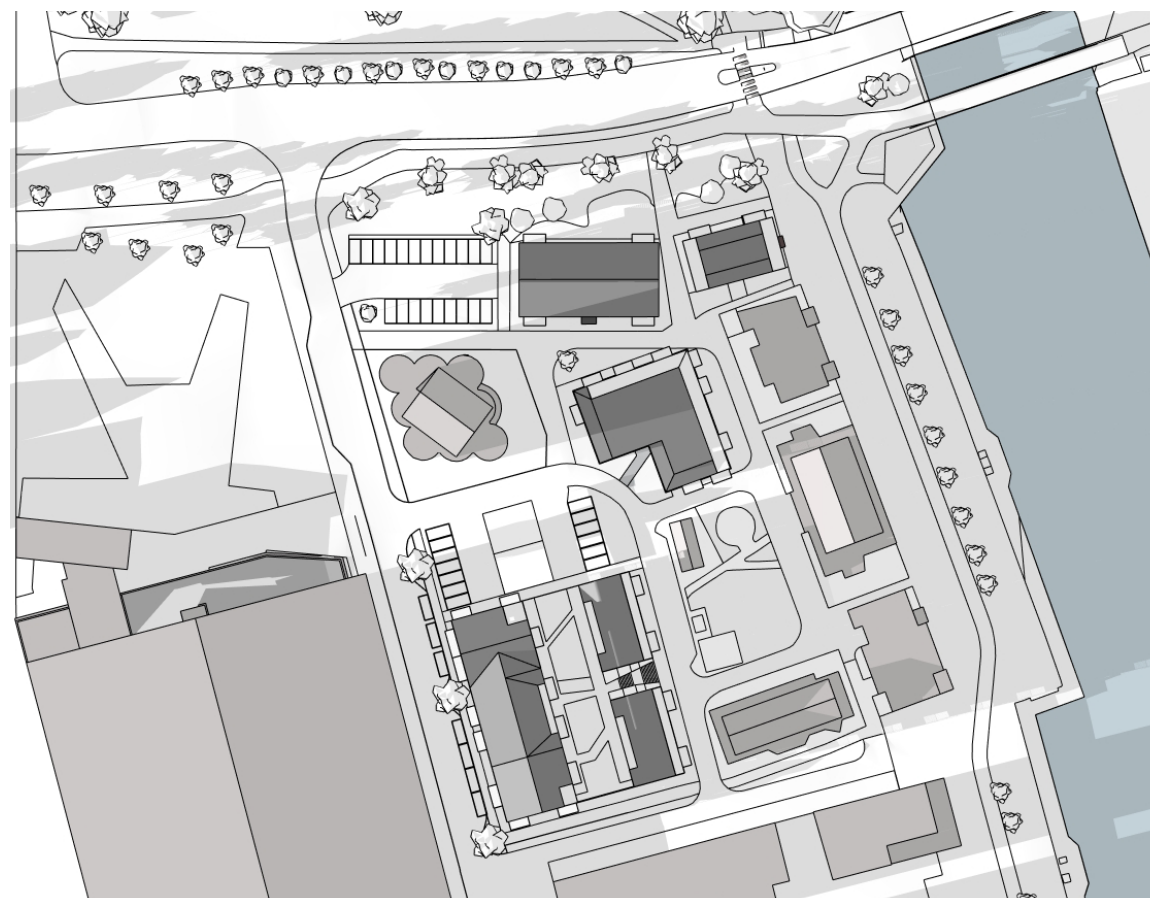
Vårdagjämning kl 09.00



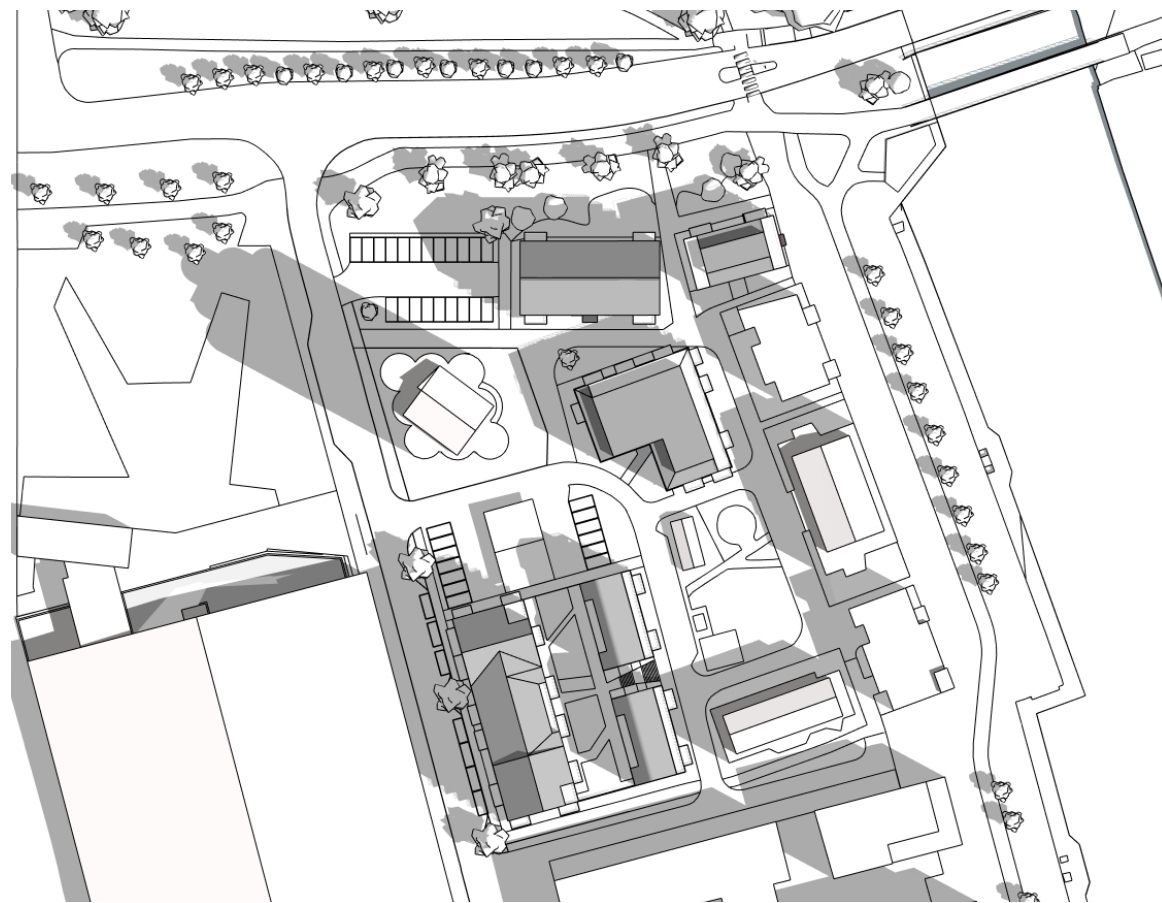
Vårdagjämning kl 12.00



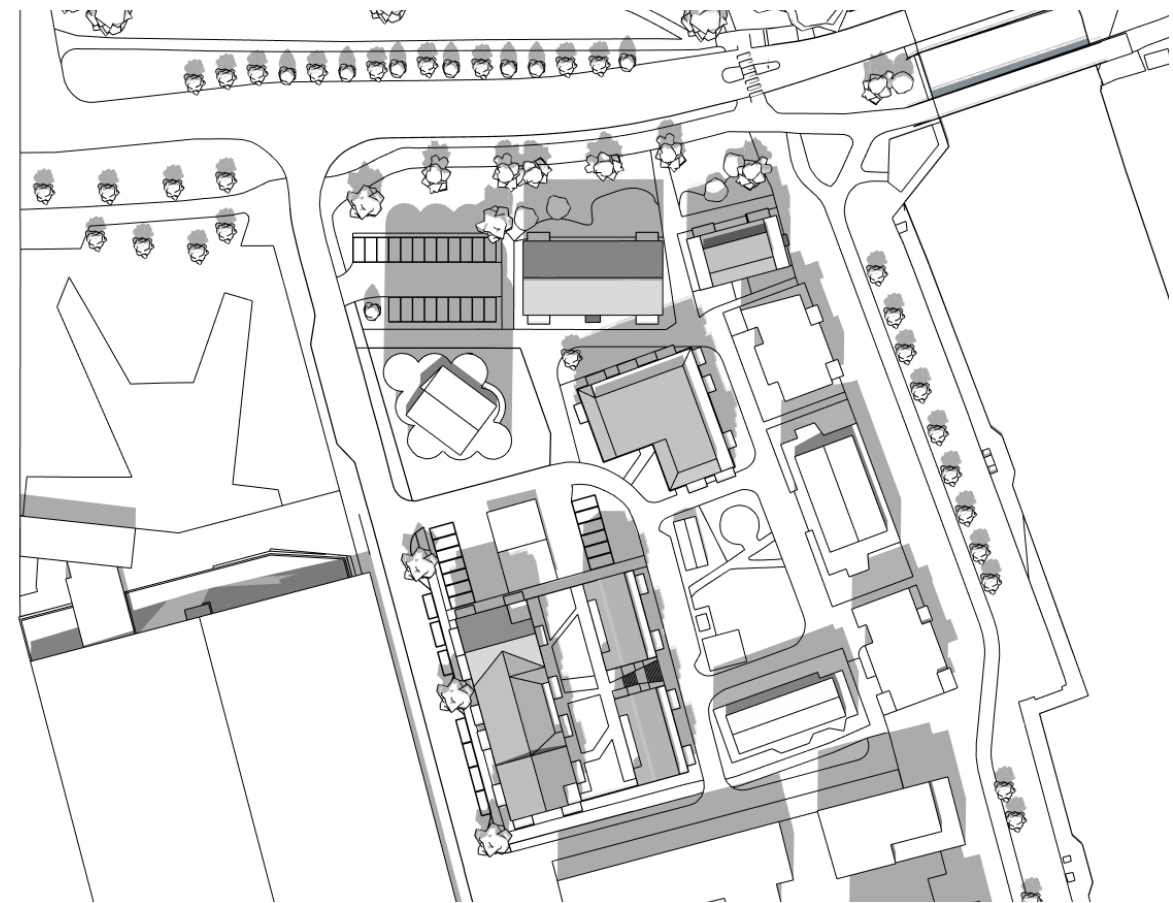
Vårdagjämning kl 15.00



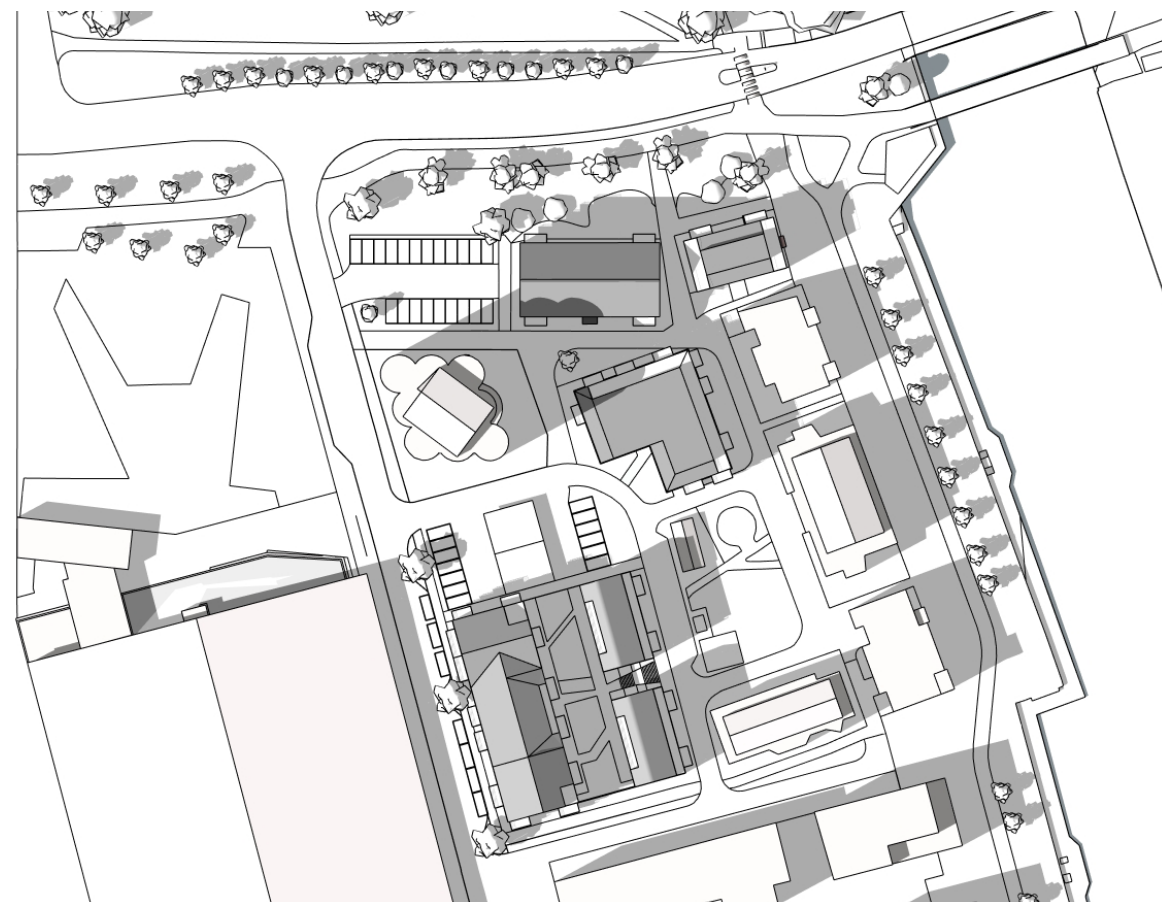
Vårdagjämning kl 17.00



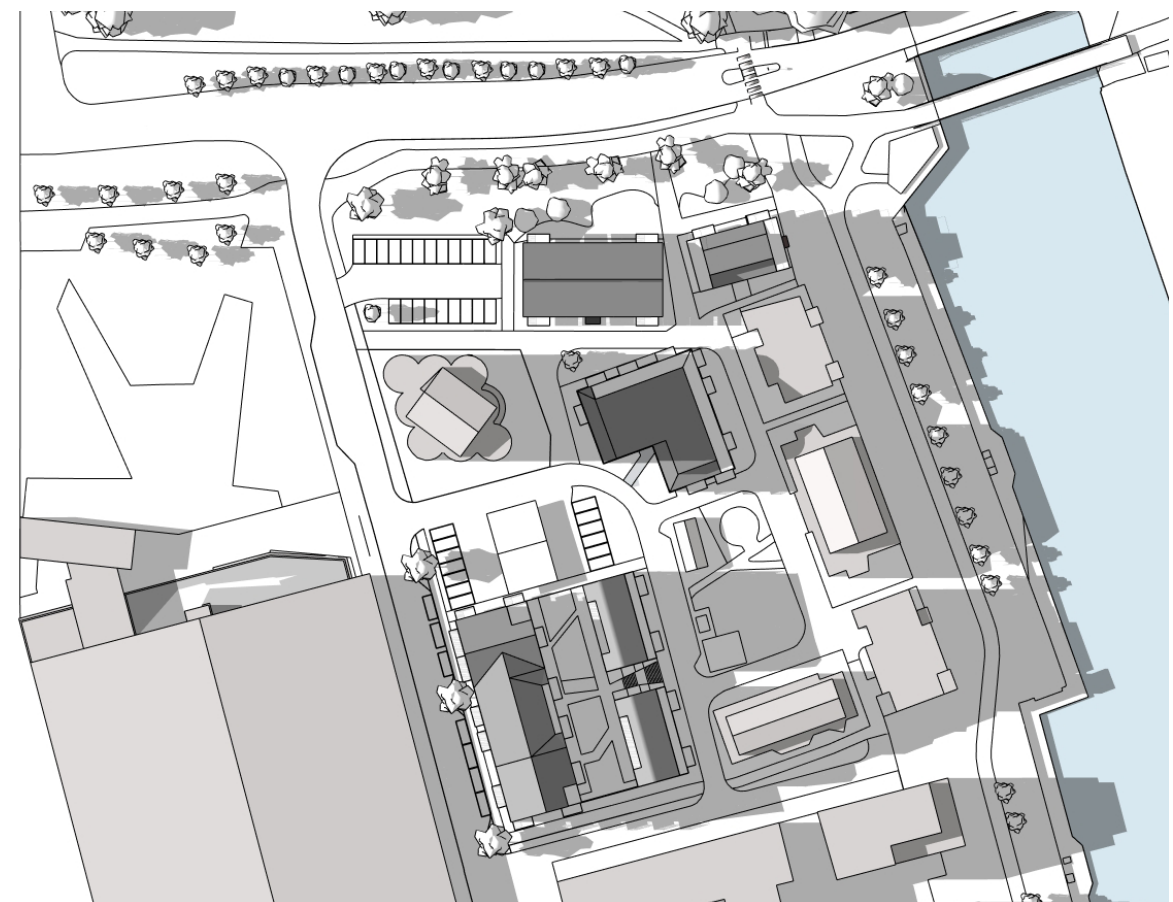
Sommarsolstånd kl 09.00



Sommarsolstånd kl 12.00



