

Tessinområdet

Brandholmen, Nyköping

2025-03-28

Innehåll

Bakgrund och process	sid 3
Analys och förutsättningar	sid 4
Förslag	sid 5
Arkitektonisk idé	sid 6-7
Sektioner genom området	sid 8
Hållbarhet och grönstrukturer	sid 9
Parkeringsstrategi och trafiklösningar	sid 10
Dagvattenhantering	sid 11
Ytor	sid 12
Referensbilder	sid 13
Kontaktuppgifter	sid 14

BAKGRUND OCH PROCESS

Bakgrund

Området ligger i östra delen av Nyköpings tätort och utgörs idag av mark som tidigare nyttjades för skoländamål – gymnasieskola. Marken utgörs idag främst av öppna gräsytor samt grusytor efter rivning av gymnasieskolan.

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningarförenstadsdelmedblandade funktioner så som bostäder, handel och förskola samt allmän plats för gata och parkrum/grönstruktur för rekreation. Detaljplanen ska också ge förutsättningar för öppen dagvattenlösning och ta hand om dagvatten från ett större avrinningsområde.

Målsättningen med projektet är att området ska:

- Skapa länk med sammanhängande stadsbebyggelse mot Brandholmen och Rosvalla.
- Integrera området bättre med omgivande stadsstruktur.
- Öka orienterbarhet genom bebyggelseplacering och gatustruktur.
- Foga in de viktigaste rekreationsytorna i ett stadsmässigt sammanhang.
- Nyttja byggbara ytor effektivt med hänsyn till det centrala läget.

Projektet utgår från Nyköpings mål för hållbar utveckling i antagen översiktsplan, Arkitekturstrategi Nyköping samt Parkeringsstrategi för Nyköpings kommun.

Process

Uppdraget syftade till att i en iterativ process, tillsammans med kommunen, ta fram underlag till detaljplanen med utgångspunkt i kommunens samtalsguide för arkitektur.

Workshop 1 tog avstamp i kopplingar och gaturum. Med hjälp av ett bildhav togs målbild och visioner fram för områdets olika karaktärsområden.

Workshop 2 tog avstamp i tre scenarier där olika stadsbyggnadsgrepp testades och utvärderades. Förutsättningar som testades var bl. a butikens läge i området, punkthus eller kvartersstruktur mot Aurore Holmbergs väg, och Kärnans grad av öppenhet genom att testa högre bebyggelse som randzon jämfört med en mer varierad och uppbruten skala. Efter att gemensamt ha landat i vilka principer som kan fungera bäst arbetades strukturplanen om och landade i det förslag som ska ligga till grund för kommande planarbete.



ANALYS OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Stadsbyggnadsideal

Nyköping som rutnätsstad grundlades redan på 1600-talet. Runtden ursprungliga kvartersstaden har olika årsringar växt fram med stadsbyggnadsideal från sin respektive epok. Tessinområdet omgärdas av trädgårdsstad från tidigt 1900-tal, folkhemsarkitektur från 1940- och 50-tal med lamell- och punkthus samt större satellitobjekt från 1960-tal.

Området har byggt ut under 2000-tal med nytt radhusområde och en ny högstadieskola som ersatte den gymnasieskola som revs på platsen.

I öster ligger idrottsområdet Rosvalla med större anläggningar och fristående bostadspunkthus i 16 våningar.

Brandholmen som tidigare huserade en flygplats har utvecklats som en blandning av kvartersstad och trädgårdsstad under sent 1900-tal och 2000-tal.

Infrastruktur

Tessinområdet ligger intill den större matargatan Lennings väg med en infart från rondellen i områdets sydöstra hörn. I väster ligger Bergholms väg som kantas av ett radhusområde med säckgator. Johan Skyttes väg går in i planområdet från Bergholms väg. I norr angränsar området till Tessins väg med en korsning till Örnsköld väg.

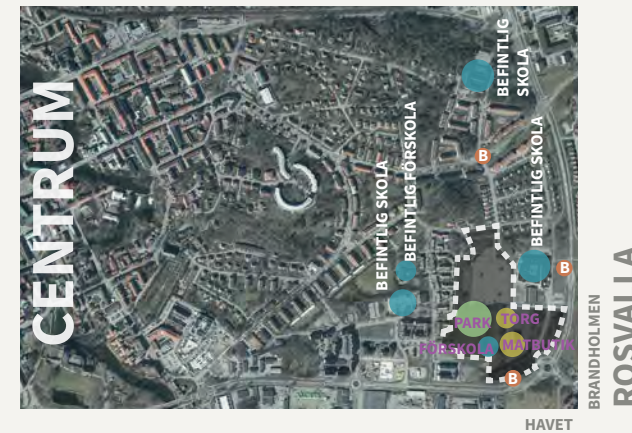
Genom att kartlägga befintlig infrastruktur tar projektet avstamp i att ansluta och sammankoppla befintliga infartsvägar. I nord-sydlig riktning mellan infarten från Lennings väg och Örnskölds väg, i öst-västlig riktning mellan Johan Skyttes väg och Aurore Holmbergs väg.

För att integrera befintligt radhusområde väster om Tessinområdet skapas kopplingar till befintligt vägnät i form av gångstråk.

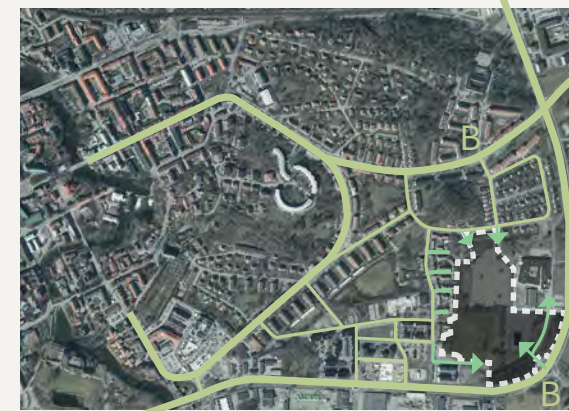
Det befintliga cykelstråket som går i östvästlig riktning norr om parken stärks genom att integreras i den befintliga almallén.

Busshållplatsen vid Lennings väg får en starkare koppling till området genom ett nytt gångstråk som ansluter till huvudvägen.

MÅLPUNKTER



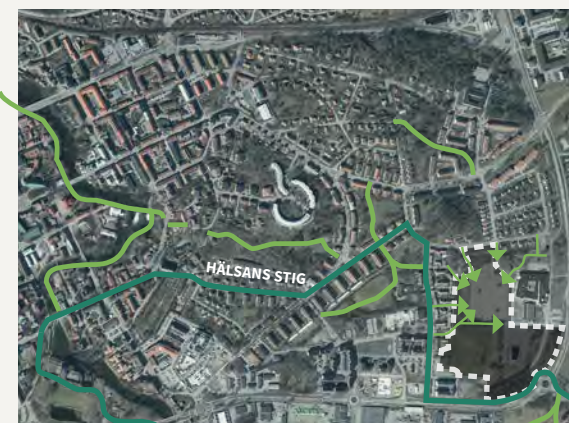
BIL- OCH BUSS



CYKELSTRÅK



GÅNGSTRÅK



Målpunkter i närområdet

Högstadieskolan Alpha är en viktig målpunkt för många ungdomar i Nyköping. I närområdet ligger också två andra grundskolor samt en förskola. Närliggande Rosvalla är kommunens största område för idrott och evenemang. Nya målpunkter i området tar avstamp i dessa förutsättningar med en ny förskolebyggnad i parken samt ett nytt torg med intilliggande matbutik.

