



# Utredning om möjligheter till bostadsbyggnation i centrum

Nyköpings kommun

December 2015

# Innehållsförteckning

## Inledning

## Syfte

## Nya områden för bostadsbyggande

1. Öster 1:2 och del av Anneberg 11- Östra Rundgatan
2. Brädgården 1 och 3- Folkungavägen- Ringvägen
3. Kompaniet 23- Folkungavägen
4. Del av Öster 1:1, vid Alla Helgona kyrkan- Folkungavägen
5. Hotellet 26- Brunnsgatan
6. Brandstoden 12- Repslagaregatan
7. Järnhandlaren 32- Repslagaregatan
8. Häradshövdingen 10 och del av Väster 1:1- Repslagaregatan
9. Sjukhemmet 5-Brunnsgatan- Västra Trädgårdsgatan
10. Glödlampen 15- Hamnvägen- Brunnsgatan
11. Varmbadet 8- Repslagaregatan- Hospitalsgatan
12. Konstapeln 14- sankt Annegatan
13. Tullporten 8- Tullportsgatan
14. Hotellet 25- Bagaregatan- Västra storgatan
15. S:t Nicolaus 4 och 7- Prästgatan
16. Kompaniet 22- Behmbrogatan
17. Strömkarlen 9 och 10- Västra Trädgårdsgatan- Kungsgatan

## Underlag

### Bilagor

Bilaga 1- Fastigheter och områden med gällande detaljplan för bostadsändamål men som inte bebyggt

Bilaga 2- Områden som varit uppe för diskussion men tagits bort

Bilaga 3- Områdesanalys Östra Bergen

Bilaga 4- Förslag till utformning av:

1. Öster 1:2 och del av Anneberg 11- Östra Rundgatan
2. Brädgården 1 och 3- Folkungavägen- Ringvägen
- 3 och 4. Kompaniet 23 och Del av Öster 1:1, vid Alla Helgona kyrkan- Folkungavägen

## **Inledning**

Idag bor mer än 50 % av befolkningen i städer och siffran väntas öka eftersom vi har en befolkningsökning och allt fler väljer att flytta in till städer. När staden blir större blir också centrum mer attraktivt och markens värde i stadskärnan ökar. En tät stad innebär också ett bättre utnyttjande av kollektivtrafik och ett minskande av biltrafik.

Om 50 år kommer det bo fler människor i städer än vad det idag bor människor på hela jorden. Därför är det viktigt att utreda möjliga platser som i framtiden kan bebyggas för att få en mer effektiv och levande stad.

Utredningen är gjord av Plan- och naturheten under hösten och vintern 2015, av Sofia Bergqvist, planarkitekt, och Synnöve Nyman, praktikant arkitektstudent.

## **Förtätning i Nyköping**

Nyköping har en relativt tät stadskärna och, till skillnad från många andra städer, en välfungerande centrumhandel. Det är en kvalitet som bör tas tillvara på och utvecklas. Genom att expandera stadskärnan och låta staden växa inifrån och ut får man en mer tät och blandad stad.

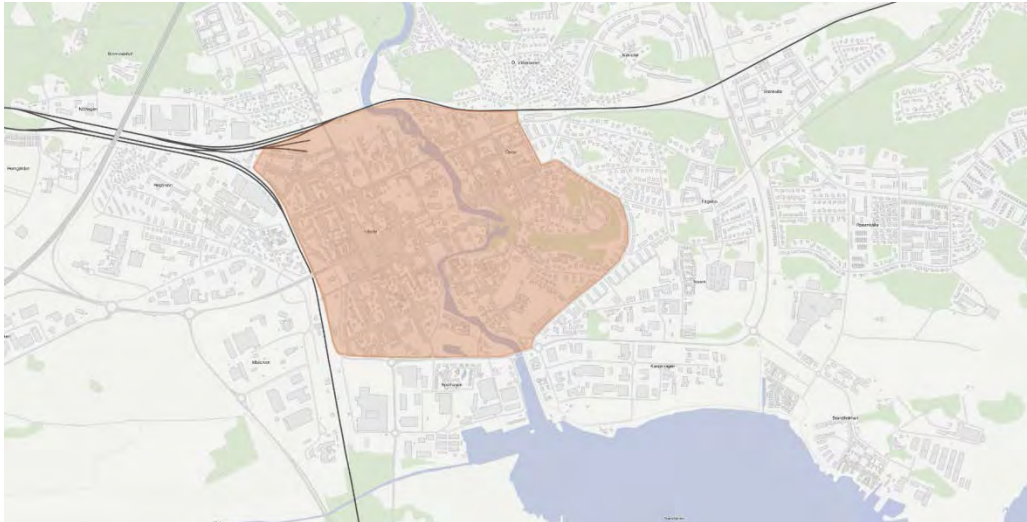
De platser som är aktuella för förtätning är tomter som ligger centralt i staden men även omvandlingsområden i utkanten/periferin av centrum. I den här analysen har vi fokuserat på platser i centrala Nyköping, där flest människor rör sig.

Byggande i befintliga miljöer är komplext eftersom det är många faktorer att ta hänsyn till, särskilt om det är en historisk stadskärna. Man måste ta hänsyn till både den närmaste kontexten och staden i sin helhet. Det är också många som påverkas och olika intressen som ska tas tillvara på.

Samhällsbyggnads övergripande uppdrag är att verka för ett hållbart samhällsbyggnads. Samhällsbyggnad ska upprätthålla en god planberedskap som stödjer kommunfullmäktiges tillväxtmål och ska också arbeta för att bygg- och fastighetsmarknadens aktörer ska uppfatta Nyköping som en attraktiv plats att verka på.

## **Syfte**

Utredningen ska redovisa redan detaljplanelagd mark för bostäder i centrum samt redovisa orsaker till varför det inte byggs på de byggrätter som finns. Utredningen ska också redovisa tänkbara ytor för ny bostadsbyggnation oavsett fastighetsägare och beskriva tekniska-, ägarmässiga och miljömässiga förutsättningar för respektive område.



### *Avgränsning för utredningen*

Under arbetet har samtal skett med de fastighetsägare som har mark som kan vara lämplig att bygga på och andra fastighetsägare i centrum. Samhällsbyggnad ska förmedla kommunens bild av den hållbara, täta staden och diskutera fastighetsägarnas framtidsplaner och vilka förutsättningar de har för nybyggnation.

### **Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta**

Den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort och Skavsta från 2013 anger en inriktning om hur vi i framtiden skapar ett attraktivare Nyköping. En del i denna inriktning är att skapa en tätare stad. Den täta staden tar vara på dagens infrastruktur och ger ett bättre underlag till service. Den täta staden är en del av Nyköpings strategi för hållbar tillväxt.

Vi ska skapa förutsättningar för bostäder till 10 000 invånare år 2030, utifrån kommunens mål om 700 invånare per år. Ett steg till det är att göra det möjligt att förtäta stadskärnan.

I föp:en finns tre metoder för tillväxt; FOU- Förtätning, Omvandling och Utveckling. Det första innebär nybyggnation inom befintlig bebyggelse eller genom påbyggnad. Omvandling innebär att man ändrar funktionen i en viss typ av område från till exempel industri till bostäder. Utveckling definieras som att man förändrar en stadsdel genom tillskott av nya bostäder eller etablerar handel eller kontor i området.

Det som gör Nyköping till en attraktiv stad är närheten till Stora Torget och spårstation, tillgång till gatunätet, urbana verksamheter, park och vatten samt kvartersformen. Dessa kvaliteter kan förstärkas genom ny bebyggelse.

#### **Förtätning bör ske:**

- Vid strategiska lägen; nära kommunikationer och handelsgator.
- Längs med vägar (om bostäderna får en "tyst" sida) för att skapa stadsmässig gata

- Med hänsyn till insyn och utsikt
- Med tanke på sol- och vindförhållanden och skugga, och inte för tätt eller högt

**Frågor man kan ställa sig är:**

- Hur används platsen idag?
- Hur kan man kompensera för den användning man tar bort?
- Hur upplevs platsen och hur kan ett eventuellt tillägg bidra till att förhöja platsens värde?
- Hur ser det ut runtomkring och vilka målpunkter finns i närheten?
- Hur påverkas omgivningens verksamheter och bostäder?
- Hur rör sig människor i området?

**Viktigt att tänka på vid förtätning:**

- Att man inte gör intrång på viktiga stråk, rekreationsområden eller skymmer siktlinjer.
- Att man värnar om stadens gröna lungor, dvs. parker och grönområden, samt se ekosystemtjänster. Dessa är viktiga för människors hälsa och välbefinnande och uppmuntrar till lek och motion. Grönområden är värdefulla även om de inte används dagligen. Bara genom att se en grönyta kan stressnivåerna sjunka, men det finns även biologiskt viktiga funktioner med växt- och djurliv, ta hand om regnvatten och dämpar buller.
- Att man tar hänsyn till kulturhistoriskt värdefulla byggnader.
- Att man kollar på platserna ur ett större perspektiv- hur påverkar det resten av staden och allmänhetens intressen?

Viktigt att analysera platsen, både utifrån kvantitativa (mätbara) och kvalitativa egenskaper. Vad ska byggnaden ha för användning; bostäder, offentlig verksamhet som kultur, skola, handel eller kontor? Vissa platser lämpar sig bättre för en viss typ av användning. Det är bra att lägga till nya funktioner i vissa områden, till exempel kontor i bostadsområden för att få en blandad stad.

**Olika sätt att förtäta**

Förtätning kan ske både genom att enskilda byggnader kan fylla igen "hålrum" (sk infill), men även områden där ett flertal byggnader kan få plats, eller genom att man bygger till befintligt, till exempel påbyggnad av våning.

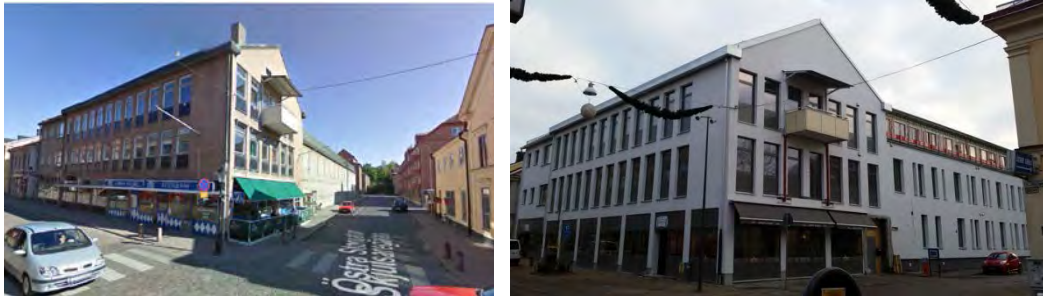
Ett bra exempel på förtätning genom påbyggnad av befintlig byggnad kan ske är på kv Standard, Bagaregatan.



En påbyggnad på den låga delen i vänster i bilden ovan, kv Standard, skulle ge gaturummet en mer stadslik miljö och ta bort känslan av att vara stadens baksida.

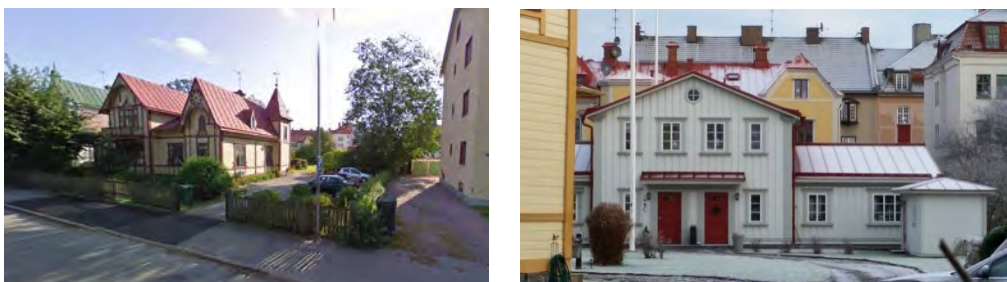
Genom omvandling av verksamhetsområde till bostadsområde kan gamla industribyggnader få nya funktioner. Man tar tillvara på befintligt och visar en historisk användning samtidigt som man lägger till ett nytt lager. Det skapar en spännande och unik miljö att bo och verka i.

Bra exempel på en utförd omvandling av befintlig byggnad är Garvaren 5- (Telefonhuset) Östra Storgatan- Skjutsaregatan. Här har en industrilokal omvandlats till handel, kontor och bostäder. Av Tema Arkitekter



*Bild innan och efter omvandlingen - Garvaren 5*

Bra exempel på förtätning av större gårdar är Fruängen 20- Teatergatan. Här är en förtätning av två bostadslägenheter inom en mindre fastighet omgiven av hus av högt kulturhistoriskt värde.



*Bild före och efter förtätning- Fruängen 20, Teatergatan*

## Möjliga platser att förtäta

Flera av platserna möjliga för förtätning ligger på Väster där också stadens handelsstråk ligger. Det finns också ett mönster när det gäller förtätning utmed viktiga gator och dessa är:

- Längs med Repslagaregatan, som är en ganska hårt trafikerad väg idag, kan man minska biltrafiken genom att förtäta gaturummet och på så sätt omvandla en trafikerad väg till en mer stadslig gata. Sänkt hastighet på biltrafiken gör det mer gång- och cykelvänligt vilket ökar tryggheten. Det gör det möjligt att ha handel och verksamhet i bottenvåningarna.
- Längs med Brunnsgatan och mellan det nya resecentrumet och stan kan man genom förtätning öka orienterbarheten och förstärka stads känslan.
- Längs med Folkungavägen kan förtätning bidra till att koppla samman hamnen med centrum.



Flera av platserna vi har kollat på är idag parkeringsytor. Till viss del måste man kompensera för den parkering man tar bort men förtätning på parkeringsplatser ses som ett viktigt steg i att minska bilanvändandet i staden. Om man sänker kravet på parkeringsplatser och samlar allmän parkering på några få men strategiska ställen kan man minska genomfarten av bilar.



*Diagrammet visar hur ny bebyggelse, röda husen, kompletterar stadsrummen.*



Exempel på projekt där man gjort tillägg bland befintlig bebyggelse i städer:



New museum New York av SANAA



Radhus Midsommarkransen Petra Petersson



Esmarhstrasse av Kaden/Klingbeil



Ex på infill, London



Domkyrkoforum Lund av Carmen Izquierdo



Handelshögskolan Göteborg av Johannes Norlander och Arup

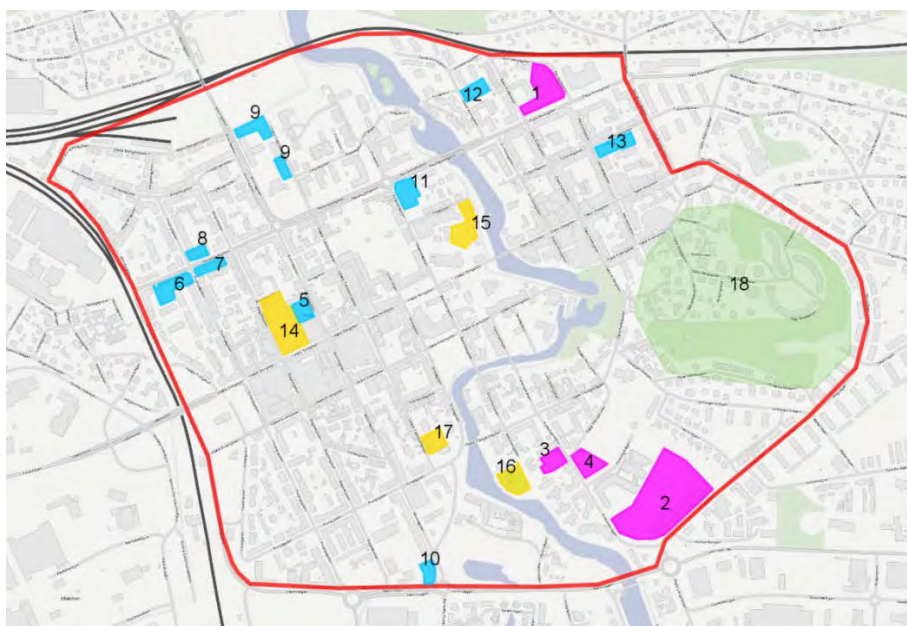


Domkyrkoforum Lund av Carmen Izquierdo



London av David Adjaye

## Nya områden för bostadsbebyggelse

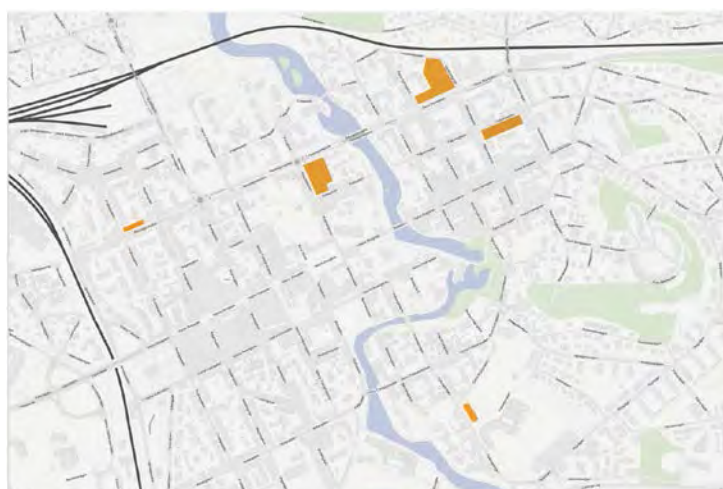


*Översiktsskarta över nya områden för bostadsbyggande*

Kartan ovan visar de områden som kan vara lämpliga förtätningstomter för bostäder. Här är marken ianspråktagen av annan markanvändning, ex parkeringsplats, verksamhet och park.