Sommarsolstånd kl 15.00



Sommarsolstånd kl 17.00

RIKTLINJER

Målet med detta dokument är att skapa riktlinjer för den arkitektoniskt kvalitativa stadsutvecklingen.

I detta arbete är nyckelord som bidra, sammanhang, livsmiljö och arkitektonisk idé återkommande.

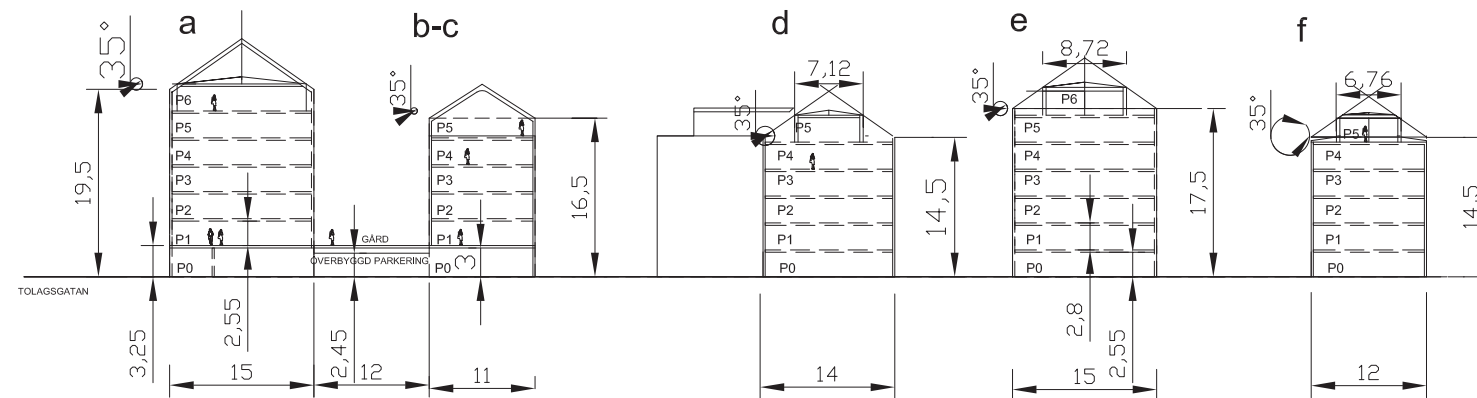
- Kvartersstruktur