Kopplingar och stopp

Det finns ett antal större matargator i Nyköping varav en passerar förbi Tessinområdet. Anslutningen från Lennings väg till entrén i området har varit en tydlig målbild men möjlighet till genomfart kan också vara en förutsättning för det nya området att fungera som en stadsdel integrerad med övriga områden. Vid genomfartsmöjlighet är genomtänkt utformning och funktion av vikt för att minimera andelen smittrafik. Både norr och söder om området finns busshållplatser och kopplingar till dessa blir viktiga för området.

Cykelförbindelser

Området har idag en viktig målpunkt för högstadiel elever som kommer med cykel. Det finns också ett betydelsefullt tvärstråk genom området som kopplar cykelstråk från centrum vidare österut med bland annat GC-tunnel under Lennings väg.

Gröna gångstråk

De östra delarna av Nyköping har grönområden insprängda mellan och i de olika bebyggelseområden. I vissa fall finns även gröna kopplingar genom dessa. I Tessinområdet saknas de diagonala kopplingarna över området, kopplingar som kanske används informellt idag men som blir centrala i den framtida strukturen. Spår av gångstråk visar på den tidigare målpunkten - gymnasieskolan - som idag är ett tomrum på platsen.

FÖRSLAG

Huvudstruktur

Två axlar skapar naturliga kopplingar med omkringliggande områden och definierar området i två bostadsområden. Det ena stråket är huvudgatan genom området, Henriette Löwens väg. Gatan utformas med dubbla trottoarer och flexzoner med trädplantering samt ett cykelstråk på sidan mot högstadieskolan. Flexzonen mot högstadieskolan föreslås få ett stråk med regnbäddar som tar hand om dagvatten och skapar en grön avgränsning mot skolgården. Det andra stråket är ett gång-cykelstråk i öst-västlig riktning. Den almsjuka allén som finns på platsen idag anpassas i bredd för att rymma cykelstråket som sedan fortsätter längs skolgårdens södra sida och blir en naturlig skolväg skyddad från biltrafik. Det två stråken stärks upp genom att högre bebyggelse placeras längs med parkens norra sida och Henriette Löwens väg längs skolgården. Där de två axlarna möts bildas ett centralt torg som blir en naturlig mötesplats i området.

Kärnan

De två axlarna definierar två bostadsområden som får olika karaktär. Kärnan, som bildar det nordvästra området, får karaktären av urban trädgårdsstad. Det skyddas mot skolgården och den publika parken av lite högre flerbostadshus. Den inre miljön får en lägre skala och ett intimare gaturum med en varierad bebyggelse och ett finmaskigt gatunät. Byggnaderna möter gatulivet och definierar kvartersgatan. Radhus omgärdar kvarteren i nord-sydlig riktning och parhus placeras längs de öst-västliga gatorna för att definiera kvarteret och samtidigt öppna upp för en diagonal rörelse från Tessins väg till Kollegieparken. Parkerings integreras i gatumiljön som kantstensparkering och i mindre fickor och på gårdarna integreras parkeringsfickor bakom plank som gräns mot gatan. Strukturen skapar tre kvarter där bostädernas uteplatser vänder sig in mot en gemensam grön gård.

Torget

I axlarnas skärningspunkt skapas ett torg som omgärdas av kvarterbebyggelse samt den nya matbutiken. Butiken genererar flöde till området och möjliggör levande bottenvåningar med lokaler mot torget. Gränsen mot parken och skolgården utformas med exempelvis

sittgradänger för att definiera gränsen och tillföra en publik användning av gränzonen. Bostadskvarteret visas i förslaget med varierade höjder och släpp mellan volymerna för att skapa siktlinjer och relatera till de fristående punkthusen. Parkerings placeras i garage i sockelvåning som gestaltas med omsorg och taktila material. Butikens inlast och parkering förläggs bort från parken och torget för att inte skapa baksidor till de viktiga publika ytorna. Parkeringsytan, som utgör en entrépunkt till området, ges en grön inramning med trädplanteringar och en generös cykelparkering med omsorgfull utformning. I anslutning till matbutiken föreslås en "Grön hub" som blir en samlingspunkt för mobilitets- och återbrukstjänster i området.

Kollegieparken

Parken integreras med stadsstrukturen genom att gångstråk anläggs för att skapa naturliga kopplingar. Belysning, möblering och växtlighet utformas för att ge en trivsamt, trygg miljö. Centralt anläggs en nedsänkt yta som fungerar multifunktionellt som en flexibel yta för spontanidrott och lek men även som översvämningsområde som fördröjer dagvatten. Det blir en grön mötesplats som kan nyttjas av boende, skolungdomar och besökare till området. Kärnan bildar en bostadsfront mot parken med uteplatser och balkonger mot söder som samspelar med parklivet. Mot torget och Henriette Löwens väg sparas den befintliga trädallén och här föreslås en möblering med sittgradänger som blir en naturlig övergång mellan torg och parkrum. Kullarna som inrymmer skyddsrum bevaras och bildar tillsammans med kullarna i norr en del av områdets naturkaraktär. Förskolan får inlast och personal-parkering mot kullen avgränsat från förskolegården. Angöring för hämtning och lämning sker på kvartersmark längs Johan Skyttes väg.

Ytterzon

Randzonen längs Lennings väg får naturmark för omhändertagande av dagvatten samt trädplantering i skogsområdet i söder som skyddar mot vägen och ramar in området. Punkthus skapar en mer upplöst front mot det större stadsrummet som samspelar med Rosvalla och ger området ett entrémotiv från längre distans.

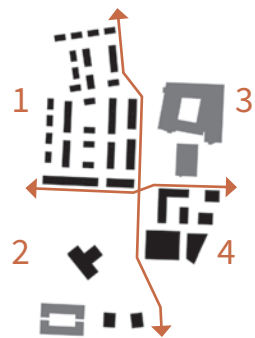


ARKITEKTONISK IDÉ

Två bostadsområden med olika karaktär möts i ett centralt torg

Två tydliga axlar som definierar områdets olika karaktärsområden:

- 1. Kärnan
- 2. Parken
- 3. Högstadieskolan med skolgård
- 4. Entrén med torget



Högre skala definierar de två stråken

Kärnan får en inre bostadsmiljö med småstadskaraktär och gröna gårdar

De två huvudstråken skapar en skärningspunkt i torget

Bostadskvarter med varierade höjder och släpp mellan volymerna för att skapa siktlinjer och relatera till de fristående punkthusen