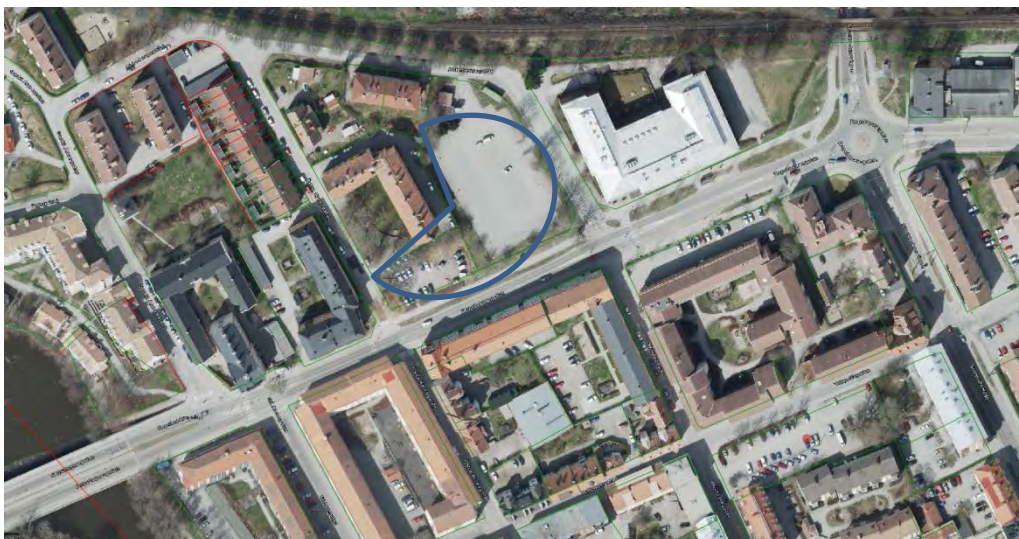
Områdena är numrerade och det är en prioriteringsordning, där 1 är det område som är mest lämpligt att fortsätta utreda, sedan område 2 och så vidare. Områdena är även uppdelade i tre färgområden där rosa är högt prioriterade områden, områden med strategiskt bra läge och samt ge ett större antal bostäder. Turkost är mellanprioritering och gula områden är lågprioriterade områden där det kan vara svårt att planera för bostäder av flera faktorer, ex höga naturvärden, kulturvärden.

Nummer 18 är Östra bergen och har en grön färg. För Östra Bergen har hela området studerats i sin helhet och resulterat i en områdesanalys som går att läsa i bilaga 3.



*Kartan visar de områden som ägs av Nyköpings kommun*

## 1. Öster 1:2 och del av Anneberg 11- Östra Rundgatan



**Ägarförhållanden:** Öster 1:2 och Anneberg 11 ägs av Nyköpings kommun.

**Gällande detaljplan:** P 82-14 gäller för Öster 1:2, parkering med byggnadshöjd 3,0 m.  
P 47-8 gäller för Anneberg 11, sammanbyggda bostäder med byggnadshöjd 24,5 m.

### Platsens förutsättningar och karaktär



Området omfattar ca 5100 kvm. Platsen är två parkeringsytor, en större asfalterad och en mindre grusad. Här finns även vissa större träd och buskage. I väst en grov pil 2,25 m stamdiameter. I övrigt mindre lönnar och rönnar.

I väst finns en 3 meter hög mur och platsen sluttar från väst till öst med en nivåskillnad på ca 2 meter. Nivåskillnaden är en tillgång som bör tas tillvara på.

### Omgivningens förutsättningar och karaktär

Omgivande bebyggelse är främst flerfamiljshus i 3-4 våningar. Här finns även ett stort kontorskomplex, där bland annat Försäkringskassan sitter. I norr finns några grova ekar.



### Förslag

Bebyggelse ut mot Östra Rundgatan förtätar gaturummet och bildar en mer stadslig gata. Det är viktigt att lägga byggnader ut mot vägen för att skapa en skyddande och trevlig innergård avskärmad från trafik. Byggnadshöjden kan variera från 2-5 våningar. Bra med variation vad gäller upplåtelseformer och storlek men ändå ha någon form av enhetlighet vad gäller karaktären på området.

### Viktiga frågor för kommande planarbete

- **Gestaltning:** Gestaltning av ny bebyggelse utmed Östra Rundgatan är viktig för upplevelsen av gaturummet.
- **Kulturmiljö:** Omkringliggande bebyggelse ger krav på en djupare analys av kulturmiljövärdena för att få en god gestaltning av ny bebyggelse.
- **Buller:** Östra Rundgatan är en högt trafikerad gata, 15000 fordon/VMD och området har 65 dBA vid fastighetsgräns. Området är även belastat av järnvägsbuller i norra delen.
- **Farligt gods** på järnvägen när Ostlänken byggs.
- **Parkeringsplatsens** status som infartsparkering måste studeras vid detaljplaneringen. Bör utredas tillsammans med andra lämpliga platser för infartsparkering.

### Status

Området är av hög prioritet för exploatering. Stadsdelen Östers parkeringsbehov behöver studeras i samband med denna exploatering. Områden 1 och 13 bör tittas på tillsammans för att få fram en bra och effektiv lösning för denna del av Öster.

## 2. Brädgården 1 och 3- Folkungavägen-Ringvägen



**Ägarförhållanden:** Brädgården 1 ägs av Bilcenter fastigheter i Sörmland AB och Brädgården 3 ägs av Strandfastigheter i Nyköping AB.

**Gällande detaljplan:** P 84-17. För Brädgården 1 står handel och småindustri med byggnadshöjd 7,0 m. I den norra delen ska en del av fastigheten vara tillgänglig gemensam förbindelseled. För Brädgården 3 står parkering med byggnadshöjd 4,0 m.

### **Platsens förutsättningar och karaktär**

Området är ca 22500 kvm, varav ca 5500 kvm är bebyggt med bilhall, verkstad mm och 3700 kvm är en stor parkeringsyta med ca 140 st parkeringsplatser.



### **Omgivningens förutsättningar och karaktär**

Norr om området ligger en stor byggnad för verksamheter, polismyndigheten, tingsrätt mm, tvåvånings byggnad med gult fasadtegel. Mitt över Folkungavägen ligger ett hotell, en trevånings byggnad med röd tegelfasad. Mitt över Folkungavägen ligger även magasinsbyggnader från 1700-talet. Här finns idag försäljning och restaurang. I söder finns flera verksamheter, både stora och små. I norr finns bostäder i form av villor och lamellhus. Omgivningens bebyggelse är brokig och varierad och från olika tidsepoker.



### **Förslag**

Fastigheten är stor och kan rymma ett större antal lägenheter av varierad byggnadstyp. Idag finns här en bilförsäljning med verkstad samt en affär som säljer kontorsmaterial. Dessa verksamheter måste få en ny lokalisering vid en omvandling.

Platsen har en viktig koppling till hamnen som är en magnet för turister och stadsbor på sommaren. Nya verksamheter och bostäder på platsen kan skapa förutsättningar för aktiviteter i hamnen även under vinterhalvåret. Området har visuell koppling till silon och ligger nära det nya museet som beräknas stå klart 2018. Det är nära till grönområden, å- rummet, Nyköpingshus och Stadsfjärden.

För att skapa en innerstadskänsla föreslås att man bygger en tät kvartersstruktur med både högre och lägre byggnader och en blandning av bostäder, handel och kontor för att locka fler människor till området.

Publika stråk, torgbildning och utformning med möjlighet till offentliga verksamheter som affärer, restauranger och caféer öppnar upp staden och inbjuder till spontana möten.

I FÖP:en står det att man bör stärka kontakten med Stadsfjärden och möjlighet för park med vattenkontakt bör tas tillvara.

### **Viktiga frågor för kommande planarbete**

- **Gestaltning:** Platsen är en viktig koppling mellan hamnen och staden. Folkungavägen är ett viktigt stråk i Nyköping och området har ett "skyltläge" mot hamnen och därför är gestaltningen av ny bebyggelse viktig. Trafiksäkra stråk mot hamnen och till grönstråken.
- **Kulturmiljö:** Omkringliggande bebyggelse ger krav på en djupare analys av kulturmiljövärdena för att få en god gestaltning av ny bebyggelse.
- **Farligt gods:** Hamnvägen är utpekad som sekundär led där farligt gods får transporteras. Lokalisering av ny bebyggelse invid primär- och sekundärleder för farligt gods ska hänsyn tas till de särskilda säkerhetskrav som transport av farligt gods kan medföra.

- **Buller:** Trafikbuller kommer från Hamnvägen, Folkungavägen och Ringvägen. Evenemang i hamnen, Nyköpingshus och Tovastugan kan upplevas som störande.
- **Strandskydd:** Vid en planändring återinträder strandskyddet för området. Inom strandskyddsområdet finns tre större träd, en pil 1,3 m stamdiameter, en lönn 1,2 m stamdiameter och en flerstammig sälg 1,1 m stamdiameter.
- **Parkeringsplatsens** status som infartsparkering måste studeras vid detaljplaneringen.
- **Förorenad mark:** På Brädgården 1 kan marken vara förorenad då Nordiska kompaniets verkstäder funnits på platsen.

### **Status**

Kontakt ska tas av kommunen till fastighetsägaren. Området är av hög prioritet för exploatering. Läget är bra och på en strategisk plats där omvandling från verksamheter till fler bostäder kommer ske i en nära framtid. Det är viktigt med en tidig kontakt med befintliga verksamheter om diskussion om en ny lokalisering.

### 3. Kompaniet 23- Folkungavägen



**Ägarförhållanden:** Kompaniet 23 ägs av Riksbyggens brf Nyköpingshus nr 25.

**Gällande detaljplan:** P 84-17, garage med byggnadshöjd 4,0 m och i övrigt mark som inte får bebyggas.

#### **Platsens förutsättningar och karaktär**

Området omfattar ca 1800 kvm. Området är idag en asfalterad parkeringsplats med ett parkeringshus ritat av Johan Nyrén i norra delen. Det finns ca 60 st markparkeringsplatser. I parkeringshuset får ca 45 st bilar plats. Ca Sammanlagt ca 150 st bilar.



#### **Omgivningens förutsättningar och karaktär**

I detta område är det mest bostadshus i 2-3 våningar, även inredda vindar med takkupor. Närmast området ligger en vitputsad byggnad uppförd ca 1880 som har verksamhet i bottenvåningen och bostäder ovanpå. Bostadshusen väster om området är i tre våningar med putsade fasader uppförda på 1980-talet. På platsen är det bra solläge och man har fin utsikt mot Nyköpingshus.





Det rosa huset mitt över Folkungavägen till vänster i bild är uppfört under 1980-talet.

### Förslag

Ett nytt bostadshus skulle kunna läggas med gaveln ut mot Folkungavägen. Mellan 3-4 våningar skulle vara lämpligt. Byggnaden skulle med fördel kunna ha offentlig verksamhet, t ex kontor eller handel, i bottenvåningen ut mot gatan och bostäder ovanpå.

### Viktiga frågor för kommande planarbete

- **Gestaltning:** Folkungavägen är ett viktigt stråk i Nyköping och därför är gestaltningen av ny bebyggelse viktig. Studera omkringliggande byggnadsstruktur och forma byggnaderna så att trevliga uteplatser och mellanrum skapas.
- **Kulturmiljö:** Närheten till Nyköpingshus som är byggnadsminne och omkringliggande bebyggelse ger krav på en djupare analys av kulturmiljövärdena för att få en god gestaltning av ny bebyggelse.
- **Buller:** Folkungavägen är relativt trafikerad och bullersituationen bör utredas i samband med exploatering.
- **Förorenad mark:** Marken kan eventuellt vara förorenad på grund av tidigare spannmålslager med betning av säd samt att här har även nordiska kompaniets verkstäder funnits.

### Status

Ett intressant läge i staden som skulle kunna ge ett relativt stort antal lägenheter med rätt planering av bostadshuset.

Dock kan förtätningen gå snabbare eftersom områden söderut (Kv. Brädgården och Kungshagen) ingår i ett omvandlingsprojekt. Folkungavägen är en viktig gata som kopplar samman hamnen med centrum och bostadsbebyggelse längs med vägen kan förstärka stråket och orienteringen in mot centrum.

#### 4. Del av Öster 1:1, vid Alla Helgona kyrkan- Folkungavägen



**Ägarförhållanden:** Öster 1:1 ägs av Nyköpings kommun.

**Gällande detaljplan:** P 84-17, parkering (får inte bebyggas) mot Folkungavägen och park mot kyrkogården. Ett E-område finns i södra hörnet.

#### **Platsens förutsättningar och karaktär**

Området omfattar ca 2600 kvm. Här finns idag ca 36 parkeringsplatser och en smalare park med ett gångstråk. Här finns en hel del träd och buskar, bland annat tre pilar med ca 1 m i stamdiameter samt i nordväst tre lindar ca 90 cm i stamdiameter.



#### **Omgivningens förutsättningar och karaktär**

Området ligger intill Allhelgona kyrkans kyrkogård. I detta område är det mest bostadshus i 2-3 våningar, även inredda vindar med takkupor. Mitt emot området ligger ett vitputsat bostadshus i två våningar, uppfört ca 1880. Bostadshusen väster om området är i tre våningar med putsade fasader uppförda på 1980-talet.



Söder om området finns ett verksamhetsområde med polisstation, tingsrätt mm.

### **Förslag**

Nytt bostadshus skulle kunna läggas mot Folkungavägen. Mellan 3-4 våningar skulle vara lämpligt. Här finns det ett planförslag med illustrationer som arbetades fram under 2005-2006 av White och Veidekke. Bostäderna skulle kunna inskränka på kyrkogårdens allmänna plats.

Ett annat alternativ skulle vara att bygga parkeringshus i max två våningar. Kyrkogården och gångstråket kan förstärkas med en byggnad som har allmän användning.

### **Viktiga frågor för kommande planarbete**

- **Gestaltning:** Folkungavägen är ett viktigt stråk i Nyköping och därför är gestaltningen av ny bebyggelse viktig.
- **Kulturmiljö:** Närheten till Nyköpingshus som är byggnadsminne och omkringliggande bebyggelse ger krav på en djupare analys av kulturmiljövärdena för att få en god gestaltning av ny bebyggelse.
- **Buller:** Folkungavägen är relativt trafikerad och bullersituationen bör utredas i samband med exploatering.
- **Grönstruktur:** Här finnas en lindallé med eventuellt biotopskydd. I föp:en är området utpekat som orange område gällande grönstruktur- där värden ska bevaras. Grönstråket, som även är gångstråk, från centrum genom området och vidare mot Tessin måste studeras och tas hänsyn till vid förtätning.

### **Status**

Området är av hög prioritet för exploatering då kommunen äger marken och läget är bra och centralt. Arbetet som är nedlagt tidigare är bra underlagsmaterial för kommande detaljplanearbete.

## 5. Hotellet 26- Brunngatan



**Ägarförhållanden:** Westbarn Cityfastigheter AB.

**Gällande detaljplan:** P 88-25, handelsändamål där särskild hänsyn till befintlig kulturhistorisk bebyggelse ska tas.

### **Platsens förutsättningar och karaktär**

Området omfattar ca 1400 kvm varav ca 180 kvm är bebyggt med förråd.

Det aktuella området för byggnation en parkeringsplats med mindre förrådsbyggnader. Resten av fastigheten mot Västra Storgatan är hotell och handelsverksamhet i bottenvåningen, uppförda på 1880-talet. Båda byggnaderna har putsade fasader. Byggnaden mot Västra Storgatan är ljus putsfasad, tre våningar och byggnaden mot Brunngatan är grön putsfasad i två våningar.

Två almar ca 75 cm i stamdiameter står inom området.



## Omgivningens förutsättningar och karaktär

Omgivande bebyggelse är mycket blandad från olika tidsepoker, 2-3 våningar. Det är en blandning av bostäder och verksamheter.



## Förslag

Platsen känns som kvarglömd och en förändring genom förtätning skulle lyfta fastigheten och omgivningen. Då fastigheten inte är så stor och har många funktioner som infart till parkering, parkeringsplats och entré till hotellet måste det vid detaljplanläggning tas ett helhetsgrepp. Vilka funktioner måste finnas kvar? Kan några lösas på annan plats för att ge möjlighet att använda fastigheten mer effektivt.

Ska det byggas ny bebyggelse är gestaltningen mot omkringliggande bebyggelse viktigt att belysa.

## Viktiga frågor för kommande planarbete

- **Buller:** Till parkeringsdäcket är det mycket biltrafik. Transporter mm kan också upplevas som störande. Vid exploatering måste bullersituationen tänkas på vid byggkonstruktionen för att tillgodose en god inomhusmiljö.
- **Gestaltningen:** Ny bebyggelses gestaltning mot omkringliggande bebyggelse är viktig att belysa.
- **Kulturmiljö:** Omkringliggande bebyggelse ger krav på en djupare analys av kulturmiljövärdena.

## Status

Är av stort intresse för exploatering då fastigheten har ett mycket centralt läge. Området skulle vinna på en omvandling då användningen av ytan känns rörig och ser delvis ut som en glömd plats.

## 6. Brandstoden 12- Repslagaregatan



**Ägarförhållanden:** HSB BRF Brandstoden i Nyköping.

**Gällande detaljplan:** P 79-21, kan bebyggas med garage, 12,5 m är byggnadshöjd räknat från grundkartans nollplan. Finns även plats för en transformatorstation.

### **Platsens förutsättningar och karaktär**

Området omfattar ca 2300 kvm varav ca 600 kvm är bebyggt med carports och förråd.

Fastigheten har bra läge med närhet till resecentrum. Den del av fastigheten som kan bebyggas är parkeringsyta som delvis bebyggd med carports. Carportens är placerad utmed Repslagaregatan, byggt i trä och målat i rött.

Mark är hårdgjord genom asfalt.

### **Omgivningens förutsättningar och karaktär**

Omgivningen karaktäriseras av 2-3 vånings bostadshus med sadeltak med rött taktegel och fasader av gult tegel.

Husen mitt emot är tvåvånings bostadshus från sekelskiftet. Putsade fasader i pastellfärger, rosa och beige, sadeltak med rött taktegel.