När kvarteret ska kompletteras till en helhet ska byggnader placeras i omedelbar närhet till kvartersgräns för att erhålla ett storgårdskvarter. Eftersträvad kvartersstruktur är ett i huvudsak slutet kvarter, med väl valda öppningar och kompletterande "gårdshus".

- Höjder

Byggnaderna i kvarteret ska, i likhet med gällande detaljplan, avseende byggnadshöjd trappa ner mot hamnbassängen. Eftersträvansvärt är bibehålla en etablerad lägre byggnadshöjd längs hamnbassängen utifrån en lokalt anpassad stadsbild. Mot Tolagsgatan och Hamnvägen, i kvarterets yttre gränser kan en högre byggnadshöjd antas.

- Sektioner



PRINCIPSEKTIONER HUS A-F.

Underlag för areaberäkning.

Takvinkel 35*,
Våningshöjder 2,8m
Bv mot Tolagsgatan, 3,25m
Byggnadshöjder i enlighet med nuvarande dpl.

- Öppningar

Öppningarna till kvarteret ska utformas med särskild omsorg avseende placering och utformning. Mot Hamnvägen eftersträvas en välbalanserad inplacering av nya volymer i relation till befintliga byggnader och en ny portik. Dispositionen understöds av en gestaltad markplanering. Mot Tolagsgatan ska markparkeringen gestaltas med inramande grönstruktur.