Butiksläget ramar in torget och stärker upp med sitt besöksflöde

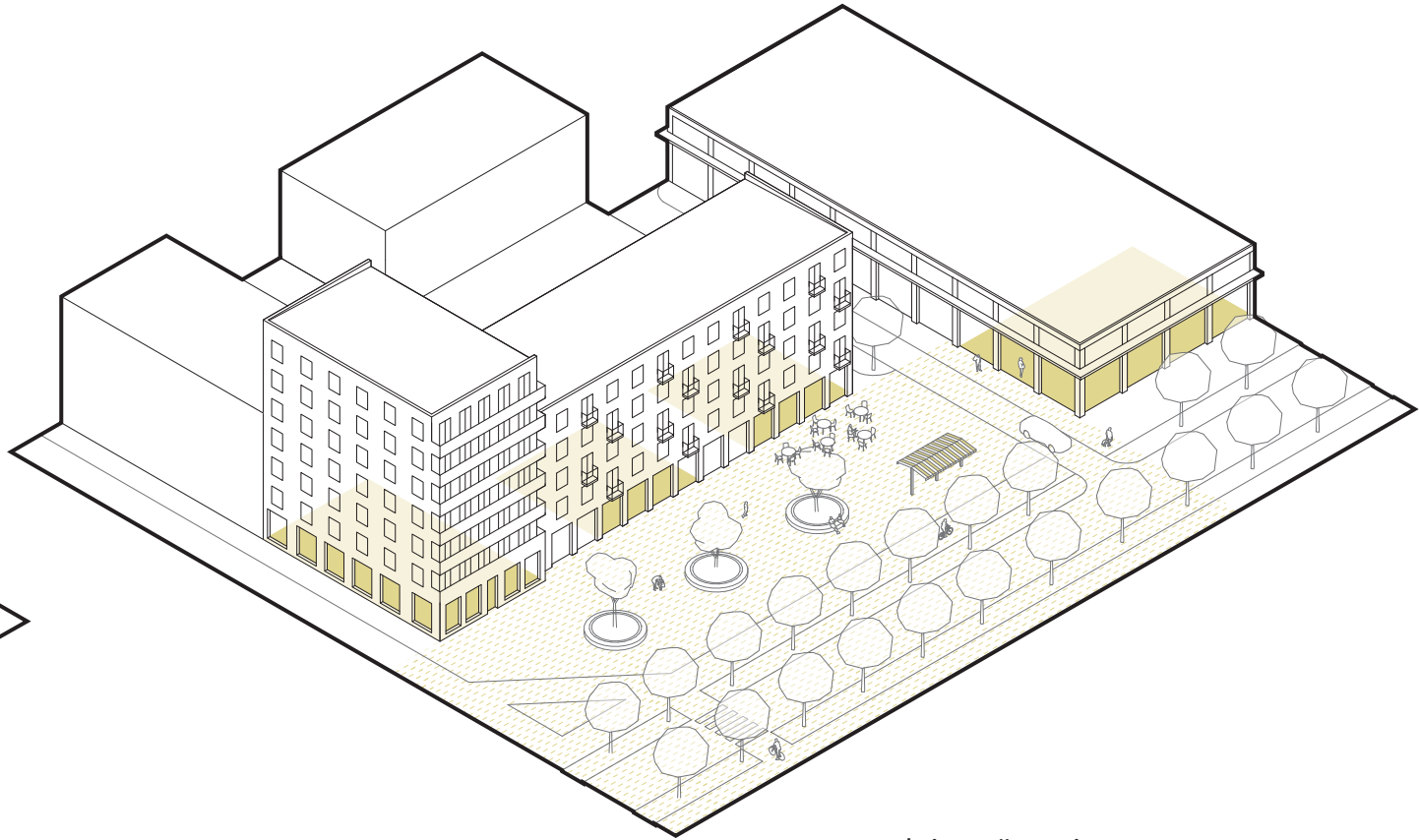
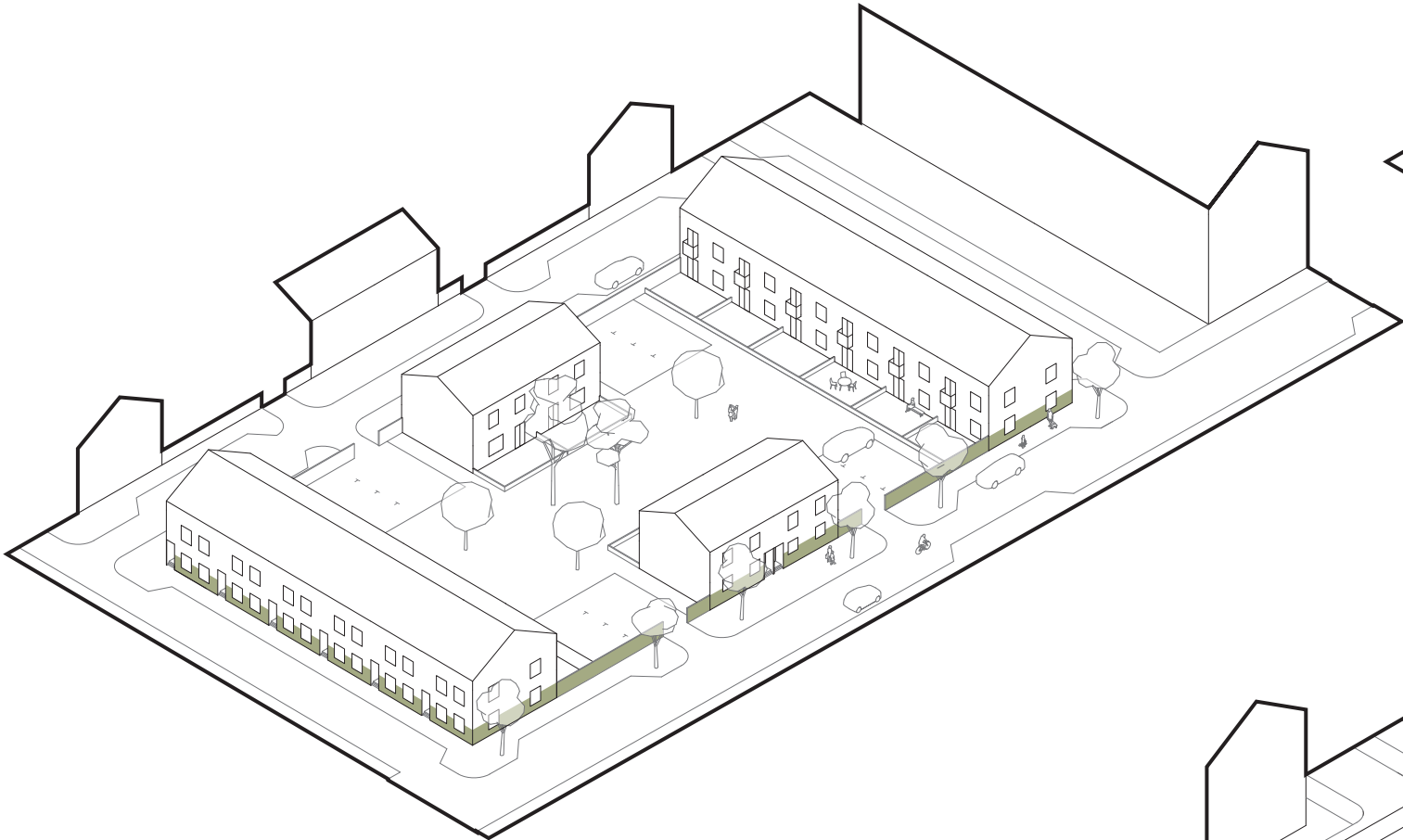
Yttre zonen får en mer upplöst front mot det större stadsrummet