### **Förslag**

Repslagaregatans gaturum är stort och dessa "håligheter" i stadsmiljö gör att

gaturummet upplevs ännu större och osammanhängande. Bebyggelse på denna plats skulle ge ett tydligt gaturum.

Parkering i bottenvåningen och bostäder i 2-4 våningar är lämpligt.

#### **Viktiga frågor för kommande planarbete**

- **Buller:** Repslagaregatan är en av Nyköpings mest trafikerade gator, ca 17500 fordon/VMD. Det förekommer även buller från TGOJ-banan. Vid byggnation av bostäder krävs konstruktionslösningar för att klara bullersituationen.
- **Gestaltningen:** För att skapa en mer stadslik miljö är gestaltningen utmed gatan och omkringliggande bebyggelse viktig.
- **Kulturmiljö:** Omkringliggande bebyggelse ger krav på en djupare analys av kulturmiljövärdena.

#### **Status**

Området får turkos färg- mellanstatus i prioriteringen då området har ett strategiskt bra läge för bostäder när resecentrum byggs. Dock ägs marken av en bostadsrättsförening och det är inte så vanligt att de exploaterar bostäder men det kan förändras med markförsäljning eller annan lösning. Även ett bra projekt för framtiden för att göra upplevelsen av Repslagaregatan bättre med ett tydligare gaturum.

## 7. Järnhandlaren 32- Repslagaregatan



**Ägarförhållanden:** Bostadsrättsföreningen Järnet 32.

**Gällande detaljplan:** P 79-21, kan bebyggas med garage, 3,0 m i byggnadshöjd.

### **Platsens förutsättningar och karaktär**

Området omfattar ca 1300 kvm varav ca 340 kvm är bebyggt med carport och förråd.

Fastigheten har ett bra läge med närhet till resecentrum. Delen av fastigheten som är möjlig att bebygga är parkeringsyta och delvis bebyggd med carport som är placerad utmed Repslagaregatan.

Marken är hårdgjord med asfalt.

### **Omgivningens förutsättningar och karaktär**

Den omgivande bebyggelsen är två-vånings bostadshus med gula träfasader, sadeltak med rött taktegel. I östra hörnet ligger ett två-vånings bostadshus med gul putsfasad och svart plåttak.

Mitt över Repslagaregatan finns en busshållplats och några större träd samt ett bostadshus i två våningar från sekelskiftet, grön putsad fasad med rött plåttak.





*Visionsbild över hur Repslagaregatan skulle se ut med ändrad markbeläggning, träd och bebyggelse*

### **Förslag**

Repslagaregatans gaturum är stort och dessa "håligheter" i stadsmiljö gör att gaturummet upplevs ännu större och osammanhängande. Bebyggelse på denna plats tillsammans med trädplantering skulle ge ett tydligt gaturum som ger gående och cyklister företräde framför bilister.

Parkering i bottenvåningen och bostäder i 2-4 våningar är lämpligt.

### **Viktiga frågor för kommande planarbete**

- **Buller:** Repslagaregatan är en av Nyköpings mest trafikerade gator, ca 17500 fordon/VMD. Vid byggnation av bostäder krävs konstruktionslösningar för att klara bullersituationen.
- **Gestaltningen:** För att skapa en mer stadslik miljö är gestaltningen utmed gatan och omkringliggande bebyggelse viktig.
- **Kulturmiljö:** Omkringliggande bebyggelse ger krav på en djupare analys av kulturmiljövärdena.

**Status**

Området får turkos färg- mellanstatus i prioriteringen då området har ett strategiskt bra läge för bostäder när resecentrum byggs. Dock ägs marken av en bostadsrättsförening och det är inte så vanligt att de exploatera bostäder men det kan förändras med markförsäljning eller annan lösning. Även ett bra projekt för framtiden för att göra upplevelsen av Repslagaregatan bättre med ett tydligare gaturum.

## 8. Häradshövdingen 10 och del av Väster 1:1- Repslagaregatan



**Ägarförhållanden:** Fastigheten Häradshövdingen 10 ägs av bostadsrättsföreningen Häradshövdingen 10 och del av Väster 1:1 ägs av Nyköpings kommun.

**Gällande detaljplan:** P 74-15, kan bebyggas med garage, 13,0 m i byggnadshöjd räknat från grundkartans nollplan. Väster 1:1 regleras till allmän plats, gata.

### **Platsens förutsättningar och karaktär**

Området omfattar ca 900 kvm varav ca 360 kvm är bebyggt med carport och förråd.

Fastigheten har ett bra läge med närhet till det nya resecentrumet. Den del av fastigheten som går att bebygga är parkeringsyta och delvis bebyggd med carport som är placerad utmed Repslagaregatan. Det finns även förråd i norra delen av området. Väster 1:1 är gräsbevuxen med några större träd.



### **Omgivningens förutsättningar och karaktär**

I direkt anslutning till området är det bostadshus i tre våningar, sadeltak med rött taktegel, byggt 1975.

Mitt över Repslagaregatan finns en långa carports med gul träfasad.

Mitt över Fruängsgatan ligger ett två-vånings bostadshus med gul putsfasad och sadeltak med rött taktegel, byggt 1936.

### **Förslag**

För att få ett helhetsgrepp över detta hörn av Repslagaregatan bör del av Väster 1:1 tas med vid detaljplaneringen. Detta kan ge möjligheter för en annan byggnation. Repslagaregatans gaturum är stort och dessa "håligheter" i stadsmiljö gör att gaturummet upplevs ännu större och osammanhängande. Bebyggelse på denna plats skulle ge ett tydligt gaturum.

Parkering i bottenvåningen och bostäder i 2-4 våningar är lämpligt.

### **Viktiga frågor för kommande planarbete**

- **Buller:** Repslagaregatan är en av Nyköpings mest trafikerade gator, ca 17500 fordon/VMD. Vid byggnation av bostäder krävs konstruktionslösningar för att klara bullersituationen.
- **Gestaltningen:** För att skapa en mer stadslik miljö är gestaltningen utmed gatan och omkringliggande bebyggelse viktig.
- **Kulturmiljö:** Omkringliggande bebyggelse ger krav på en djupare analys av kulturmiljövärdena.

### **Status**

Området får turkos färg- mellanstatus i prioriteringen då området har ett strategiskt bra läge för bostäder när nya resecentrum byggs. Dock ägs marken av en bostadsrättsförening och det är inte så vanligt att de exploatera bostäder men det kan förändras med markförsäljning eller annan lösning. Även ett bra projekt för framtiden för att göra upplevelsen av Repslagaregatan bättre med ett tydligare gaturum.

## 9. Sjukhemmet 5- Brunnsgatan- Västra Trädgårdsgatan



**Ägarförhållanden:** Området ligger inom fastigheten Sjukhemmet 5 och ägs av Lasarettsdirektionen i Nyköping landsting.

**Gällande detaljplan:** P 77-8, markanvändningen är för allmänt ändamål i tre våningar.

### Platsens förutsättningar och karaktär

Områdena lämpliga för förtätning är ca 2000 kvm, uppdelat på ett par platser. Platserna används idag för parkering. Här finns flera stora träd.



### Omgivningens förutsättningar och karaktär

Idag har landstinget kontorsverksamhet inom området. Den stora huvudbyggnaden är stadens gamla sjukhus uppfört på 1880-talet, ritat av bröderna A och Hj Kumlien. I närheten finns ett äldre- och demensboende och i övrigt flerfamiljs bostadshus. Bebyggelsen är i 2-4 våningar, putsade fasader med sadeltak med röda takpannor. Fasadfärgerna är från ljusgula till mer rödfärgade.



### Förslag

Områdena som är aktuella för förtätning är asfalterade ytor som upplevs lite som odefinierad men som används till parkering. Den ena platsen, i den norra delen, ligger ganska öppet mot kyrkogården och har några höga tallar. Platsen har ett bra läge eftersom det ligger precis bredvid det nya resecentrumet och bebyggelse här skulle kunna förstärka orienteringen mellan resecentrumet och stan. Viktigt att visa hänsyn mot kyrkogården mitt emot och demensboendet som ligger på andra sidan gatan. Den andra platsen ligger utmed Västra Trädgårdsgatan. En förtätning här skulle avgränsa det öppna gaturummet.

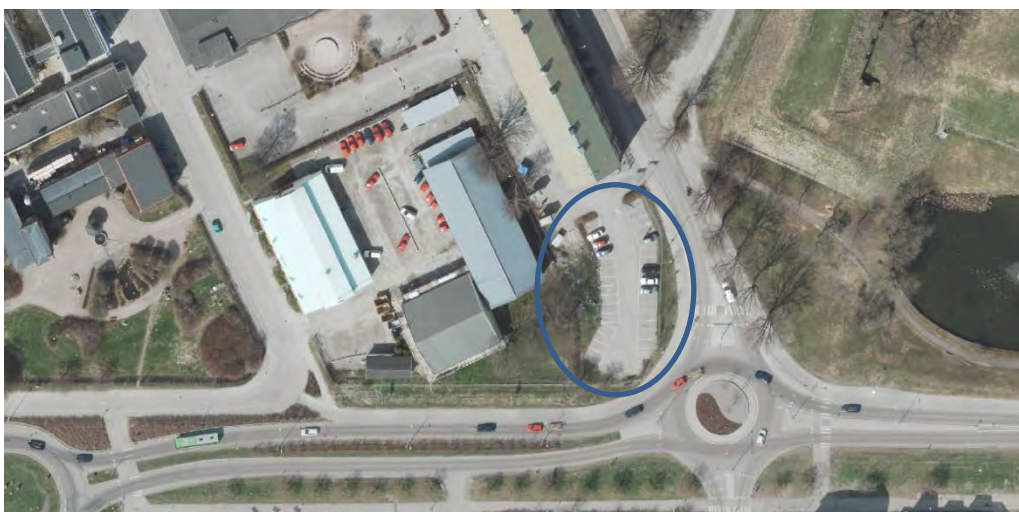
### Viktiga frågor för kommande planarbete

- **Gestaltning:** Gestaltning av ny bebyggelse måste ta hänsyn till omgivande bebyggelse för att få en god stadsmiljö. Ta hänsyn till gång- och cykelstråk till kommande resecentrum.
- **Kulturmiljö:** Omkringliggande bebyggelse, det gamla sjukhuset med tillhörande park, ger krav på en djupare analys av kulturmiljövärdena för att få en god gestaltning av ny bebyggelse.
- **Grönstruktur:** Inventera befintliga stora träd och se på eventuella kompensationsåtgärder. I Föp:en är norra delen utpekad som orange område- hänsyn ska tas till värdet.
- **Parkering:** Områdena för förtätning används som parkering idag och dessa måste ersättas i delar.
- **Buller** från väg och järnväg måste utredas.
- **Farligt gods** kommer att gå på järnvägen vid byggnation av Ostlänken och risken måste utredas.

### Status

Området har turkos färg för exploatering, mellan prioritering. Områdena har bra strategiskt läge vid en byggnation av nya resecentret. Kontakt ska tas med fastighetsägaren av kommunen.

## 10. Glödlampen 15- Hamnvägen- Brunnsgratan



**Ägarförhållanden:** Westbarn Invest AB.

**Gällande detaljplan:** P 93-7, parkering (kvartersmark) och plantering skall finnas.

### **Platsens förutsättningar och karaktär**

Området omfattar ca 1200 kvm markareal, är en parkeringsplats. Den röda tegelbyggnaden på fastigheten har varit glödlampfabrik mellan 1898 och 1976. Idag finns här olika verksamheter.

Inom området i sydväst finns en lind ca 80 cm i stamdiameter.



Hamnvägen är även utpekad som sekundär led där farligt gods får transporteras. Lokalisering av ny bebyggelse invid primär- och sekundärleder för farligt gods ska hänsyn tas till de särskilda säkerhetskrav som transport av farligt gods kan medföra.

Det kan eventuellt finnas markföroreningar efter den före detta glödlampsfabriken. Detta måste utredas vid en kommande exploatering.

### **Omgivningens förutsättningar och karaktär**

På bilden nedan syns den bebyggelse som finns sydost om aktuellt område. Det är ett

relativt nybyggt högre bostadshus. I direkt närhet ligger Nyköpingshus med vallarna. I närheten finns Kunskapsskolan Platsen har ett strategiskt läge med trafikleder till och från Arnö och Oxelösund och närheten in till centrum.



### Förslag

Platsen tål högre bebyggelse med karaktär. Detta är slutet av centrala Nyköping och en högre bebyggelse, 6-8 våningar, hjälper till att förtydliga detta avslut.

Då platsen ligger strategiskt vid Hamnvägen och intill andra verksamheter lämpar den sig bättre för kontorskomplex snarare än bostäder. Vad gäller gestaltningen kan byggnaden bli en viktig karaktärsbyggnad som samspråkar med miljön runtomkring.

### Viktiga frågor för kommande planarbete

- **Buller:** Hamnvägen är en mycket trafikerad väg med ca 15000 fordon/VMD. Vid byggnation av bostäder krävs konstruktionslösningar för att klara bullersituationen.
- **Gestaltning:** Områdets läge kan ge en högre karaktärsbyggnad.
- **Kulturmiljö:** Nyköpingshus är byggnadsminne och omkringliggande bebyggelse ger krav på en djupare analys av kulturmiljövärdena för att få en god gestaltning av ny bebyggelse.

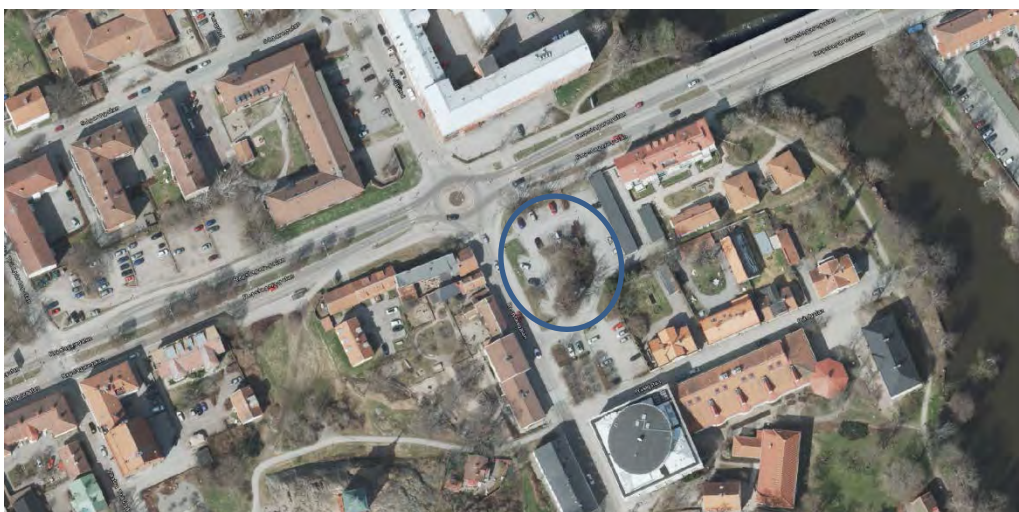
### Status

Möte den 26 augusti 2015 med Slottsvakten Fastigheter KB, Kerstin Dahlström och Per Westerberg och Nyköpings kommun, Henrik Haugness och Jonas Glaumann.

Slottsvakten är ett fastighetsbolag av flera inom Westerbergfamiljen. De har visst intresse av förvärv men de står inför stora renoveringar som prioriteras i första hand. Inte aktuellt att bygga nytt nu men ser gärna i framtiden fler centrala trygghetsboenden och liknande för äldre personer. Vill gärna vara med på kommunens intresselista för framtida markanvisningar.



## 11. Varmbadet 8- Repslagaregatan- Hospitalsgatan



**Ägarförhållanden:** Nyköpings kommun äger fastigheten.

**Gällande detaljplan:** P 96-13, parkering (kvartersmark) med park och torg (allmän plats).

### Platsens förutsättningar och karaktär

Området omfattar ca 3100 kvm markareal. Lämpligt för förtätning för bostäder är ca 1800 kvm i den norra delen av fastigheten. Området är parkering och ett torg med en trädformation med cykelparkering. Det finns en mindre byggnad med allmänna toaletter.

Marken är plan med en upphöjning i mitten där det finns en del stora träd. Bland annat en ovanligt grov lind, ca 1,75 m i stamdiameter, tvåstammig. Här finns ytterligare några medelgrova träd som 2 lindar, en alm och en lönn.



### Omgivningens förutsättningar och karaktär

Bebyggelsen utmed Behmbrogatan är brokig med låg träbebyggelse, blandat mellan bostäder och verksamhet. Här ligger även Nyköpings bibliotek- Culturum. Mitt över Repslagaregatan ligger en tre-vånings byggnad med rött tegel som innehåller verksamheter och kontor. På andra sidan rondellen ligger också ett bostadshus i tre våningar med rött fasadtegel. Öster om området ligger ett tre-vånings bostadshus med gulputsad fasad och rött sadeltak i plåt. Direkt mot aktuellt område finns carports i ljus träfasad.

## **Förslag**

Repslagaregatans gaturum är stort och dessa "håligheter" i stadsmiljön gör att gaturummet upplevs ännu större och osammanhängande. Ny bebyggelse ska främst läggas utmed Repslagaregatan för att ge ett tydligare gaturum. Parkering i bottenvåningen och bostäder i 2-4 våningar är lämpligt.

Den södra parkeringsytan och cykelparkeringen med den fina trädformationen bör lämnas som resurs för verksamheten i Culturum.

## **Viktiga frågor för kommande planarbete**

- **Buller:** Repslagaregatan är en av Nyköpings mest trafikerade gator, ca 15000 fordon/VMD. Behmbrogatan har också en hel del trafik. Vid byggnation av bostäder krävs konstruktionslösningar för att klara bullersituationen från Repslagaregatan och Hospitalsgatan.
- **Gestaltning:** Viktigt att se Repslagaregatans gestaltning för att få rätt skala och utformning på den nya bebyggelsen.
- **Kulturmiljö:** Omkringliggande bebyggelse ger krav på en djupare analys av kulturmiljövärdena för att få en god gestaltning av ny bebyggelse.