- Bottenvåningar

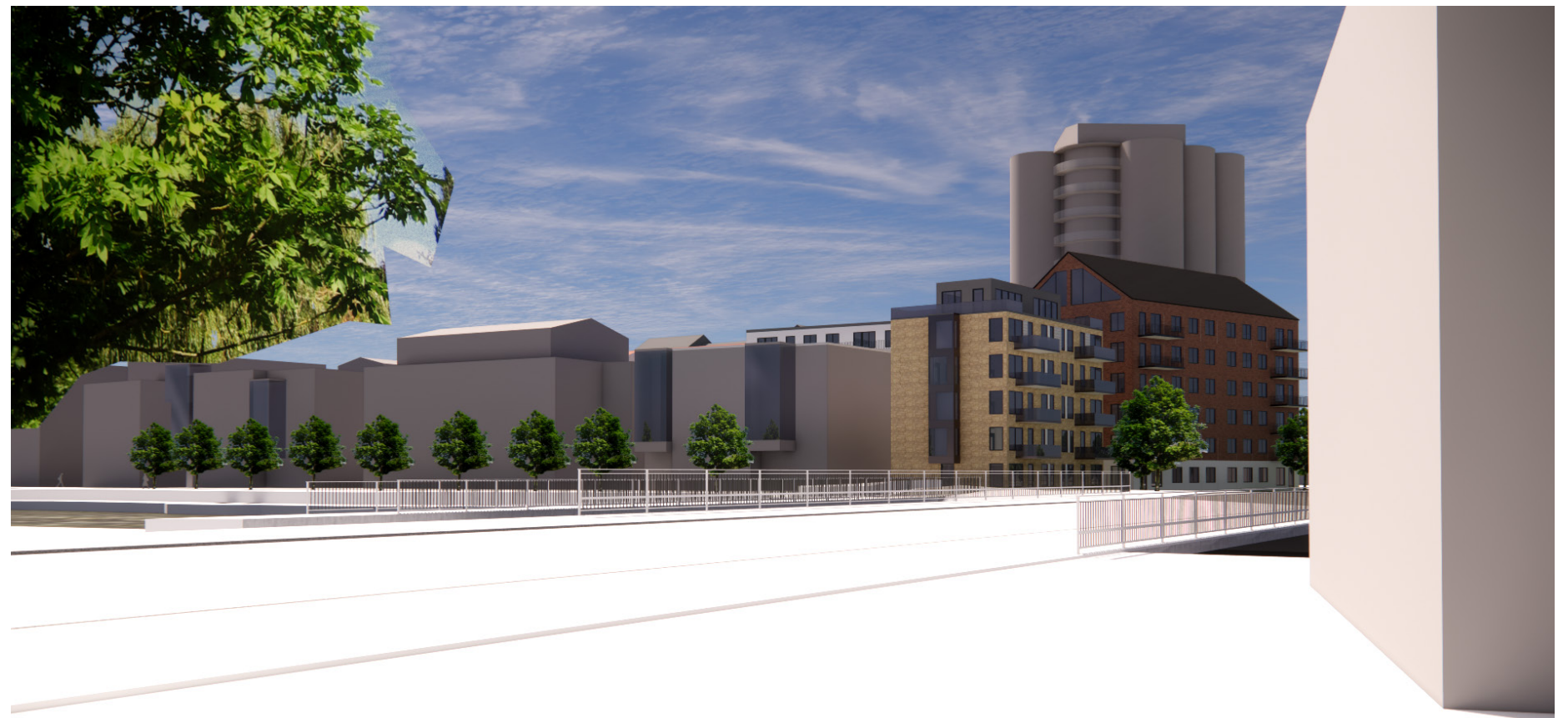
Mot Hamnvägen eftersträvas ett "stilla gränssnitt" där bostäderna inramas av en fredad zon närmast fasad. Mot Tolagsgatan eftersträvas särskild omsorg kring bottenvåningen, med ett "öppet gränssnitt" vid ytterhörnen och entrépartier med bearbetade material.