"Grön hub" - samlingsplats för mobilitets-tjänster och återbruksfunktioner



ARKITEKTONISK IDÉ

Gränssnitt och karaktär

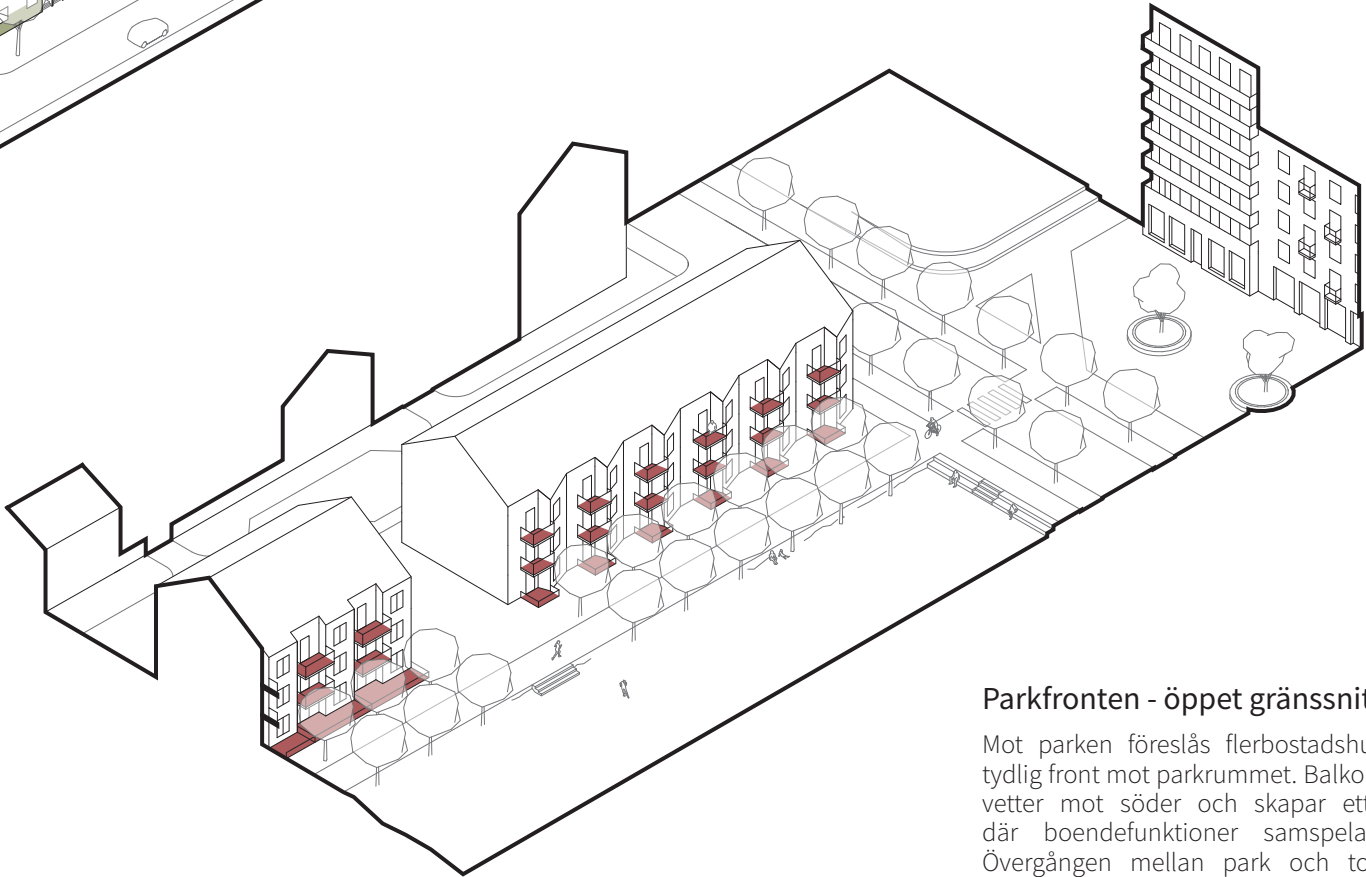


Torget - aktivt gränssnitt

Butiken placeras så att den får en öppen front mot torget med en entrézon som kan inrymma café eller kiosk. Besöksflöden som butiken genererar möjliggör lokaler i bottenvåning som skapar ett aktivt gränssnitt mot torget.

Torget har plats för möblering längs fasad samt öppna ytor för torghandel eller liknande tillfälliga aktiviteter. Trädplanteringar kan med fördel kombineras med växtbäddar för dagvattenhantering.

Torget markbeläggning fortsätter ut över intilliggande gator och skapar ett så kallat "shared space" med gåfartshastighet för fordon på fotgängarnas villkor.



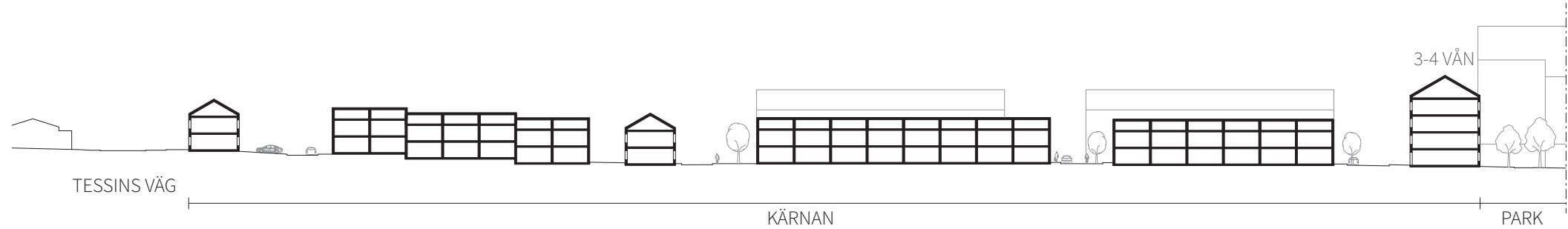
Parkfronten - öppet gränssnitt

Mot parken föreslås flerbostadshus som skapar en tydlig front mot parkrummet. Balkonger och uteplatser vetter mot söder och skapar ett öppet gränssnitt där boendefunktioner samspelar med parklivet. Övergången mellan park och torg utformas med sittgradänger för att skapa en mötesplats i solen med överblick över parken.

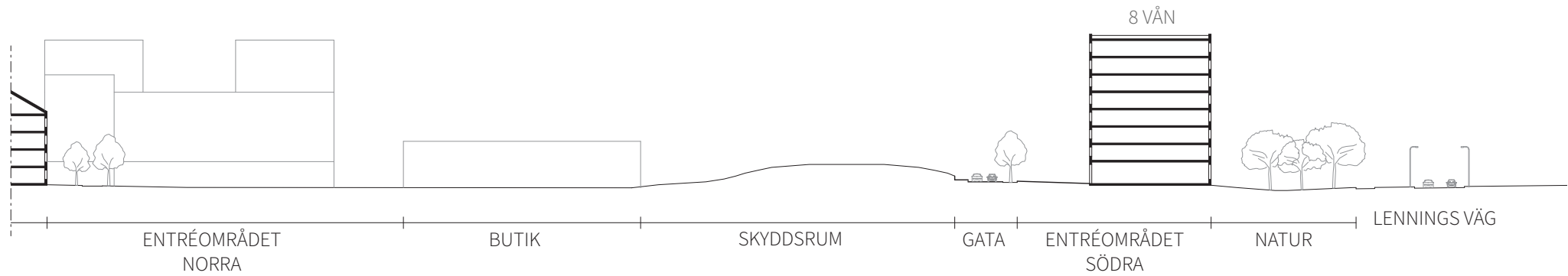
Trädgårdsstaden - stilla gränssnitt

Kvartersgatorna inuti Kärnan får ett stilla gränssnitt där byggnader möter gata och plank vid parkeringsplatserna blir en del av gatumiljön. Uteplatser och gröna gårdar vänder sig mot den inre, privata delen av kvarteret.