## **Status**

Ett bra projekt för exploatering, centralt läge med närhet till å-rummet.

## 12. Konstapeln 14- Sankt Annegatan



**Ägarförhållanden:** Konstapeln 14 ägs av Nyköpingshem AB.

**Gällande detaljplan:** P 93-3, bostadsändamål (mark som inte får bebyggas) med lek och plats för sophus.

### Platsens förutsättningar och karaktär



Området lämpligt för förtätning omfattar ca 1300 kvm. Området är en plan gräsbeklädd gård för kringliggande hyresfastigheter. På platsen finns även ett hus för grovsopor. Här finns buskage och diverse fruktträd som körsbär, äpple m.fl., inga av dem speciellt grova. Här finns även en lekplats.

### Omgivningens förutsättningar och karaktär

Bebyggelsen runt är bostadshus i 3-5 våningar. Fasadmaterialen är tegel i beige och aprikos. Taken är oftast sadeltak med rött takbeläggning. Området i söder är ett gammalt fängelseområde som omvandlats till bostadshus.

### Förslag

Det befintliga huset för grovsopor skulle kunna ersättas av ett bostadshus som står

med gaveln mot Sankt Annegatan. Viktigt att bevara den inre delen av gården där det finns fruktträd och lekplats. Det ger även en bra distans till närliggande radhus. Det nya bostadshuset skulle kunna byggas i tre våningar.

#### **Viktiga frågor för kommande planarbete**

- **Gestaltning:** Gestaltning av ny bebyggelse måste ta hänsyn till omgivande bebyggelse för att få en god stadsmiljö.
- **Kulturmiljö:** Omkringliggande bebyggelse ger krav på en djupare analys av kulturmiljövärdena för att få en god gestaltning av ny bebyggelse.
- **Föp:en:** Området är ett av de högst exploaterade områdena i Nyköping med ca 135 inv/ha och detta måste tas hänsyn till vid utformningen av området och exploateringsgrad. Tillgänglighet till grönområden i området måste belysas vid exploatering, även tillsammans vid exploatering på område 1.

#### **Status**

Området är av lägre prioritet för exploatering men har ett bra och lugnt läge för bostäder. Kontakt ska tas med fastighetsägaren av kommunen.

### 13. Tullporten 8- Tullportsgatan



**Ägarförhållanden:** Tullporten 8 ägs av Nyköpings kommun.

**Gällande detaljplan:** P 88-1, garage med byggnadshöjd 15,0 m.

#### **Platsens förutsättningar och karaktär**



Området omfattar ca 2100 kvm. Platsen är en parkeringsplats för boende i närområdet och besökare till affärer och verksamheter i kringområdet.

Vissa större träd finns, bland annat i sydost en grov lind 1,5 m stamdiameter, ett körsbärsträd 50 cm stamdiameter. Vid dessa träd finns även ett bestånd av dansk körvel. Längs Östra Tullgatan finns en lindallé om fem medelsmå träd vilket är biotopskyddat.

#### **Omgivningens förutsättningar och karaktär**

Omgivningen är flerbostadshus i tre till fyra våningar, främst tegelfasader och sadeltak. Här finns en kastanj 1 m i stamdiameter, och här finns även dansk körvel. I nordost finns två lindar.

### **Förslag**

Platsen är lämplig för bostadshus men måste ta hänsyn till omkringliggande bebyggelse och hålla samma våningshöjd för att följa kvartersstrukturen.

Platsen är lång och smal och det är svårt att placera en byggnadskropp ut mot Tullportsgatan pga. insyn från båda håll. Förslag är därför att bebyggelse sker på kortsidorna.

### **Viktiga frågor för kommande planarbete**

- **Gestaltning:** Då platsen är smal med hög bostadsbebyggelse runt omkring måste gestaltningen studeras noga för att få till bra bostäder när det gäller solläge mm.
- **Parkeringsplatsens** status som infartsparkering måste studeras vid detaljplaneringen.
- **Grönstruktur:** Ta hänsyn till befintliga träd.

### **Status**

Området är av hög prioritet för exploatering. Stadsdelen Östers parkeringsbehov behöver studeras i samband med denna exploatering. Områden 1 och 13 bör tittas på tillsammans för att få fram en bra och effektiv lösning för denna del av Öster.

## 14. Hotellet 25- Bagaregatan-Västra Storgatan



**Ägarförhållanden:** NRF Varuhuset VI Fastighets AB

**Gällande detaljplan:** P 88-25, garage med handel med byggnadshöjd från 14,5 m till 19,5 m. Mot Västra Storgatan är det endast handeländamål med byggnadshöjd 21,0 m och 17,5 m.

### **Platsens förutsättningar och karaktär**

Området omfattar ca 7300 kvm och hela området är bebyggt med en stor byggnad med handel i bottenvåningen och ett garageplan på övre plan. Fasaden utmed Bagaregatan är av grå betong med gula och bruna detaljer. Fasaden upplevs sluten och som en baksida. Handelsverksamheternas varumottagning finns här.

### **Omgivningens förutsättningar och karaktär**

Omgivande bebyggelse är mycket blandad. Bredvid finns ett bostadshus i tre våningar från 1936. Mitt över Bagaregatan ligger bostadshus med viss verksamhet, mellan en till tre våningar. Hus från 1880-, 1900- 1950-talet. Blandade fasadmaterial mellan tegel och puts.



### **Förslag**

Från Bagaregatan upplevs fasaden på fastigheten Hotellet 25 som sluten och inte välkomnande medan den brokiga blandningen av fasader på motsatt sida ger ett rörligt men levande uttryck. Fastigheten skulle lyfta med en upprustning av fasaden samt en påbyggnad. Bygga in parkeringsdäcket samt bygga 1-2 våningar med

bostäder. Genom enkla medel som att ändra fasadmaterialet och göra öppningar kan man höja byggnadens status.

#### **Viktiga frågor för kommande planarbete**

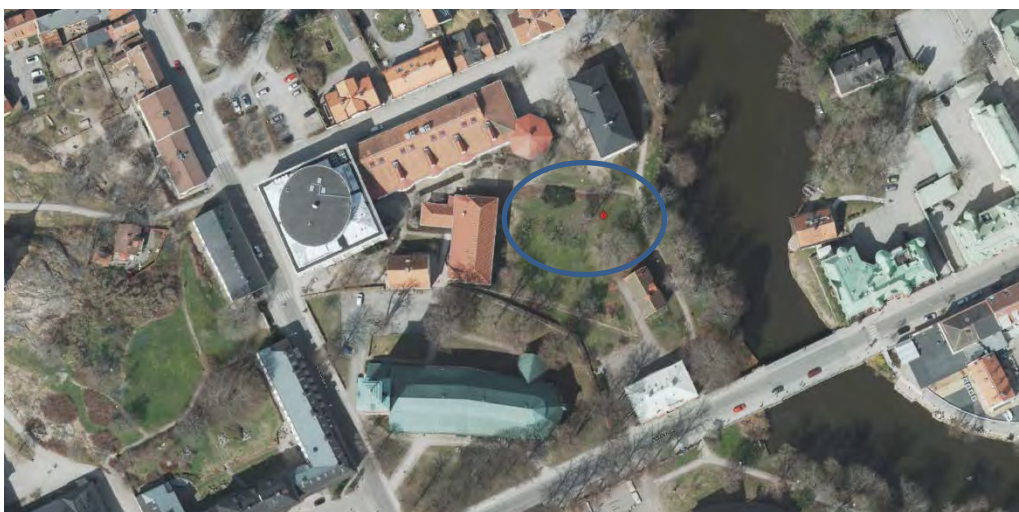
- **Gestaltningen:** Studera fasaden mot Bagaregatan för att få den mer stadslik.
- **Kulturmiljö:** Omkringliggande bebyggelse ger krav på en djupare analys av kulturmiljövärdena.

#### **Status**

Då fastigheten ligger mitt i centrum borde det vara av stort intresse för exploatering i form av påbyggnad av våningar för bostäder. Bagaregatan skulle vinna stort på om fasaden byggdes om till att vara mer publik, särskilt då kopplingen mellan Bagaregatan och det nya resecentrumet blir viktig i framtiden.



## 15. S:t Nicolaus 4 och 7- Prästgatan



**Ägarförhållanden:** Fastigheten S:t Nicolaus 4 ägs av Nyköpings kommun och S:t Nicolaus 7 ägs av Nyköpings församling.

**Gällande detaljplan:** P 91-4, kulturresevat (kvartersmark).

### Platsens förutsättningar och karaktär

Området omfattar ca 1400 kvm markareal. Området är parkmark på kvartersmark, en del stora träd och å-promenaden i östra kanten.



### Omgivningens förutsättningar och karaktär

Bebyggelsen i norra hörnet är en f.d. skolbyggnad som idag används för Barnkulturcentrum. Uppförd 1890. Sedan finns baksidan av Culturum- Nyköpings bibliotek.

I övrigt äger Svenska kyrkan marken och det ena är församlingshemmet som ligger nära området. Uppfört 1955 i två våningar med ljus putsfasad och rött plåttak. Nära finns också ett gårdshus i trä i 1½-våning från 1850-talets.



### Förslag

Området har ett vackert läge vid å-promenaden med unik bebyggelse i närheten. En mindre kompletterande bebyggelse skulle skapa ytterligare värden i området. Viktigt är att ta hänsyn till omgivningens karaktär samt utreda hur den nya bebyggelsen ska samverka med kyrkomiljön.

Då å-promenaden är ett viktigt stråk i Nyköping måste ny bebyggelse läggas en bit ifrån för att inte inskränka på den offentliga upplevelsen av platsen.

### Viktiga frågor för kommande planarbete

- **Gestaltning:** Åpromenaden och den omkringliggande bebyggelsen ger stora krav på god gestaltning vid komplettering av bebyggelse.
- **Kulturmiljö:** Omkringliggande bebyggelse ger krav på en djupare analys av kulturmiljövärdena för att få en god gestaltning av ny bebyggelse.
- **Geoteknik:** Närheten till Nyköpingsån gör att de geotekniska förhållandena måste undersökas noga för att undvika rasrisk.
- **Grönstruktur:** Utpekad i Föp:en som orange område- värdet ska bevaras.
- **Strandskyddet** återinträder vid planläggning.

### Status

Inte så högt prioriterad då det är en liten exploatering i känslig miljö, både kulturmiljö och naturvård med å-promenad. Dock ett intressant läge, centralt och närheten till å-rummet, samt en unik miljö.

## 16. Kompaniet 22- Behmbrogatan



**Ägarförhållanden:** Brf Kompaniet 22 i Nyköping äger fastigheten.

**Gällande detaljplan:** P 81-7, bostadsändamål och i övrigt mark som inte får bebyggas.

### **Platsens förutsättningar och karaktär**

Området omfattar ca 1000 kvm varav ca 400 kvm i den östra delen, den asfalterade parkeringsytan, är lämplig för förtätning. Bostadshuset är från 1898 och ombyggt vid ett flertal tillfällen. Resterande yta av fastigheten är gräsbeklädd med flera stora träd utmed fastighetsgränsen.

### **Omgivningens förutsättningar och karaktär**

Kompaniet 22 ligger bredvid den karaktäristiska NK-villan som idag används som restaurang och samlingslokal. Över ån ligger Nyköpingshus ståtliga fasad, som är byggnadsminne. Bostadshusen öster om är från 1980-talet och har putsade ljusa fasader.

### **Förslag**

En mindre exploatering kan ske i den östra delen av fastigheten, den asfalterade parkeringsytan. En kompletterande bebyggelse kan ge ett tydligare stråk mot åpromenaden.

### **Viktiga frågor för kommande planarbete**

- **Gestaltning:** Åpromenaden och den omkringliggande bebyggelsen ger stora krav på god gestaltning vid komplettering av bebyggelse.
- **Kulturmiljö:** Nyköpingshus som är byggnadsminne och omkringliggande bebyggelse ger krav på en djupare analys av kulturmiljövärdena för att få en god gestaltning av ny bebyggelse.
- **Buller:** Ljud från evenemang vid hamnen, Nyköpingshus och Tovastugan kan upplevas som störande.

- **Grönstruktur:** Den södra delen av fastigheten är utpekad i Föp:en som orange område- värdet ska bevaras.
- **Strandskyddet** återinträder vid planläggning.

#### **Status**

Inte så högt prioriterad på kontaktlistan då fastigheten ägs av en bostadsrättsförening som inte brukar exploatera nya bostäder. Det är dock ett intressant läge, närheten till Nyköpingshus och å-rummet, samt en unik kringmiljö.

## 17. Strömkarlen 9 och 10- Västra Trädgårdsgatan- Kungsgatan



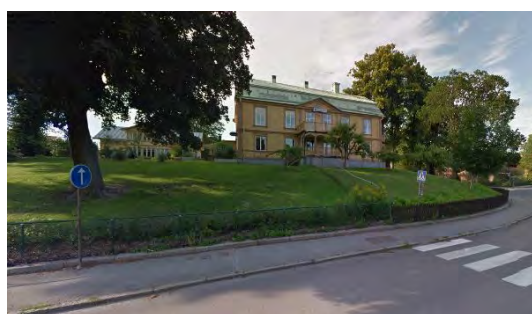
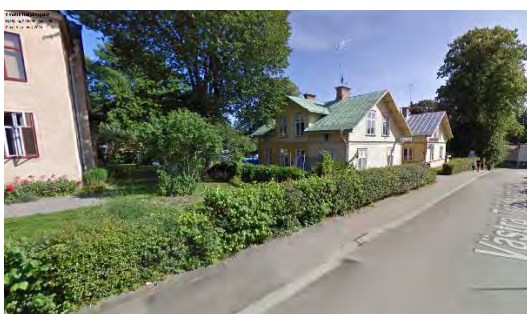
**Ägarförhållanden:** Lokalföreningen 225 Nyköping av IOGT-NTO.

**Gällande detaljplan:** P 45-9, bostadsändamål, i slutna form utmed Västra Trädgårdsgatan och i fristående form utmed Kungsgatan. Två våningar.

### **Platsens förutsättningar och karaktär**

Området omfattar ca 3800 kvm markareal, varav ca 530 kvm är bebyggt. Yta aktuellt för byggnation av bostäder är ca 700 kvm.

Huset mot Kungsgatan är dels förskola och dels föreningslokal och kontor för IOGT-NTO. Byggt ca 1830 som bostadshus. Fasad av gul träpanel och grönt plåttak-sadeltak. De två byggnaderna utmed Västra Trädgårdsgatan är byggda 1885 och här finns idag bostad och kontor. Fasad av gul träpanel och grönt plåttak-sadeltak. Stor del av innergården är parkeringsplats-asfalterad. Mot Kungsgatan är det gräs och flera stora träd.



Biltrafiken är relativt liten på dessa gator och upplevs inte som störande. Byggnaderna ligger en bit från Kungsgatan och på en höjd vilket är positivt för att hantera eventuellt buller från biltrafik.

### **Omgivningens förutsättningar och karaktär**

Området ligger i direkt anslutning till Nyköpingshus som är byggnadsminne.

Den övriga omgivande bebyggelsen är brokig och från olika tidsperioder. På andra sidan Västra Trädgårdsgatan finns ett fyra-vånings bostadshus i gult tegel från 1960-talet. Den övriga bebyggelsen utmed Västra Trädgårdsgatan är en genuin miljö med låga trähus från 1830-talet, bostadshus i olika färger (gult, rött, blått, grått och vitt).

Utmed Slottsgatan finns större enbostadshus från ca 1910-talet. Putsade fasader i pastelliga kulörer.

### **Förslag**

Närheten till Nyköpingsån och Nyköpingshus ger denna fastighet ett fantastiskt läge. Delar av huvudbyggnaden, byggnaden mot Kungsgatan, skulle kunna omvandlas till en mer publik verksamhet- restaurang, café och konferens. I så fall skulle man ev. kunna komplettera med en byggnad inne på gården som har liknande typ av verksamhet. Viktigt är att ta fasta på den kulturmiljö som finns och att det nya kompletterar det gamla och genuina.

### **Viktiga frågor för kommande planarbete**

- **Kulturmiljö:** Nyköpingshus är byggnadsminne och omkringliggande bebyggelse ger krav på en djupare analys av kulturmiljövärdena för att få en god gestaltning av ny bebyggelse.
- **Grönstruktur:** Den södra delen av fastigheten är utpekad i Föp:en som orange område- värdet ska bevaras.

### **Status**

Låg status på kontaktlistan då det finns fungerande verksamheter på platsen. Men området har ett fantastiskt läge och är ett bra projekt för framtiden för att göra fastigheter kring å-rummet mer för publika användningar samt en mindre förtätning.