- Detaljering fasadmaterial

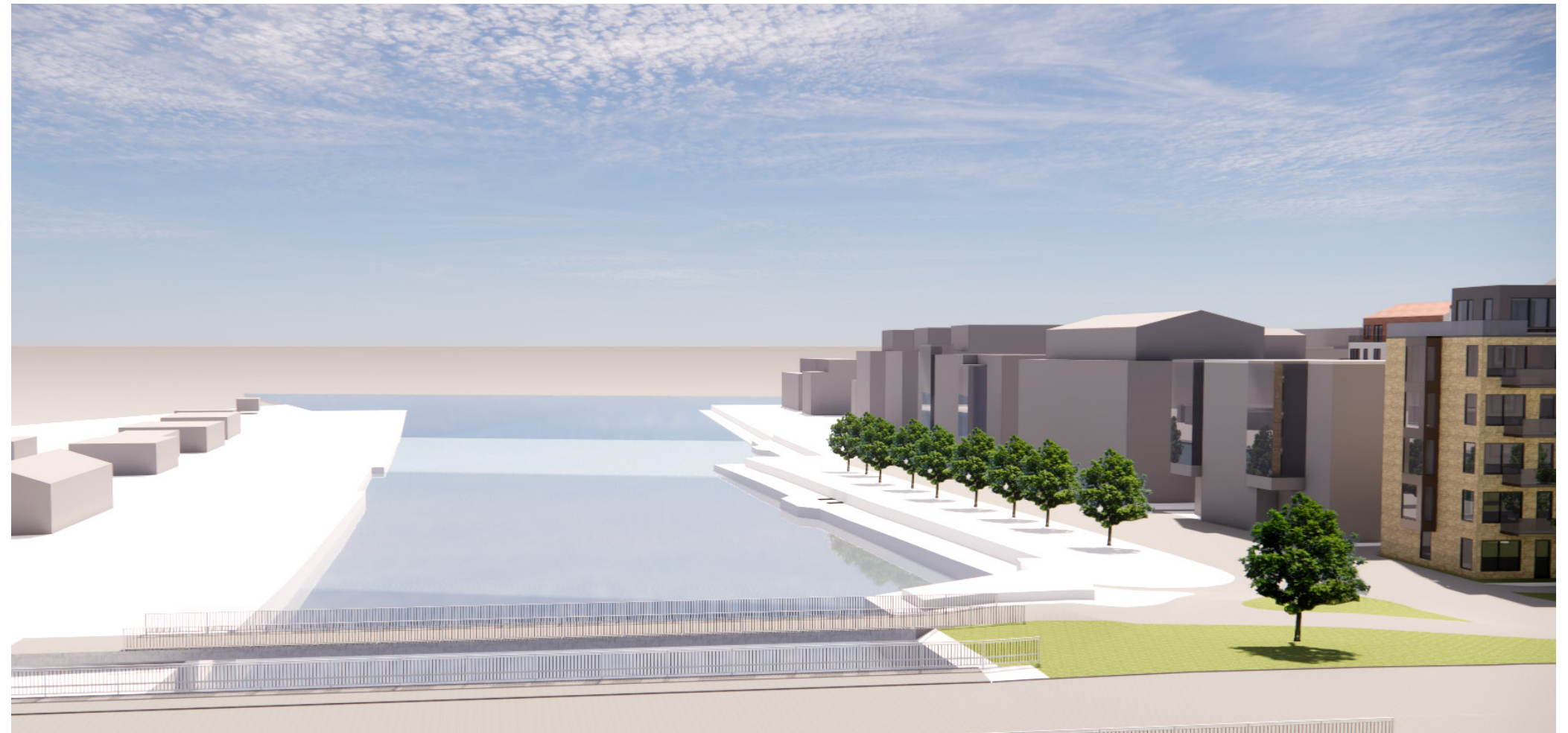
Med hänsyn till den lokala stadsbilden eftersträvas tegel och skiffer som huvudsakliga fasadmaterial mot gaturummen. Med teglet tillförs ett traditionellt hållbart material med förankring på platsen, dels i samspel med de befintliga hamnmagasinen, och dels för att skapa ett tydligt sammanhang med den pågående planeringen av Västra hamnen.



Spelhagen 1:6 - Från nordväst - Hamnvägen



Spelhagen 1:6 - Från nordöst - Hamnvägen



Hamnen sedd från norr



Planområdets sydöstra hörn



Mellan byggnader mot Hamnvägen tillåts förbindelsegång vid kontor