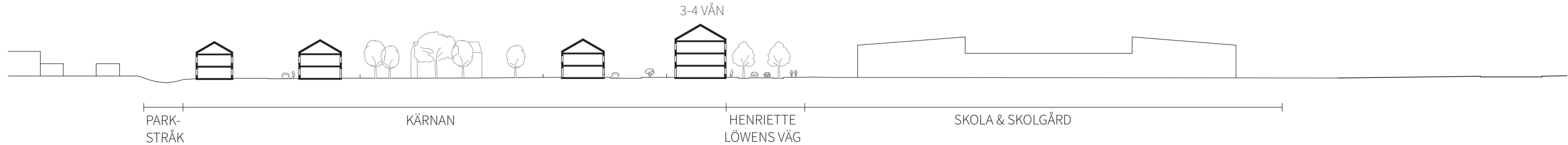
SEKTIONER GENOM OMRÅDET



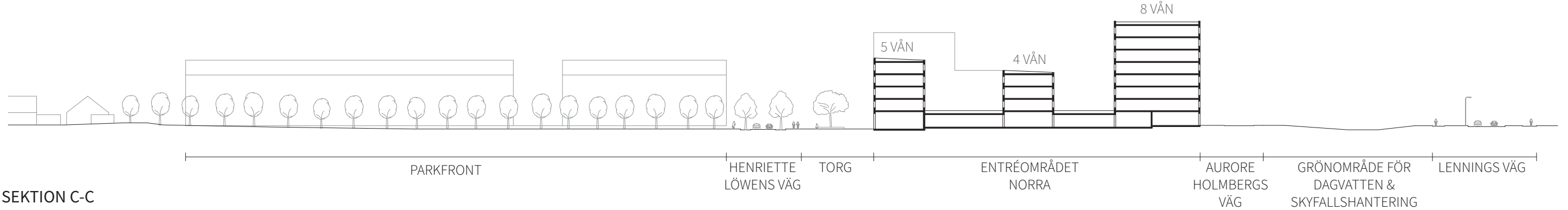
SEKTION A-A, del 1



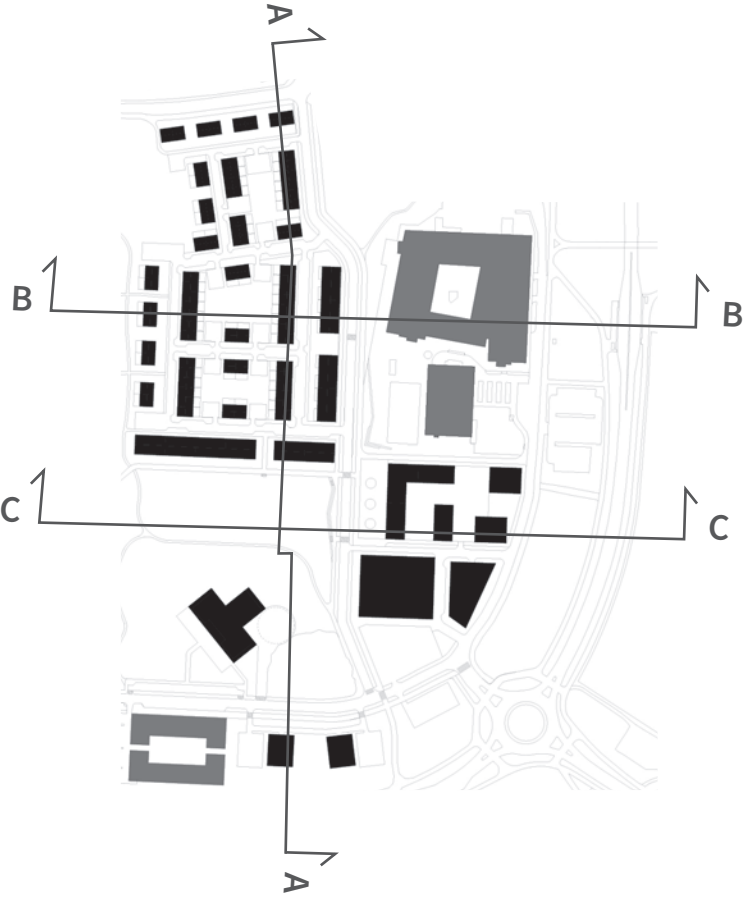
SEKTION A-A, del 2



SEKTION B-B



SEKTION C-C



HÅLLBARHET OCH GRÖNSTRUKTURER

Hållbarhetsstrategi

Tessinområdet profileras med höga hållbarhetsambitioner både vad gäller den byggda miljön och omhändertagandet av naturresurser och ekosystem. Strukturplanen möjliggör en planering av mark och vatten som säkerställer robusta kretsloppsanpassade system där grönstrukturer och dagvattenhantering nyttjas för att skapa hållbara ekosystem och biologisk mångfald. Ambitionen är en utbyggnad med minimal klimatpåverkan.

Tessinområdet har dessutom alla förutsättningar för en socialt hållbar stad. Det finns en blandning av bostadsformer, inslag av handel och verksamheter, närhet till förskola och skola samt goda buss- och cykelkommunikationer till resten av staden.

Gröna inslag i stadsmiljön

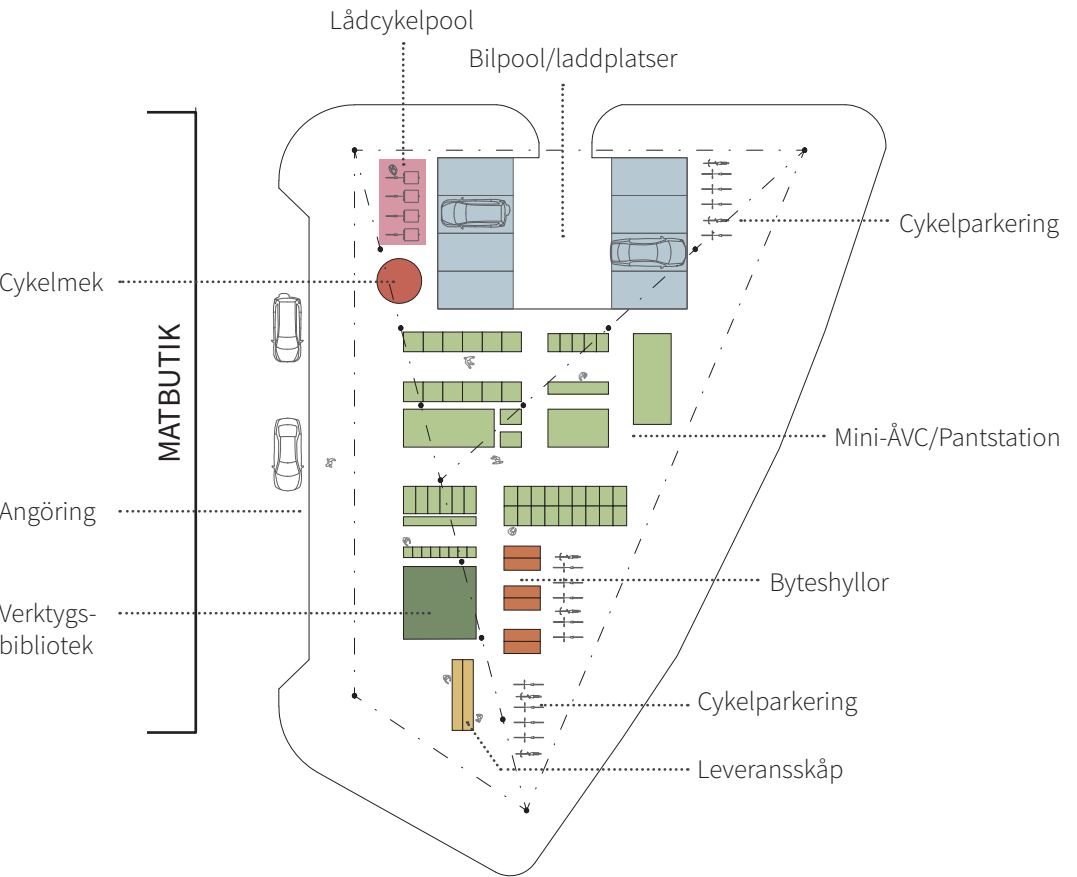
Strukturplanen syftar till att skapa goda förutsättningar för en god hälsa och välbefinnande genom att bevara och utveckla tillgången till natur- och rekreationsmiljöer. Bevarandet av parkyta, gröna kullar, trädalléer samt äldre träd mot Lennings väg kompletteras