## **Underlag**

Tomtinventering Nyköpings innerstad 20040420

”Blå tummen”- en studie av förtätningar för självbyggande m fl 1991-05-06

Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta 2013

NyGis- geografiskt nformationssystem Nyköpings kommun

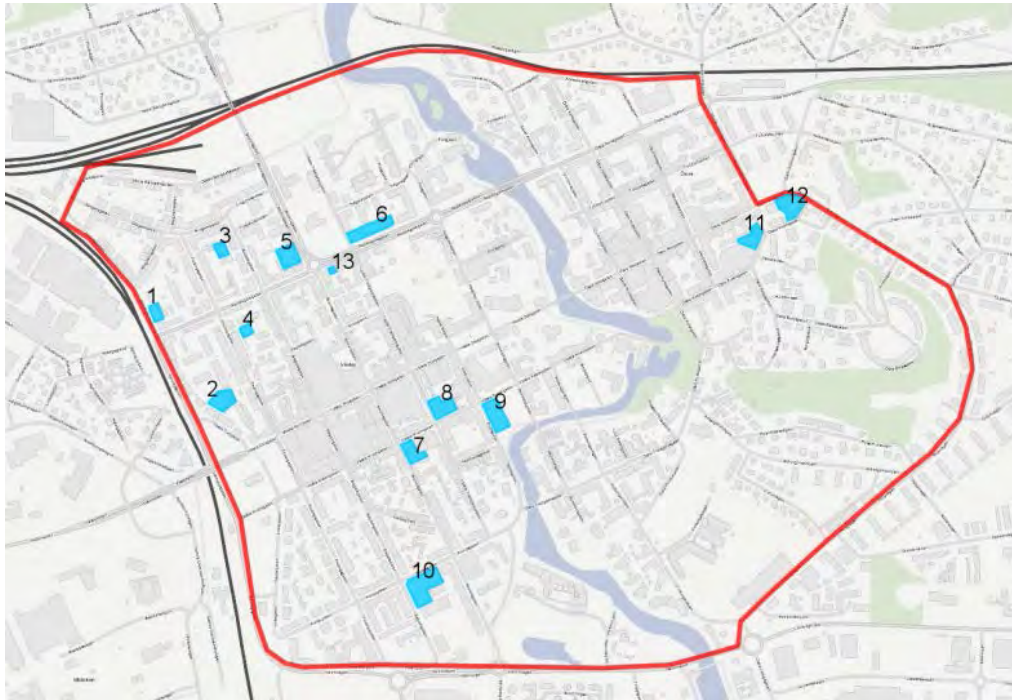
Nyköping kulturhistorisk byggnadsinventering, 1979

Alla gatuvyer är tagna från Google Steetwiev

Gällande detaljplaner

## BILAGA 1

### Fastigheter och områden med gällande detaljplan för bostadsändamål men som inte bebyggt



Översiktskarta över områden med gällande detaljplan för

*bostadsändamål*

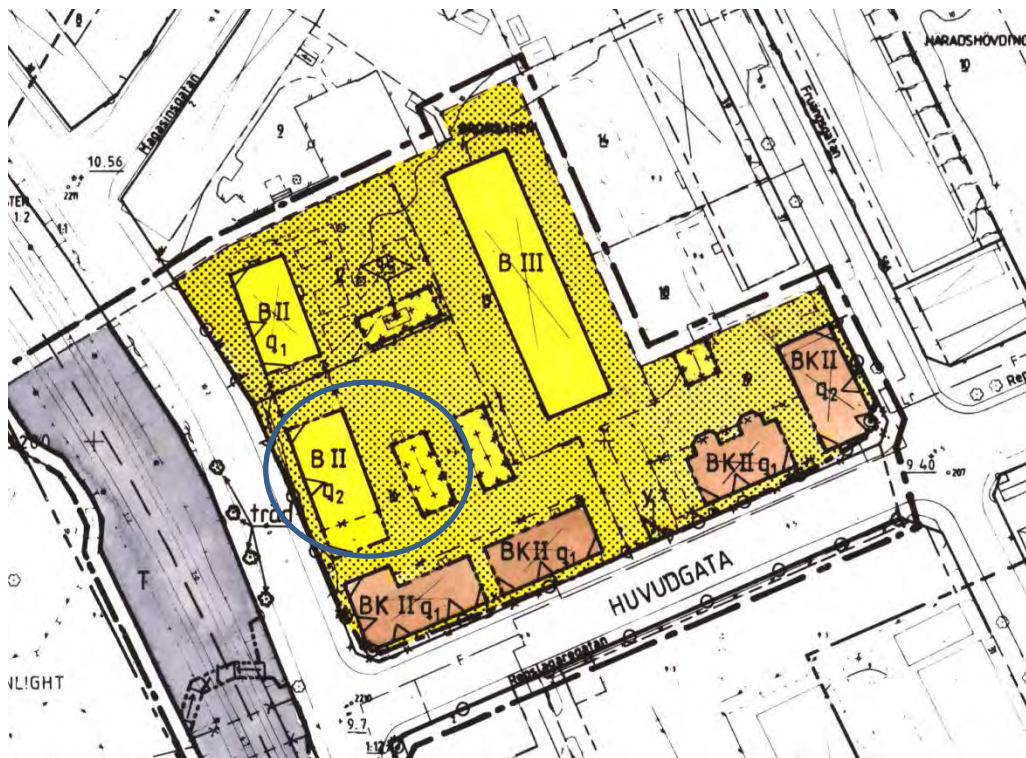
Det finns områden som har möjlighet att bygga bostäder med gällande detaljplan. Översynen har resulterat i 13 områden. Dessa områden är numrerade men det är inte någon prioriteringsordning.



*Kartan visar de områden som Nyköpings kommun äger.*



## 1. Bromsaren 20- Järnvägsgatan



Utdrag ur detaljplan P 91-39

**Ägarförhållanden:** Förvaltia AB. Även ägare till den södra fastigheten Bromsaren 16.

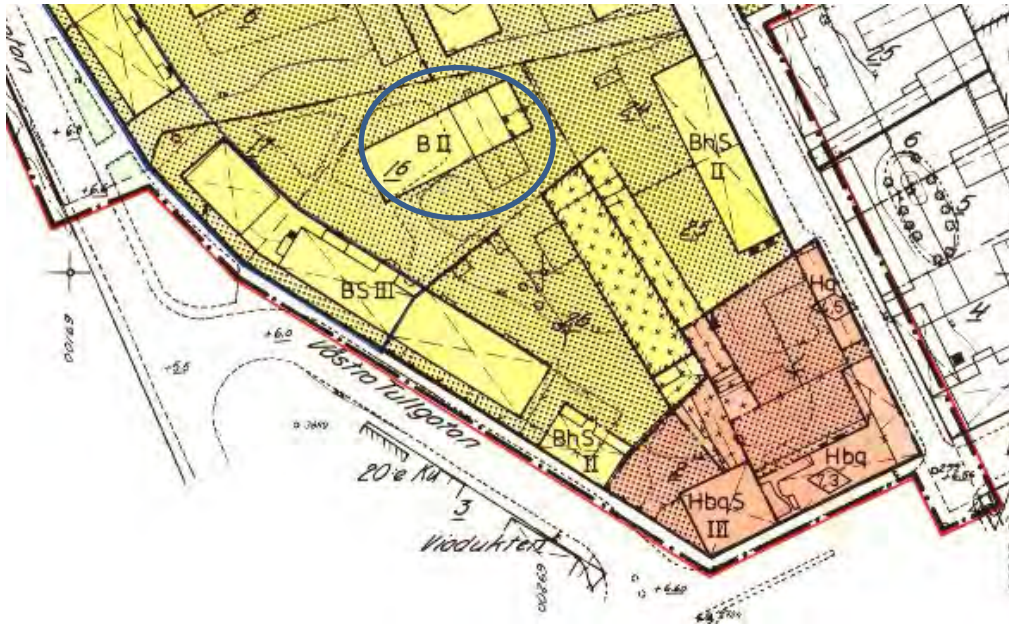
**Gällande detaljplan:** P 91-39 Bostad i två våningar q<sub>2</sub>- värdefull miljö där ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

Här är idag gårdsyta med gräs och med viss parkering. De närliggande husen är två vånings bostadshus från sekelskiftet. Infart till Bromsaren 16 går över fastigheten. Fastigheten har bra läge med nära till resecentrum. Enligt gällande detaljplan kan här bebyggas med ett två-vånings bostadshus. Då byggrätten ligger inom ett område med värdefull kulturmiljö ska den nya bebyggelsen utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

### Status

Kontakt ska tas med fastighetsägaren av kommunen. Området är av högre prioritet då det är nära resecentrum.

## 2. Brandstoden 16 – Västra Tullgatan



Utdrag ur detaljplan P 79-21

**Ägarförhållanden:** HSB brf Brandtullen i Nyköping.

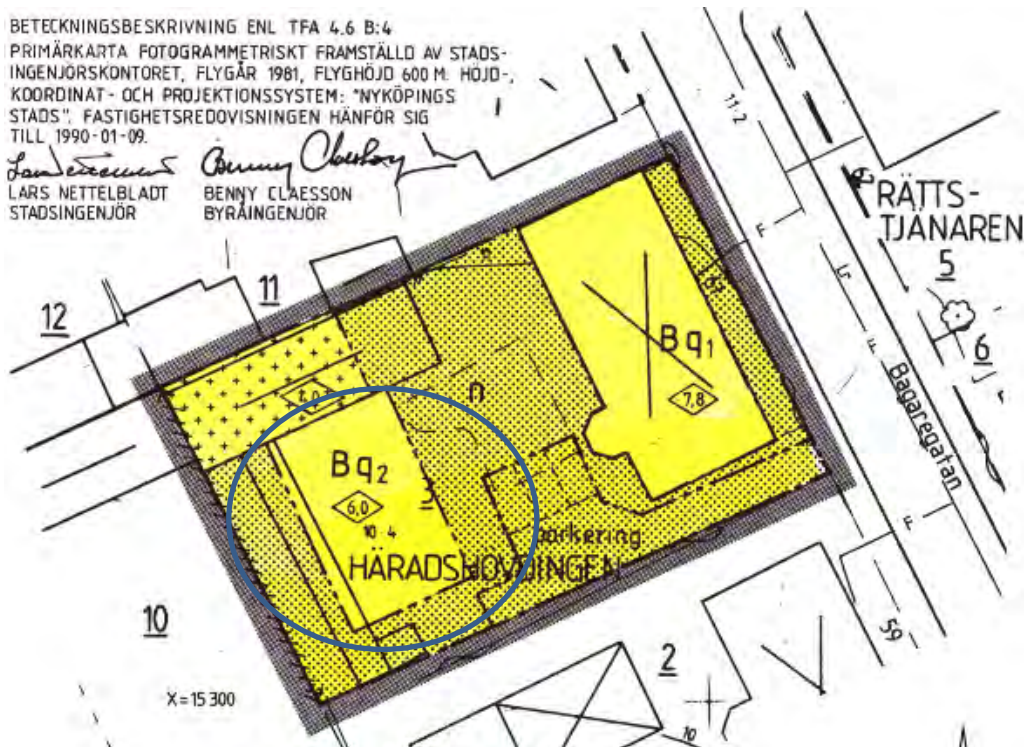
**Gällande detaljplan:** P 79-21 Bostäder i två våningar.

Bebyggt med bostadshus mot gatan. Här finns möjlighet att bygga ett nytt bostadshus inne på gården.

### Satus

Lågt prioriterat i kontaktlistan då en bostadsrättsförening inte exploaterar bostäder så ofta.

### 3. Häradshövdingen 3- Bagaregatan



Utdrag ur detaljplan P 90-14

**Ägarförhållanden:** Nils Mörner. Äger även Häradshövdingen 2, söder om Häradshövdingen 3.

**Gällande detaljplan:** P 90-14 Bostad, högsta byggnadshöjd 6.0 m, q<sub>2</sub>-värdefull miljö där ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Syftet med detaljplanen är att genom att ersätta garage- och verksamhetsenheterna på gården med ett nytt bostadshus beräknas boendemiljön bli bättre även för grannfastigheterna som ett lägenhetstillskott skapas.

Idag finns ett bostadshus i två våningar mot gatan, från sekelskiftet, samt ett gårdshus. På fastigheten finns möjlighet att bygga ett nytt bostadshus inne på gården. Då byggrätten ligger inom ett område med värdefull kulturmiljö ska den nya bebyggelsen utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fastigheten har ett bra läge nära resecentrum.

#### Status

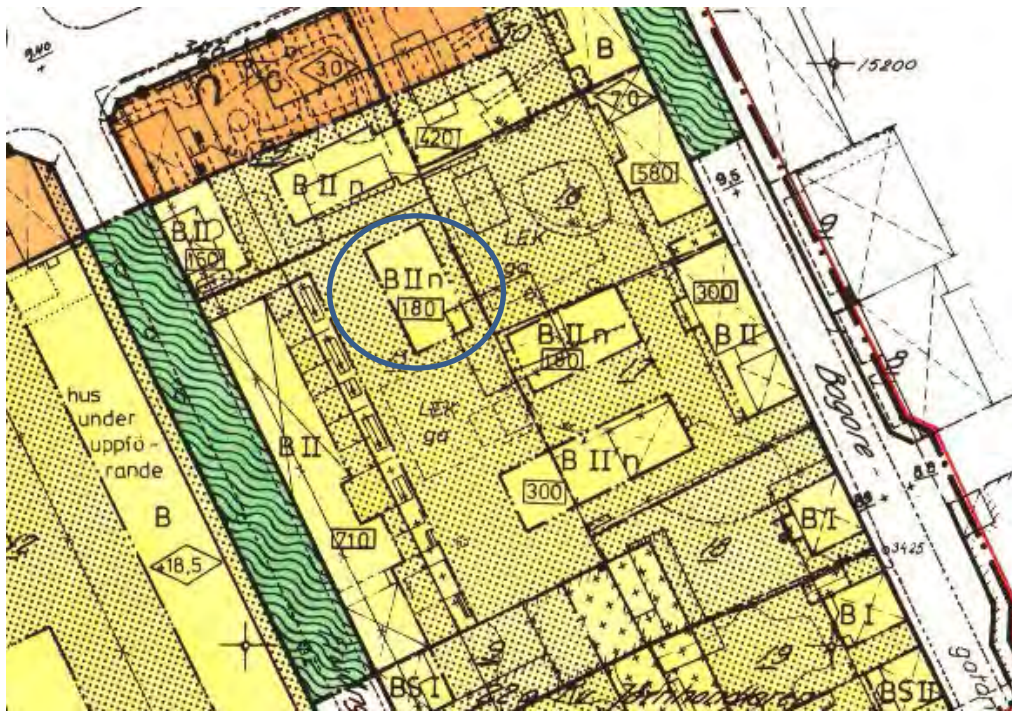
Möte mellan fastighetsägare, Nils Mörner och Calle Bondesson, och kommunen, Henrik Haugness och Jonas Glaumann, hölls den 20 augusti 2015.

Företaget äger 8 små hyresfastigheter i centrum. De är positiva till utveckling och förvärv av framförallt fler hyresobjekt att förvalta.

Gällande Häradshövdingen 3 så kände de till den byggrätt som finns. De ser det inte som ekonomiskt gångbart att utnyttja byggrätten just nu. De hyr ut både garagelängan och uthuset och har därför en bra inkomst nu som skulle försvinna med en nybyggnation. Byggrätten är också liten och de tror att det är svårt att få ekonomi i projektet.

De har lite lösa funderingar på förtätning på vissa av sina andra fastigheter Skjutskarlen 21 och Gripen 2. De vill gärna få del av markanvisningsprospektet för Tessin etapp 1.

#### 4. Järnhandlaren 31- Fruängsgatan



Utdrag ur detaljplan P 79-21

**Ägarförhållanden:** Brf Järnhandlaren.

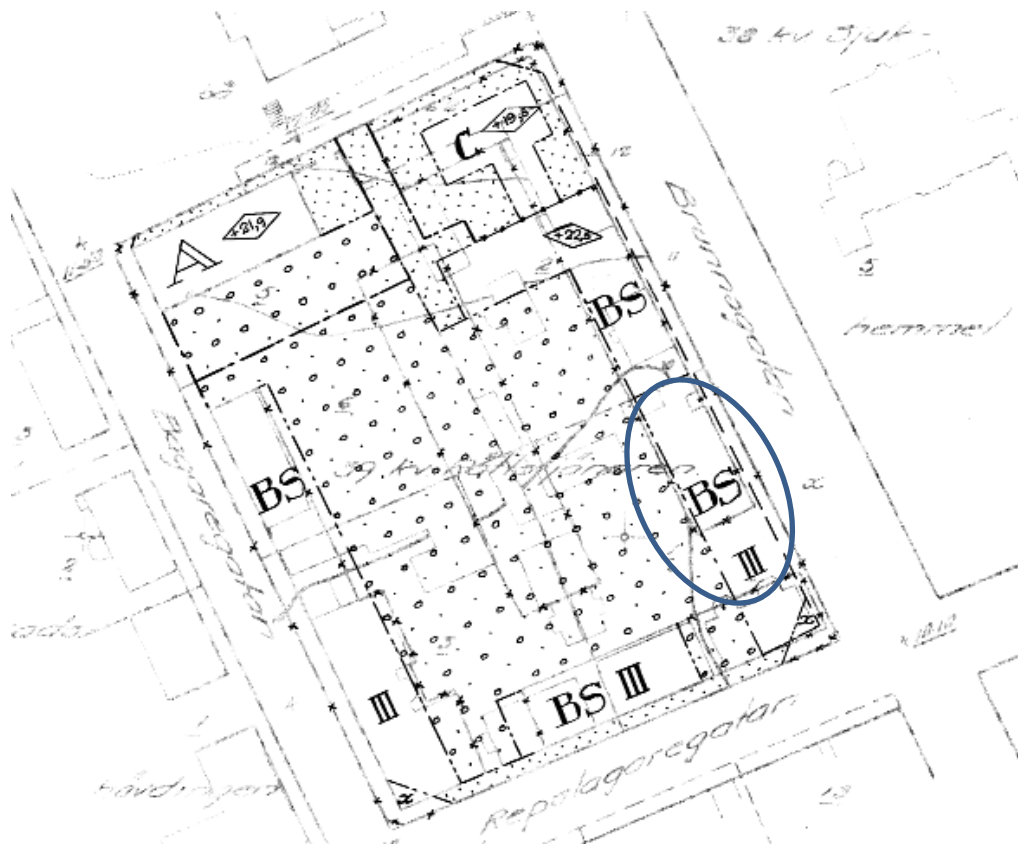
**Gällande detaljplan:** P 79-21 Bostäder i två våningar utan vindsinredning. 180 kvm byggnadsyta.

Bebyggt med bostäder utmed gatan. Möjlighet för byggnation av bostadshus inne på gården finns.

#### **Status**

Lågt prioriterat i kontaktlistan då en bostadsrättsförening inte exploaterar bostäder så ofta.