med nya trädkantade gator, gröna gårdar samt parkstråk längs kärnan. Tillsammans utgör det en robust grund för ekosystemtjänster, öppen dagvattenhantering, långsiktig strategi för att förhindra översvämning och skyfall samt en trivsamt boendemiljö med fokus på barnperspektivet.

Grön hub

För att synliggöra det nya bostadsområdets hållbarhetsprofil och erbjuda de boende sätt att leva mer hållbart föreslås en grön hub i anslutning till matbutiken. Ytan kan täckas med ett stort tak med tydlig karaktär, som rymmer flera typer av tjänster (se plan nedan). Under taket kan även placeras klimatskyddade rum där verksamheten kräver det, till exempel ett verktygsbibliotek. Mobilitetstjänster som bilpool och lådcykelpool kan stärka hela områdets hållbara resande och bidra till minskat parkeringsbehov för bostadskvarteren.

Genom att skapa den här typen av platser ger man inte bara förutsättningar för ett mer hållbart liv för invånarna utan också en plats för möten som skapar social hållbarhet över tid.



PLANFIGUR GRÖN HUB exempel på funktioner som kompletterar matbutikens funktioner och underlättar en bilfri, hållbar livsstil för boende i och besökare till området
Skala 1:500



PARKERINGSSTRATEGI & TRAFIKLÖSNINGAR

Mobilitet och parkering i Nyköpings kommun

I Nyköping kommuns mobilitets- och parkeringsnorm är målbilden ett hållbart resande, effektiv markanvändning, attraktiv stadsutveckling och en sammanvägd tillgänglighet. Målet är att fler ska välja att färdas hållbart - till fots, med kollektivtrafik eller med cykel. I Tessinområdet är målet att knyta ihop viktiga cykelstråk, göra attraktiva cykelparkeringar i strategiska lägen, skapa goda miljöer för fotgängare samt att göra kopplingar till busshållplatser tydliga och trygga.

Samtliga uträkningar är gjorda utan rabatt från mobilitetstjänster för att se till att området klarar den högsta nivån. Dock ses det som positivt att sänka p-talen till förmån för en hållbar livsstil. Förslaget med en grön hub skulle kunna vara en gemensam sådan lösning med många av de tjänster som nämns som mobilitetsåtgärder.

Parkeringsstrategi Tessinområdet

Kärnan har tre typer av parkering - samlad parkeringsyta inne på bostadsgården/i slutet av gatan, på den egna tomten (parhus) samt kantstensparkering. Genom att integrera mindre parkeringsytor inom kvarteren möjliggörs en trevlig gatumiljö och gröna gårdar. Cykelparkering förläggs i rum i bottenvåning samt på förgårdsmark.

Entrén norra delen har en upphöjd gård med parkeringsgarage som hanterar de boendes behov.För att minska utbredningen av den upphöjda gården och garaget skulle det kunna vara ett alternativ att samutnyttja skolans parkering. I den upphöjda sockeln placeras med fördel uppglasade cykelrum som aktiverar gatan och öppnar den annars stängda fasaden.

Entrén södra delen har markparkering i anslutning till punkthusen men en gemensam gård mellan husen, fri från parkeringsplatser.

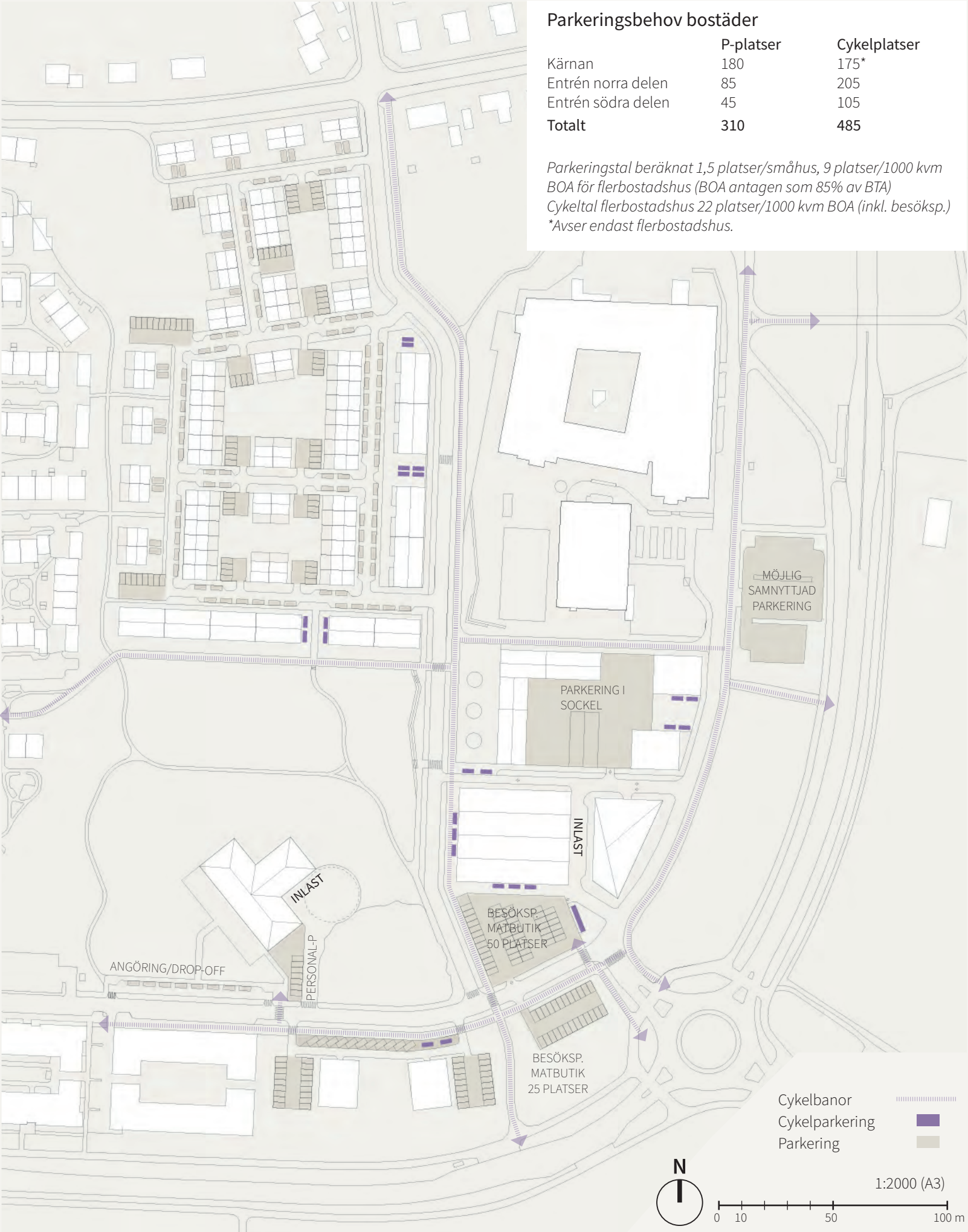
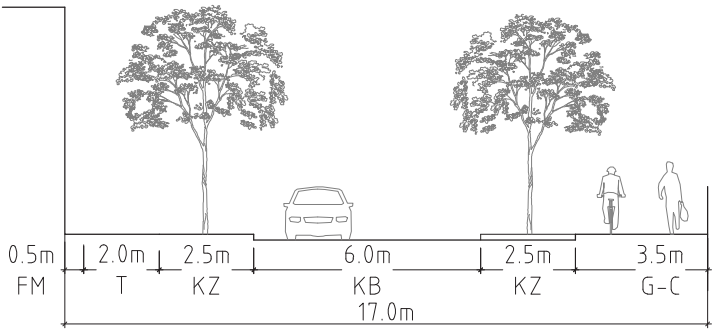
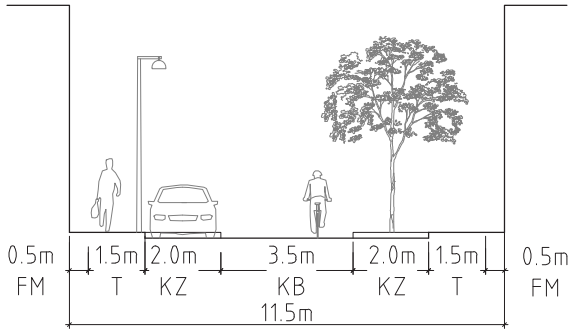
Matbutiken har en egen parkering, i direkt anslutning till infarten från Lennings väg, för att inte leda in onödig trafik i området. Exakt parkeringsbehov för butiken behöver utredas i senare skede.