## 5. Rättstjänaren 9- Brunnsgatan-Repslagaregatan



Utdrag ur detaljplan P 59-15

**Ägarförhållanden:** Björnbäckens fastighets AB.

**Gällande detaljplan:** P 59-15 Bostäder i tre våningar.

Bebyggt med två hus utmed Repslagaregatan men kan enligt detaljplan bebyggas med bostäder i tre våningar utmed Brunnsgatan. Det finns även gårdshus och parkeringsplatser. Befintliga byggnader är av kulturhistoriskt värde som ska tas hänsyn till vid nybyggnation. Ny detaljplan bör arbetas fram för att anpassas efter dagens förutsättningar.

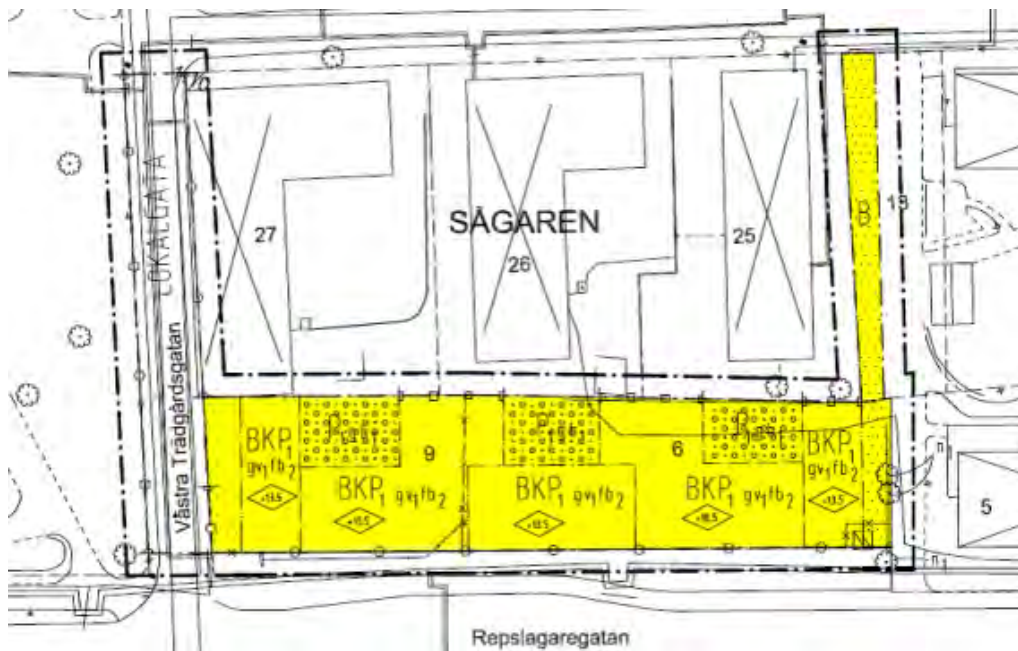
### Status

Möte den 26 augusti 2015 med Björnbäckens fastighets AB, Alexander Yavuz, Henrik Haugness och Jonas Glaumann, Nyköpings kommun.

Björnbäcken ingår i Turnmillgruppen. Har expansionsintresse. Vill utveckla Rättstjänaren 9 med fler bostäder men de vill helst då även förvärva Sågaren 6 och 9 av kommunen för att samordna parkeringar. Har även flera mindre bostadsfastigheter men de är rätt svåra att utveckla eftersom de är små.

Vill gärna vara med på kommunens intresselista för framtida markanvisningar.

## 6. Sågaren 6 och 9- Repslagaregatan



Utdrag ur detaljplan P 09-23

**Ägarförhållanden:** Nyköpings kommun.

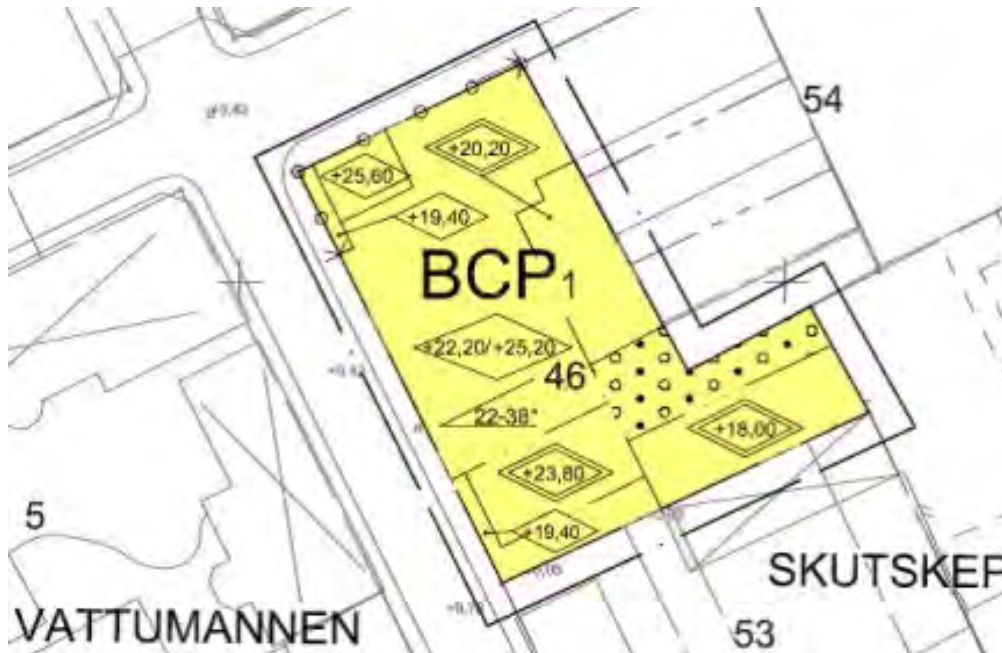
**Gällande detaljplan:** P 09-23 Bostäder och parkering.

Parkeringsplats där det finns möjlighet att bygga flerbostadshus med parkering i bottenvåningen.

### **Satus**

Kommunen diskuterar byggnation med exploitör.

## 7. Skutskepparen 46- Västra Kvarngatan



Utdrag ur  
detaljplan P 11-  
13

**Ägarförhållan  
den:** Veidekke  
Bostads AB  
dock har en  
försäljning av  
precis skett.

**Gällande  
detaljplan:** P  
11-13,  
bostäder och  
centrumverksa

mhet. Ej bostäder i bottenvåningen. Överbyggd parkering, förråd mm i källarvåning.

Rivningstomt med möjlighet att bygga flerbostadshus med parkeringsgarage i bottenvåningen.

### Status

Fastigheten har bytt ägare till HSB Projektpartner. Nya bygglovritningar förväntas komma in till kommunen under hösten 2015.



## 8. Sörmlandsbanken 11- Västra Kvarngatan



Utdrag ur detaljplan P 45-9

**Ägarförhållanden:** Nyköpings kommun.

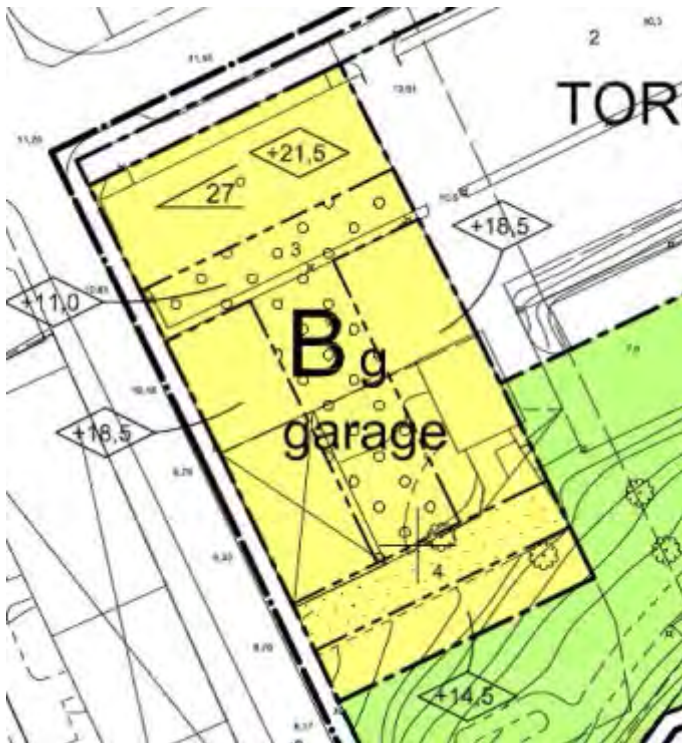
**Gällande detaljplan:** P 45-9, bostäder i tre våningar.

Idag finns här en markparkering. Enligt gällande detaljplan finns här möjlighet att bygga bostadshus utmed Västra Kvarngatan. En ny detaljplan borde arbetas fram för att anpassa efter dagens förutsättningar. Viktigt är att studera parkeringssituationen.

### Satus

Lågt prioriterad då det är en väl fungerade parkeringsyta för centrum. Men för framtiden intressant plats för exploatering av bostäder.

## 9. Åkroken 3 och 6- Västra Kvarngatan



Utdrag ur detaljplan P 10-31

**Ägarförhållanden:** Nyköpings kommun

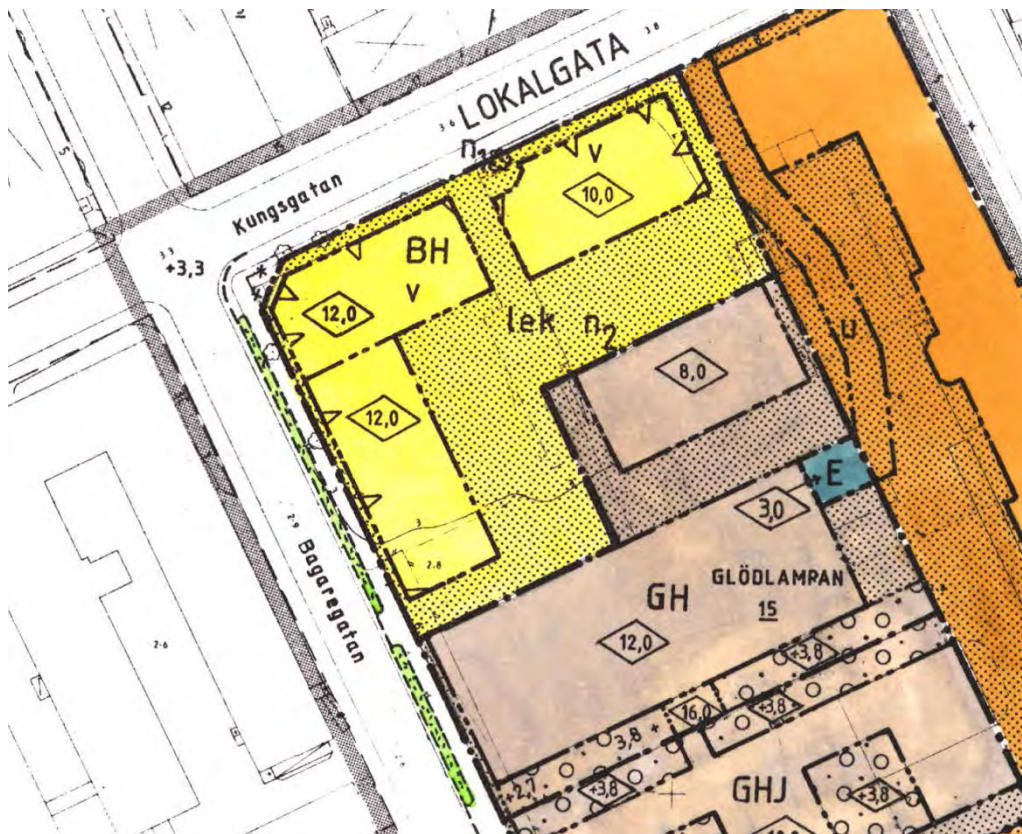
**Gällande detaljplan:** P 10-31, bostäder (flerbostadshus och stadsradhus) med parkeringsgarage i källarvåning. Parkeringsgaraget är byggt.

Fastigheten är bebyggd med ett parkeringsgarage och på detta kan byggas flerbostadshus och stadsradhus.

### **Status**

Kommunen har byggt färdigt parkeringshuset och diskuterar med exploatör för byggnation av bostäderna.

## 10. Glödlampan 15- Kungsgatan-Bagaregatan



Utdrag ur detaljplan P 93-7

**Ägarförhållanden:** Westbarn Invest AB och Per Westerberg.

**Gällande detaljplan:** P 93-7 bostad, handel, kontor och hantverk. Hörnet Kungsgatan-Bagaregatan är byggnadshöjden 12,0 m och utmed Kungsgatan 10,0 m. Mot Kungsgatan finns bestämmelsen v- minst ett sovrum mot gård i varje lägenhet och bostad får ej inredas mot gata i bottenplan. n<sub>1</sub>- träd ska bevaras utmed Kungsgatan och n<sub>2</sub>- plantering ska finnas (på gården) tillsammans med lekplats.

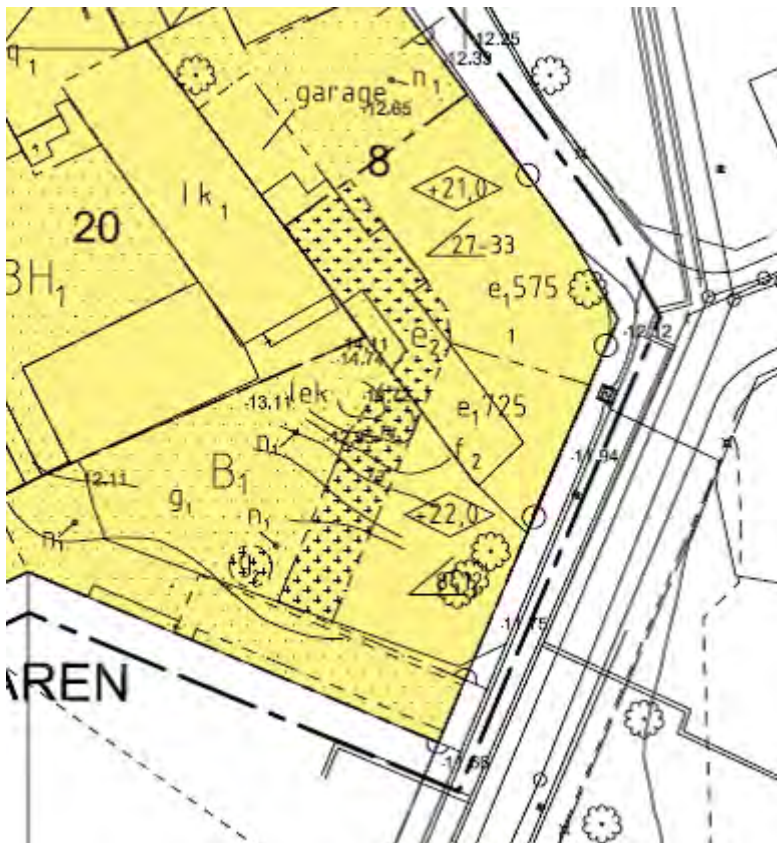
Idag finns här parkering- och parkyta. Här finns möjlighet att bygga ett bostadshus utmed Kungsgatan och ett bostadshus i vinkel i hörnet av Kungsgatan- Bagaregatan. Byggnadshöjder är satta för att den nya bebyggelsen ska anpassas till omgivningens byggnadshöjder. Vid detaljplan är det viktigt att studera hela kvarteret för att få fram en bra lösning mellan bostäder, verksamheter och parkering.

### Status

Möte den 26 augusti 2015 med Slottsvakten Fastigheter KB, Kerstin Dahlström och Per Westerberg och Nyköpings kommun, Henrik Haugness och Jonas Glaumann. De deläger kvarteret Glödlampan nere vid Slottet och de ställde sig positiva till en bostadsbyggnation där. De behöver då bara ta upp detta med övriga delägare först. Vill gärna vara med på kommunens intresselista för framtida markanvisningar.

Möte den 6 oktober 2015 med Erik Westerberg. VD på Westbarn invest och Westbarn fastigheter m.m och Henrik Haugness, Nyköpings kommun. Han har för avsikt att genomföra bostadsbyggnation enligt detaljplanen.

## 11. Garvaren 22- Östra Kvarngatan



Utdrag ur detaljplan P 12-2

**Ägarförhållanden:** Karl Göran Parmenstam.

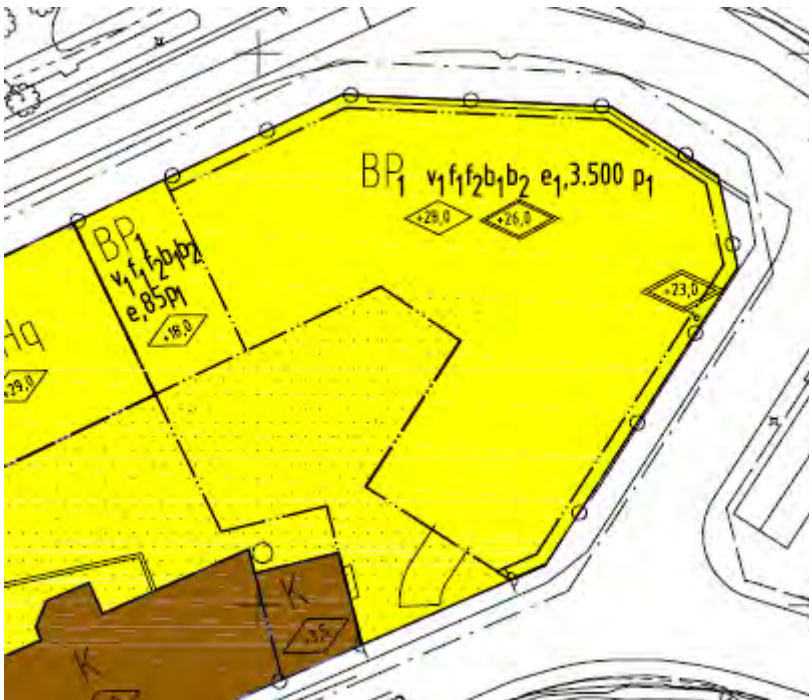
**Gällande detaljplan:** P 12-2, bostäder i form av stadsradhus i hörnet av Östra Kvarngatan.

Fastigheten är delvis bebyggd med en byggnad för verksamhet och i övrigt finns här markparkering och gräsyta. Här finns möjlighet att bygga stadsradhus.

### Status

Försäljning pågår av bostäderna.

## 12. Hermelinen 9- Ringvägen- Östra Kvarngatan



Utdrag ur detaljplan P 10-26

**Ägarförhållanden:** Klöver Sture AB.

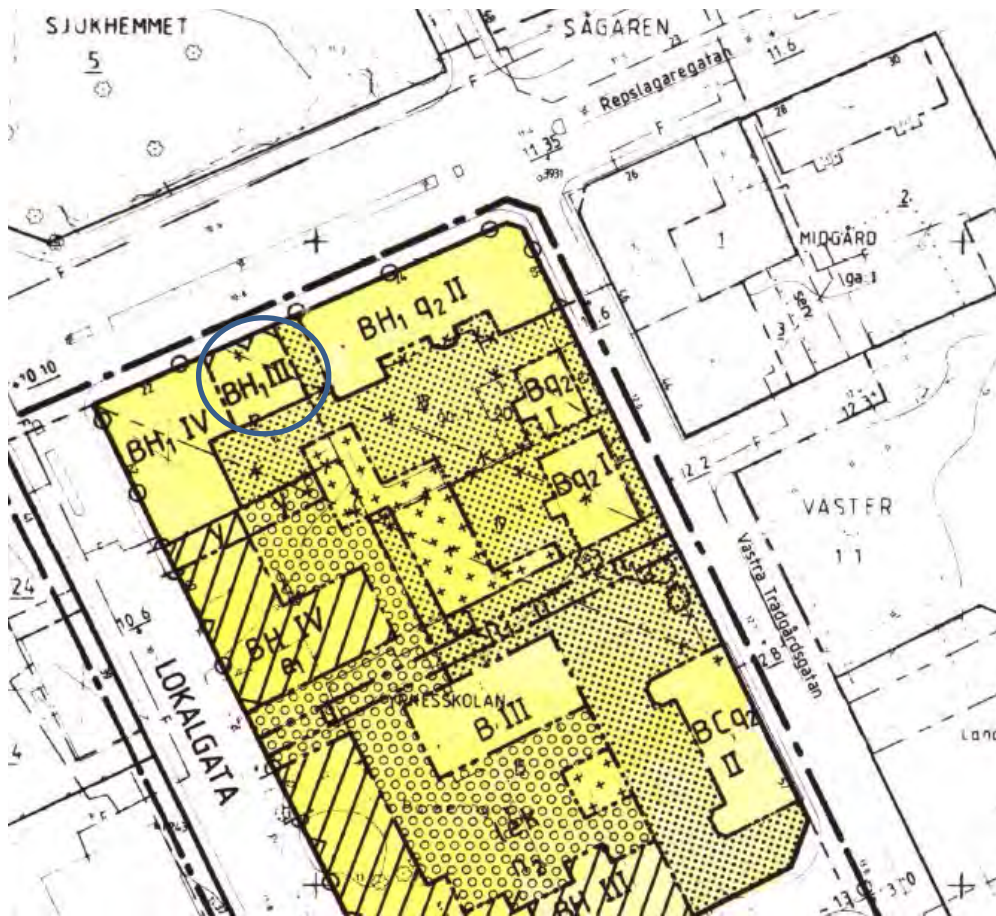
**Gällande detaljplan:** P 10-26, flerbostadshus med parkering i bottenvåningen kan byggas i hörnet Ringvägen- Östra Kvarngatan.

Är delvis bebyggd men stora delar av fastigheten är markparkering. Här finns möjlighet att bygga ett nytt flerbostadshus. Bra läge nära centrum, parkområden och skola.

### **Status**

Ägs och byggs av PEAB Bostad AB. Försäljning av bostadsrätterna pågår.

### 13. Yrkeskolan 17- Repslagaregatan



Utdrag ur detaljplan P 91-3

**Ägoförhållanden:** Björn Otto Eriksson Waller

**Gällande detaljplan:** P 91-3, planlagt för bostäder i tre våningar med handel i bottenvåningen.

Plats som idag är en asfalterad parkering. Platsen utgör ett tomt hålrum och ligger centralt i Nyköping, strategiskt mellan det nya resecentrumet och stadskärnan. Alldeles intill rondellen som utgör en viktig knutpunkt där Repslagaregatan och Brunnsgratan korsas.

#### **Status**

Lågt prioriterad då det är en tillfart till fastigheten men för framtiden intressant plats för exploatering av bostäder.

## Bilaga 2

### Områden som varit uppe för diskussion men tagits bort

Många områden har diskuterats under arbetet med projektet och vissa har plockats bort av olika anledningar. Nedan finns en lista över de områdena tillsammans med en motivering.

#### Borgarberget- Västra Trädgårdsgatan och Repslagaregatan



I en stad är det viktigt med variation i stadsbilden. I förhållande till befintlig bebyggelse och föreslagna förtätningsområden så ses Borgarberget viktigare som en grön oas i staden än som förtätningsområde för bostäder. Borgarberget har goda kvalitéer och stor utvecklingspotential som stadspark.

#### Vallarvägen- parkområde



Området är inte lämpligt för exploatering. Parken är en del av en större grönstruktur, från Å-rummet, till kyrkogården, vidare mot Tessin. Vid framtida exploateringar runt omkring, ex kv. Brädgården och Kungshagen så ökar behovet av grönområden och då

är Vallarparken en bra resurs. Framtida exploateringar kan ge resurser att öka parkens och grönstråkets kvalitéer och tillgänglighet.

### **Området kring kv Sjukvårdaren**



Olika områden i kvarteret Sjukvårdaren har varit uppe för diskussion för förtätning av bostäder. Vid analys av hela kvarteret tillsammans med omgivningen bedöms kvarteret inte lämpligt för någon förtätning. Grönområden och "luckor" i kvarteret är gemensamma ytor för parkering, angöring och grönytor. Ett inanspråktagande av dessa gemensamma ytor vid en förtätning skulle göra att viktiga funktioner för området inte skulle kunna tillgodoseas.

### **Kvarteren Mejeriet och Nyköpings bruk**



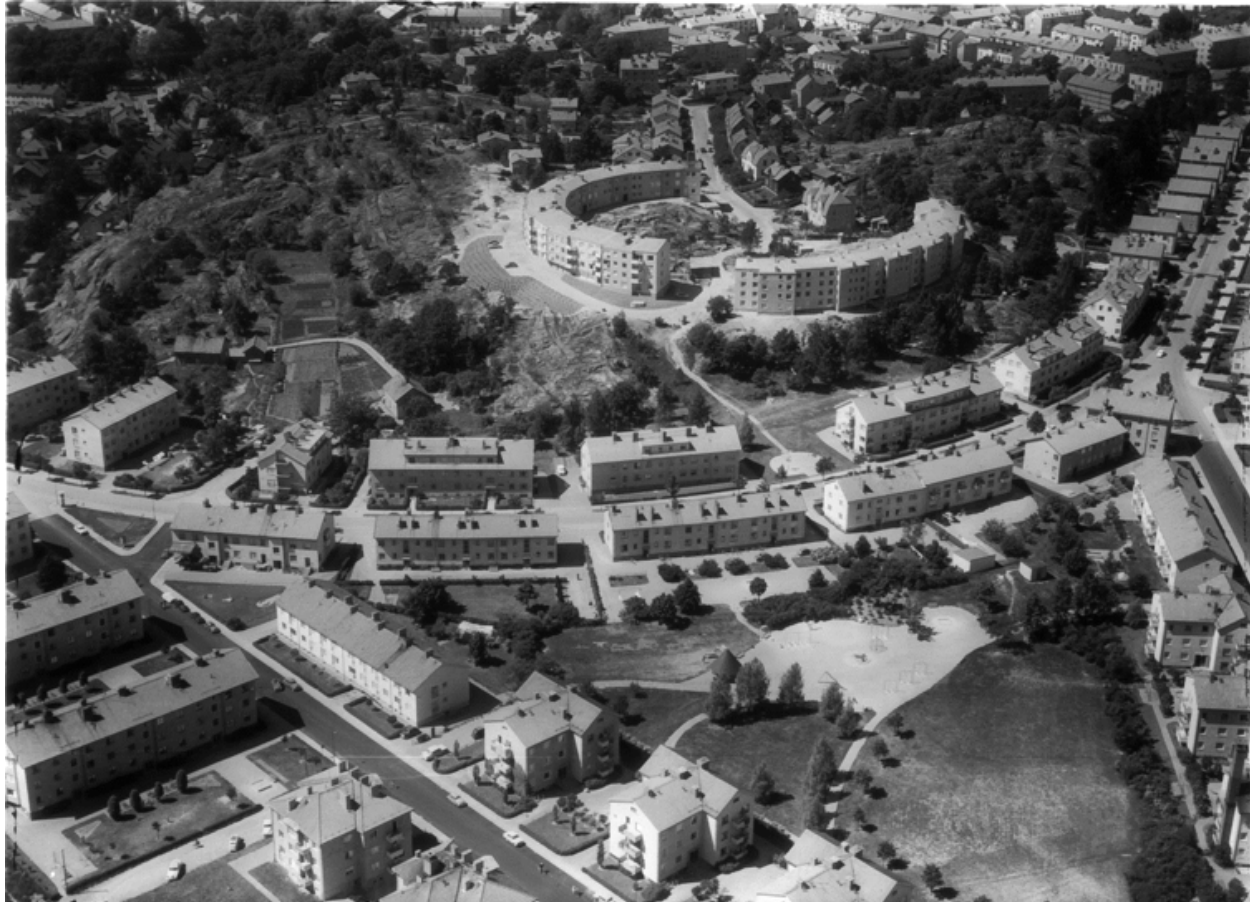
Kvarteren Mejeriet och Nyköpings bruk har varit uppe för diskussion för förtätning. Områdena är inte lämpliga för nybyggnation då marken är förorenad samt det finns lager av arkeologi att ta hänsyn till. Dock skulle området behöva ses över och förädlas med sina offentliga ytor och åpromenaden. Det finns ett planprogram som vägledning för kvarteren vid Nyköpingsån, "Planprogram för Kulturkvarteren vid ån", september 2005.





# OMRÅDESANALYS

Östra Bergen

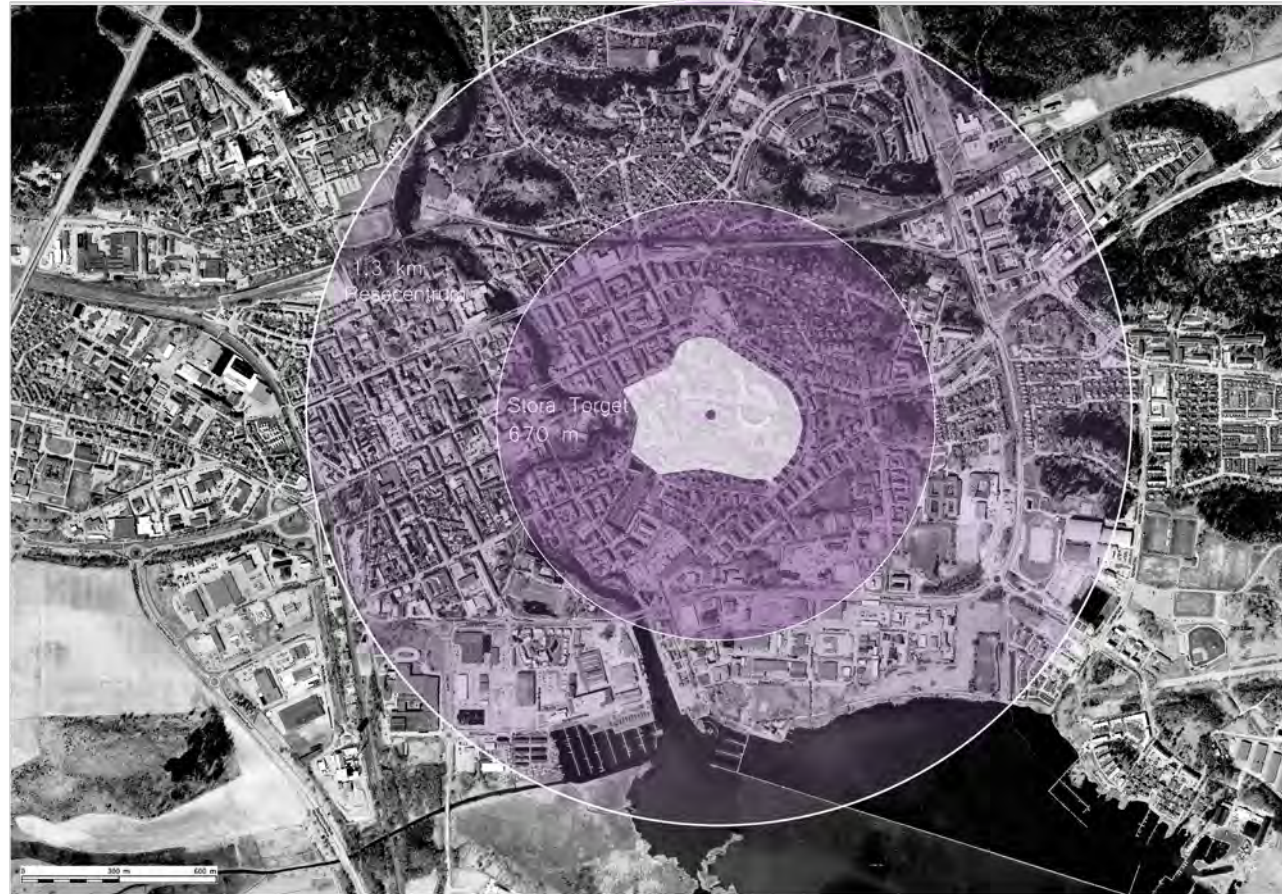


## Översikt

Syftet är att analysera Östra Bergen för framtida utveckling och förtätning. I studien har områdets förutsättningar och möjliga platser för bostadsbebyggelse undersökts.

Östra Bergen är ett ca 200 ha stort område som ligger mellan den täta innerstaden i Väster och de mer glesa villaområdena i Öster. Det är ett lugnt bostadsområde som ligger på en bergshöjd precis i utkanten av centrum med cykelavstånd in till stadskärnan och bra förbindelser med kollektivtrafiken. Området har blandad bebyggelse från olika tidsperioder, med villor, radhus, punkthus, lamellhus och flerbostadshus. Bebyggelsen är väldigt varierad, både vad gäller utformning men även materialval.

Östra Bergen är ett exempel på "hus i park" där gårdarna och de gröna rummen mellan byggnaderna är lika viktiga som själva husen. Det ligger avskilt från de trafikerade vägarna.



## Historia

I Stadsplanen för östra delarna av Nyköping som Per Hallman arbetade fram 1913 var hans förslag en organisk kvartersstruktur och oregelbundet gatunät anpassat efter naturen. Detta skiljde sig från innerstadens strikta rutnät från 1600-talet. Han valde att placera Östra skolan, som var en viktig byggnad, i foden av Östra Storgatan, som än idag är betydelsefull för stadsbilden. Ringvägen var från början planerad som ringled enligt Per Hallmans stadsplan. Trädplanteringarna längs med vägen ger karaktär åt gaturummet och gör att det uppfattas som mer småskaligt.

Marken användes fram till 1930-40 för åkerbruk och runtomkring var det öppet landskap.

När man 1935 utformade en ny stadsplan ansågs det olämpligt att bebygga den bergiga terrängen, som istället skulle bli allmän mark. Kvarteret Vesslan och Grävlingen blev den första bebyggelsen längs Ringvägen. Från början byggdes husen med gavlar ut mot gatan, sedan med långsidan. Det var en mer funktionalistisk stadsplanering med rakare gatunät.



Stadsplan över Östra Bergen från 1913 med organiskt gatunät

## Omgivningens förutsättningar och karaktär

Norr om Östra Bergen ligger Rosenkällavägen som kantas av villor i nationalromantisk- klassicistisk-, och jugendstil med tillhörande trädgårdar. Här ligger också Östra skolan från tidigt 1900-tal och Sporthallen.

Området ansluter till den täta kvarterstaden och handeln längs Östra storgatan i nordväst.

Väster om området ringlar sig Nyköpingsån med parkstråk samt rester av äldre industribebyggelse som Storhuskvarn- idag omvandlat till restaurang och konferens.

I söder ligger Allhelgonakyrkan och kyrkogården.



Områdesgränsen av Östra Bergen är diffus, men i den här analysen är avgränsningen inom det grå fältet.

1:6000

## Platsens förutsättningar och karaktär

Östra Bergen är en öppen kvartersstad med närhet till naturområde. Bostadsgårdarna upplevs som halvoffentliga och inbjuder till grannsamvaro med uteplatser. Det finns också bostäder med mer privata trädgårdar. Östra Bergen är ett lugnt område som är skyddat från buller från trafiken på Ringvägen.

Platsens identitet är närheten till naturen mitt i staden och den bergiga terrängen ger området karaktär.



Blandad bebyggelse med lägre villor och punkthus i gult tegel.

I den östra delen ligger tre bågformade flerbostadshus i tre våningar anpassade efter den bergiga terrängen på platsen. De kallas Atomhusen eftersom de byggdes för att skaffa bostäder till AB Atomenergis personal 1956. Mot cirkelns mitt är byggnaden tre våningar hög och utåt är den fyra våningar. Den ena bågformade huskroppen är lite lägre och har variation vad gäller färgsättning och balkonger. Vid en tilläggsisolering har fasaden i efterhand plåtbeklämts.



Foto från 1960 innan betongfasaden kläddes in i plåt



De bågformade flerbostadshusen har väl anpassats efter terrängen.



Inom den stora gården i mitten med parkering och lekplats har det, mycket tack vare terrängen, bildats mindre rumsbildningar med uteplatser.