Angöring

Angöring till bostäderna i Kärnan sker på kvartersgator. Punkthusen får angöring på förgårdsmark. Torgkvarteret angör via garage i sockelvåning. Alla gator är körbara för räddningstjänst och sopbil.

Inlast

Matbutiken får egen inlast i skyddat läge. Förskolan angörs bakom kullen separerat från förskolegården.



DAGVATTENHANTERING

Bakgrund

Förslaget utgår från dagvattenutredningen som utförts av WSP daterad 2024-10-01.

Principen är en gestaltning av öppen dagvattenhantering i form av rinnstråk, torrdamm i park samt avledningsstråk längs gata och växtbäddar.

Förslag

Mellan Kärnan och de befintliga radhusen i väster skapas ett parkstråk med grönytor och rinnstråk för dagvatten. Det leder ner till Kollegieparken där en torrdamm förläggs som kan hantera större volymer vatten. För barnsäkerhet utformas den med flack släntlutning och ett grunt vattendjup vid kanterna.

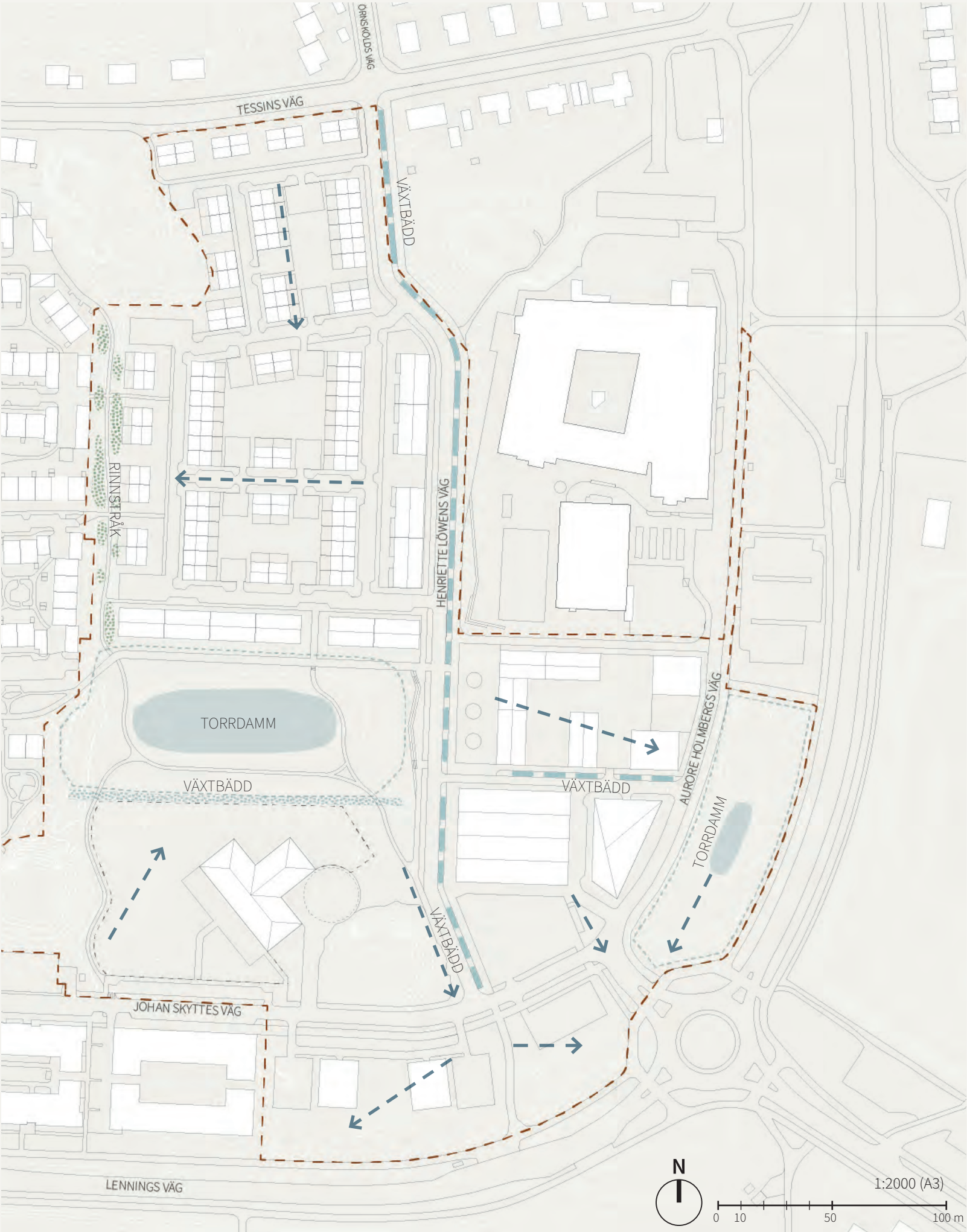
Längs Henriette Löwens väg föreslås trädplanteringar med tillhörande regnbäddar som sträcker sig förbi torget och ner till skogsområdet i söder. Torget kan med fördel utformas med trädplanteringar med växtbäddar för rening och fördröjning.

Även kvartersmark i Kärnan kan med fördel försees med öppna dagvattenlösningar som ger mervärde för både miljön och de boende i form av ekosystemtjänster och trivsel.

I buffertzonen mellan Aurore Holmbergs väg och Lennings väg skapas ytterligare en torrdamm som hanterar dagvatten från områdets östra delar.

Norr om förskolegården placeras växtbäddar som fördröjer dagvatten från förskoleområdet.

Vattnet leds till sist vidare söderut genom kulvert/ar under Lennings väg.



YTOR

Kärnan

Typ	Antal bostäder	BTA (kvm)	BOA (kvm)
Radhus	40 st	5 400	4 590
Parhus	32 st	4 600	3 950
Lamell*	ca 100 st	9 300	7 900
Totalt	ca 170 st	19 300	16 440

* Ytor beräknade med tre våningar mot skola och fyra mot parken

Entrén norra delen

Typ	Antal bostäder	BTA (kvm)	BOA (kvm)
Kvarter	ca 55 st	8 550	4550*
Punkthus (5-spännare)	ca 70 st	5 700	4850
Totalt	ca 125 st	14 250	9400

*BTA räknad inkl. garage och lokal, BOA 85% av resterande BTA

Entrén södra delen

Typ	Antal bostäder	BTA (kvm)	BOA (kvm)
Punkthus (5-spännare)	ca 70 st	5 700	4850

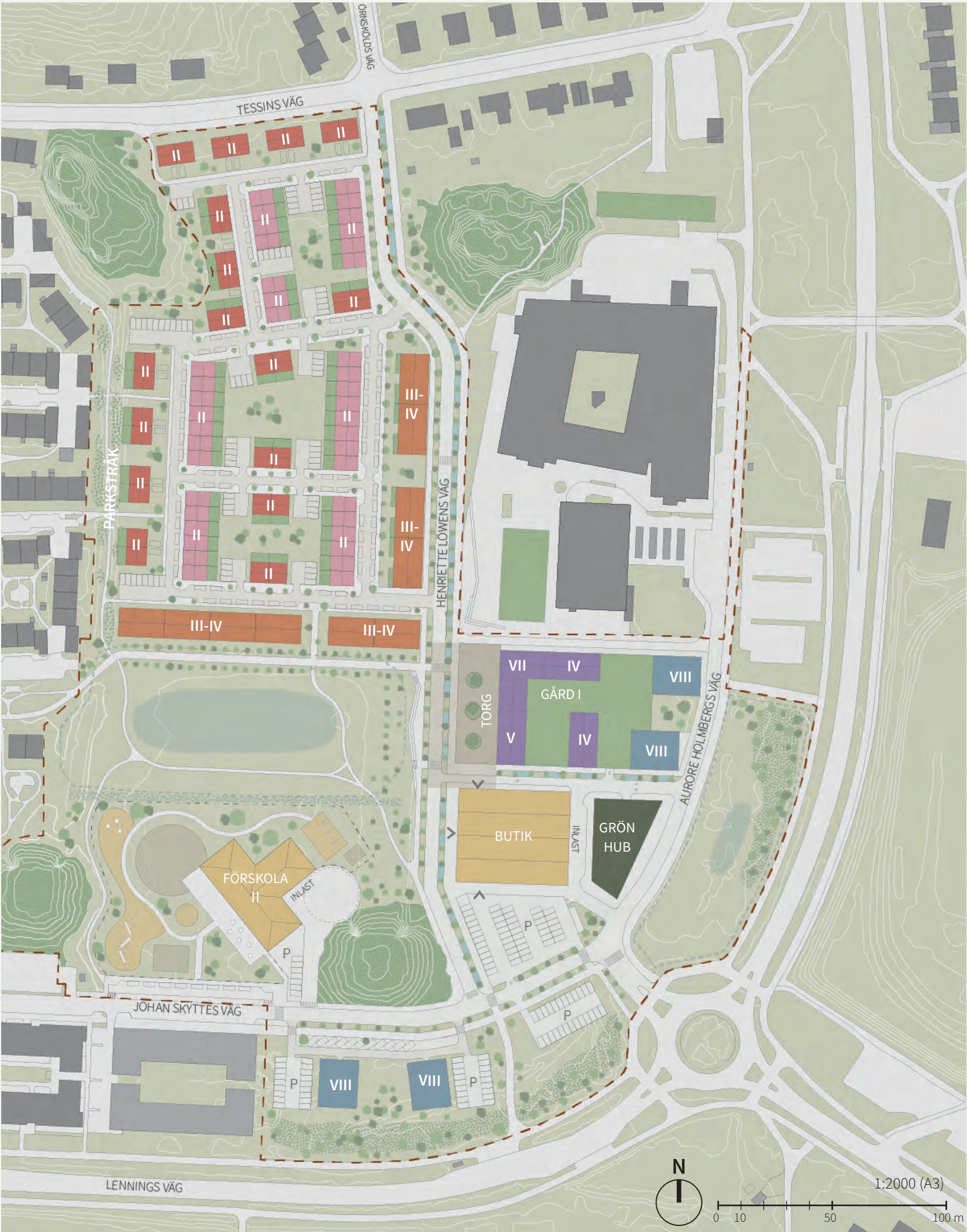
Totalt

Antal bostäder:	ca 365 st
BTA:	ca 39 250 kvm
BOA:	ca 30 690 kvm

Övrigt

Typ	BTA (kvm)
Matbutik	2000
Förskola	Konceptförskola, 8 avd
Förskolegård friyta	6000 (40 kvm/barn)

Grön hub	
Punkthus	
Kvarter	
Radhus	
Parhus	
Lamell	
Matbutik/ förskola	



REFERENSBILDER

HENRIETTE LÖWENS VÄG OCH TORGET



Referens regnträdgård som skapar en grön zon mellan gata och skolgård



Referens butiksfrent mot torg
Lidl Sigtuna Stadsängar

GRÄNSZON MOT SKOLGÅRD OCH PARK



Referens omhändertagen gränsszon mellan torg och skolgård/park
Vancouver Lonsdale Plaza



Referens bostadsfront med uteplatser och balkonger mot parkrum
Norra Djurgårdsstaden, AJ Landskap

YTTERZON OCH INRAMANDE GRÖNOMRÅDEN



Referens punkthus som landmärke på distans
Stora Sköndal, Kjellander Sjöberg



Referens parkering gestaltad som en grön miljö

KÄRNAN



Referens flerbostadshus som inramning
Enskede, Stockholm



Referens på kvartersgata där byggnader möter gata och plank som del av gatumiljön

Tessinområdet

Utfört på uppdrag av Nyköpings kommun
Datum 2025-03-28

Witte Sundell Arkitekter
Hornsgatan 166, Stockholm
wittesundell.se

Kontaktpersoner
Witte Sundell: Nanna Thelander, nanna.thelander@wittesundell.se
Nyköpings kommun: Lina Lindström, lina.lindstrom@nykoping.se