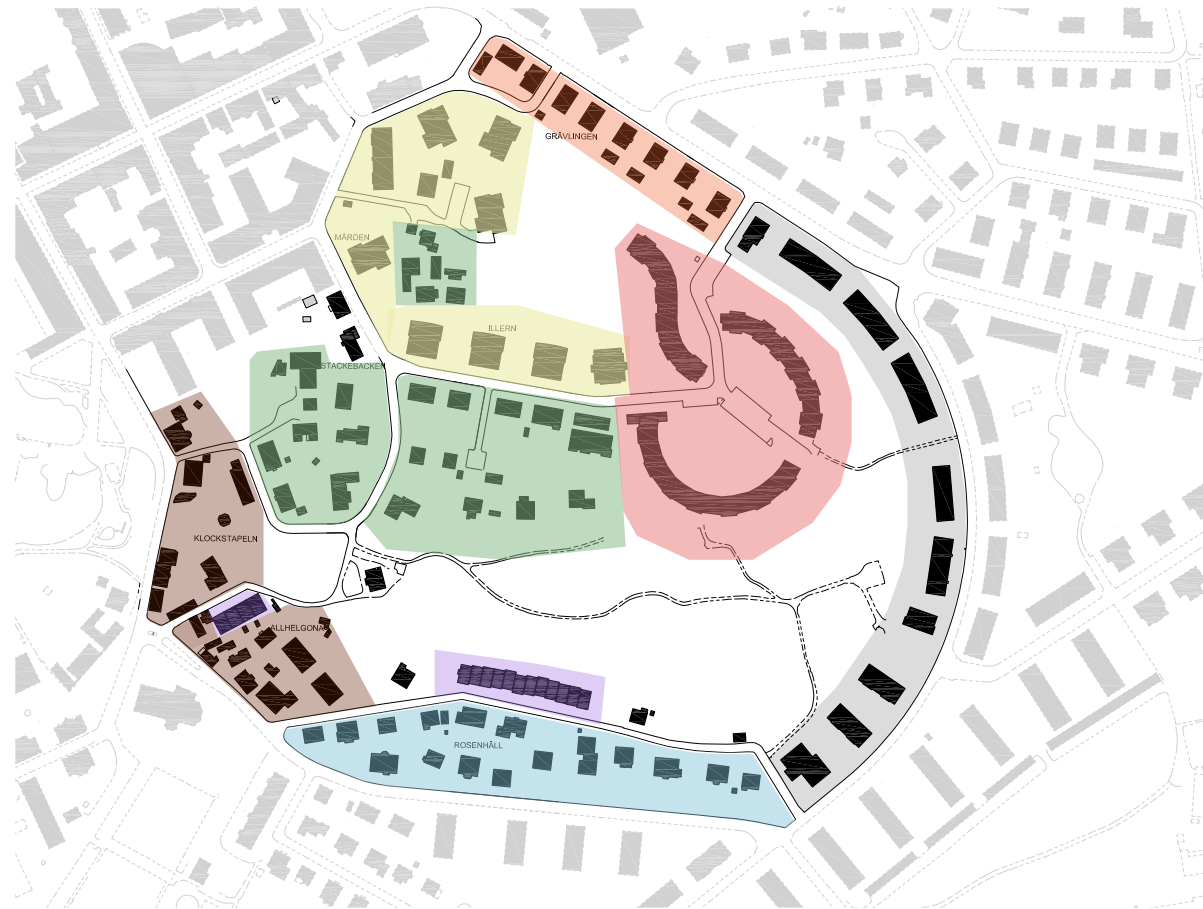
Vy åt söder bakom det ena bågformade huset. En plats som skulle kunna bebyggas. Anges som nummer 7 i kartan över möjliga platser att förtäta på sidan 15.





# Bostadstypologier

- Lamellhus 1930-40
- Flerbostadshus 1950-tal
- Punkthus 1960-tal
- Villabebyggelse 1940-70
- Lamellhus 1930-tal
- Radhus 1960-tal
- Kulturmiljö 1700-tal
- Villor från tidigt 1900-tal



I norra delen ligger kvarteret Grävlingen som består av 2- vånings hus i 20-tals klassicism med spritputsade fasader och gavlarna i liv med gatan. Husen har pastellfärgerna rött, gult och grönt och har nyligen q-märkts. De är placerade i grönska mellan husen enligt funktionalismens ideal där ljus, luft och natur var viktiga aspekter. Färgsättningen och omsorgen om detaljerna ger variation och liv åt gaturummet.

I det ljusblåmarkerade området på kartan över bostadstypologier ligger Rosenhäll med stora fristående villor från första halvan av 1900-talet. Nedanför berget ligger ett radhus i rött tegel och vit betong i souterräng. Radhuset har balkonger i söderläge och uteplatser mot berget i norr.

Nedanför Klockstapeln, vid Allhelgona kyrka, finns kulturhistoriskt värdefull byggnadsmiljö med äldre, lite lägre trähusbebyggelse som vänder sig ut mot gatan. Tillsammans med markbeläggningen som är i gatsten och å-rummet nedanför upplevs gaturummet som småskaligt och pittoreskt. Bebyggelsen ligger i slutning ner mot å-promenaden och Storhuskvarn.

Längs med Ringvägen ligger 3-vånings lamellhus i puts. Längre söderut blir bebyggelsen glesare för småindustri och bilverksamhet.



Kvarteret Grävlingen till vänster



Radhus i Rosenhäll



Östra Bergen består till stor del av villor från olika tidsperioder



Bebyggelse vid Allhelgona kyrka

## Grönområden

Östra Bergen består till stor del av offentliga grönområden. Det är en stor fördel att ha tillgång till ett lugnt och grönt område centralt i stan.

Den södra delen av Östra Bergen har karaktären av en park med belyst, asfalterat promenadstråk med utblickar över staden och vattnet. Det är ett närströvområde som nyttjas av närboende och allmänhet och bör bevaras som stadens gröna lunga.

Den norra delen är bergig och vildvuxen och ligger lite avskilt och kanske bortglömt bakom husen. Det är en plats där barn kan leka fritt och lite undangömt. Härifrån kan man skymta vattentornet, Östra Skolan och Sporthallen nedanför. Berget stupar ganska brant ner mot bebyggelsen nedanför.

Enligt den fördjupade översiktsplanen (FÖP:en) har Nyköpings kommun som mål att ha en befolkningsökning på 700 personer per år. När befolkningen ökar och det byggs fler bostäder är det extra viktigt med tillgång till fritids- och rekreationsområden. Genom att exploatera på platser där det redan finns byggnader ökar trycket på de existerande frityorna. Genom att utveckla befintliga grönytor och eventuellt tillföra nåt nytt kan man förhöja de offentliga rummens kvalitet och gör dessa mer attraktiva.



Södra delen av Östra Bergen med anlagt gångstråk



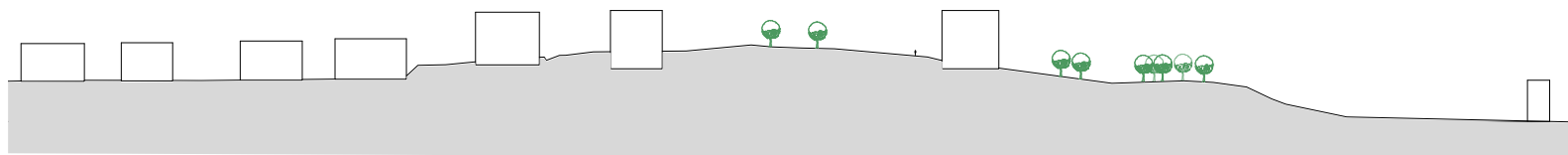
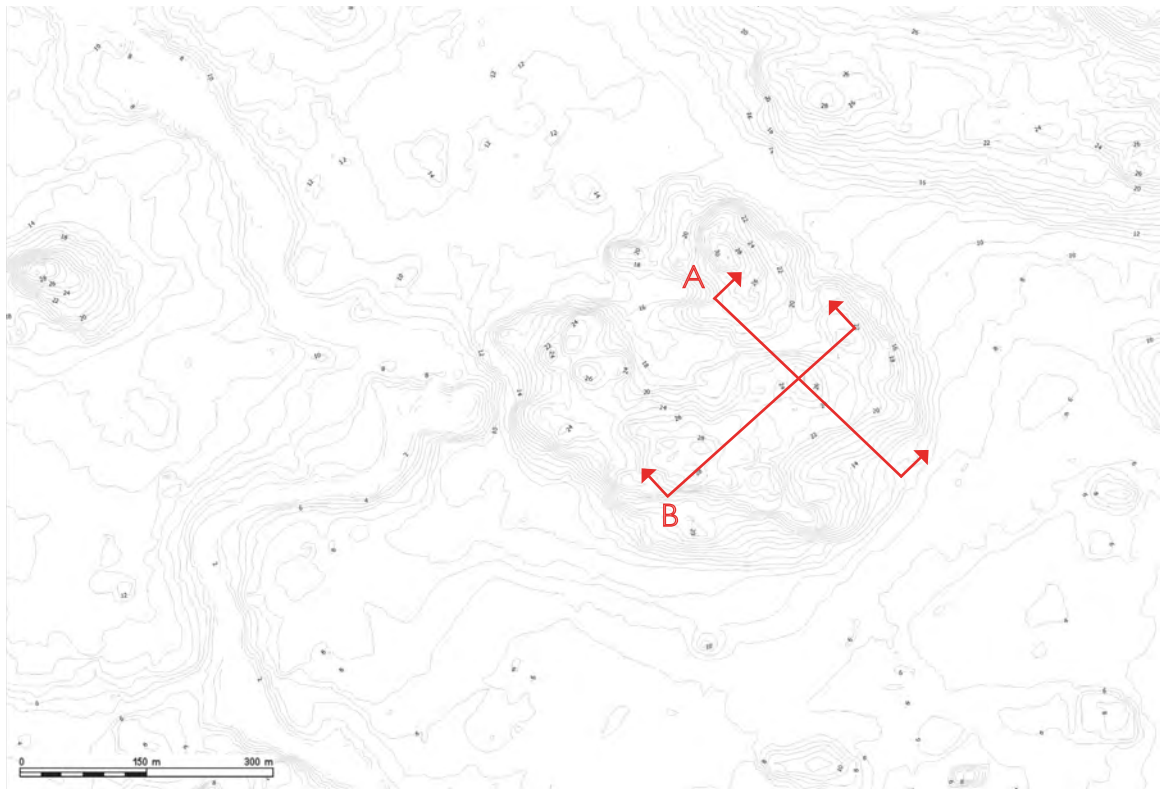
Norra delen är lite svårtillgänglig och bergig

## Terrängen

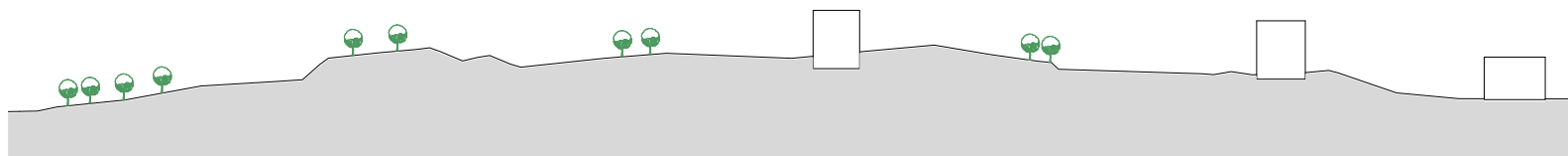
Den kuperade terrängen och nivåskillnaderna är en tillgång som bidrar till en varierad miljö. Det är viktigt att ta hänsyn till omgivningen och försöka anpassa ny bebyggelse efter terrängen.

När man förtätar påverkas en mängd olika faktorer som till exempel utsikt, solförhållanden och insyn. Samtidigt är det ur miljösynpunkt positivt då man har gång- och cykelavstånd till centrum och befintliga vägar utnyttjas effektivare. De friytor som tas i anspråk behöver kompenseras.

Eftersom marken är kuperad och området har en speciell karaktär vill man gärna bevara det. Jämfört med tomma platser mer centralt i stan kan man konstatera att Östra Bergen inte har lika hög prioritet vad gäller förtätning, men kan komma att bli mer aktuellt i framtiden.



Sektion A



Sektion B

1:2000

## Trafikflöden

- B** Busshållplats
- Biltrafik
- Cykelväg
- Gångväg
- - -** Stig
- Kommunägd parkering
- Boendeparkering

Hastigheten på Fågelbo- och Ringvägen är 30-40 km/h och det passerar mellan 5800-6500 fordon/dag. Det finns separata gång- och cykelvägar.

Parkering sker i markplan. I dagsläget är det brist på parkeringsplatser, men eftersom läget är så centralt kan parkeringsnormen vara lägre än normalt.



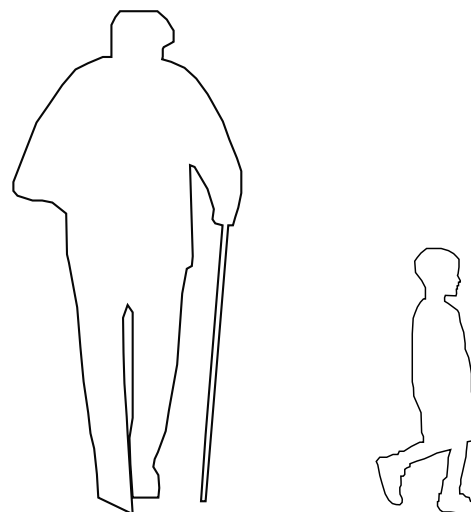
## Invånare

I Östra Bergen finns 421 lägenheter i flerbostadshus varav 330 bostadsrätter och 91 hyresrätter. Det finns 32 småhus (det vill säga villor och radhus). Samtliga 32 är äganderätter. Befolkningen är fördelade enligt följande åldersgrupper:

Ålder	Antal invånare
0-9	38
10-19	32
20-29	97
30-39	75
40-49	75
50-59	75
60-69	97
70-79	99
80-89	69
90-99	21
Totalt	678

Källa: Strategienheten

Majoriteten av invånarna är 50+. Att det är attraktivt för äldre kan bero på att trots att flerbostadshusen är ca 50 år är de flesta utrustade med hissar. Samtidigt är Östra Bergen ett barnvänligt område med naturen nära inpå. Vid förtätning kan det vara aktuellt att tänka på hur man ska locka andra åldersgrupper för att få en mer varierad fördelning.



# Förtätningskarta



## Möjliga platser att förtäta



① Stor och öppen asfalterad yta som används för parkering vid en av infarterna till Östra Bergen. Genom att uppföra en byggnad sluter man gaturummet så att det upplevs som mer stadsmässigt. Man får ta hänsyn till de lägre villorna bakom och hur man ska lösa parkeringen som man tar i anspråk.



② Nedsänkning mellan två punkthus. Vild växtlighet och kraftig nivåskillnad där man skulle kunna ha ett terrasshus. Ganska skuggig plats. Fördel att det är nära befintlig väg. Viktigt att man bevarar och tydliggör gångstigen och platsen markerad med en ring i kartan.



③ Platsen vetter åt söder med parkliknande, lite öppnare landskap med bergshällar och tallar. Platsen kan med fördel bebyggas. Det är bra solläge och fin utsikt mot Stadsfjärden. Här får man anpassa bebyggelsen efter naturen och det befintliga huset genom att inte bygga för högt och att man bevarar några möjliga utblickar från det befintliga bostadshuset. Här skulle man även kunna tänka sig en uppglasad gemensamhetslokal för verksamheter/aktiviteter. Ny bebyggelse är lämpligare att lägga i östra delen av området, då den västra består av fina tallar. En av platserna med störst potential till förtätning.



④ Längs ena sidan av Lilla Bergsgränd finns idag växtlighet och bakom där finns en stig som leder till en trappa ner mot Östra Kvarngatan. Platsen upplevs som hemlig och lite trolsk och det är en karaktär som man kan ta tillvara på. Det är också en fin plats att ha en park på. Bebyggelse längs gatan måste ta hänsyn till det gröna området bakom. Exakt placering av byggnad får man utreda vidare, men det ska ske så att grönstråket bevaras. Strandskydd i väst.



⑤ Plats som ligger intill en bergsknalle i en backe. Mitt emot ligger en liten gammal röd stuga som tidigare haft lite verksamhet. Platsen har en intim skala och har utsikt mot Allhelgona kyrka. Det är en ganska liten plats och man får inte ut så många bostäder; å andra sidan är inte naturen värdena omisstliga.



## Platser av lägre prioritering



⑥ Nedanför berget ligger en plats i en sluttning där man kan förtäta gaturummet genom byggnation. Här skulle man kunna ha terrasshus eller en radhuslänga, som också finns några meter längre bort. Här finns en el-central som förser området med el som går att flytta eller ersätta. Här behöver man dock spränga bort delar av berget bakom. I väst finns några värdefulla tallar i och i öst ekar. På grund av ingreppen i naturen är den här platsen inte lika högt prioriterad.

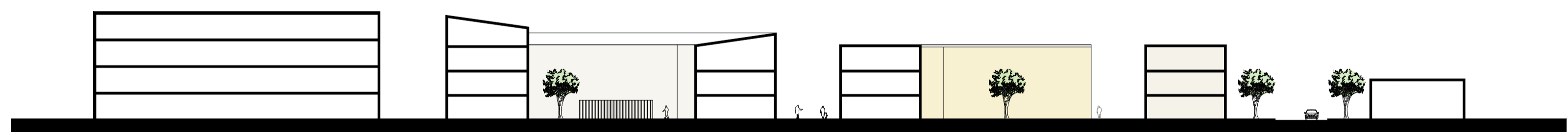
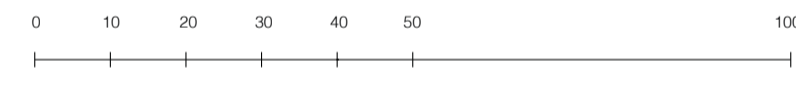
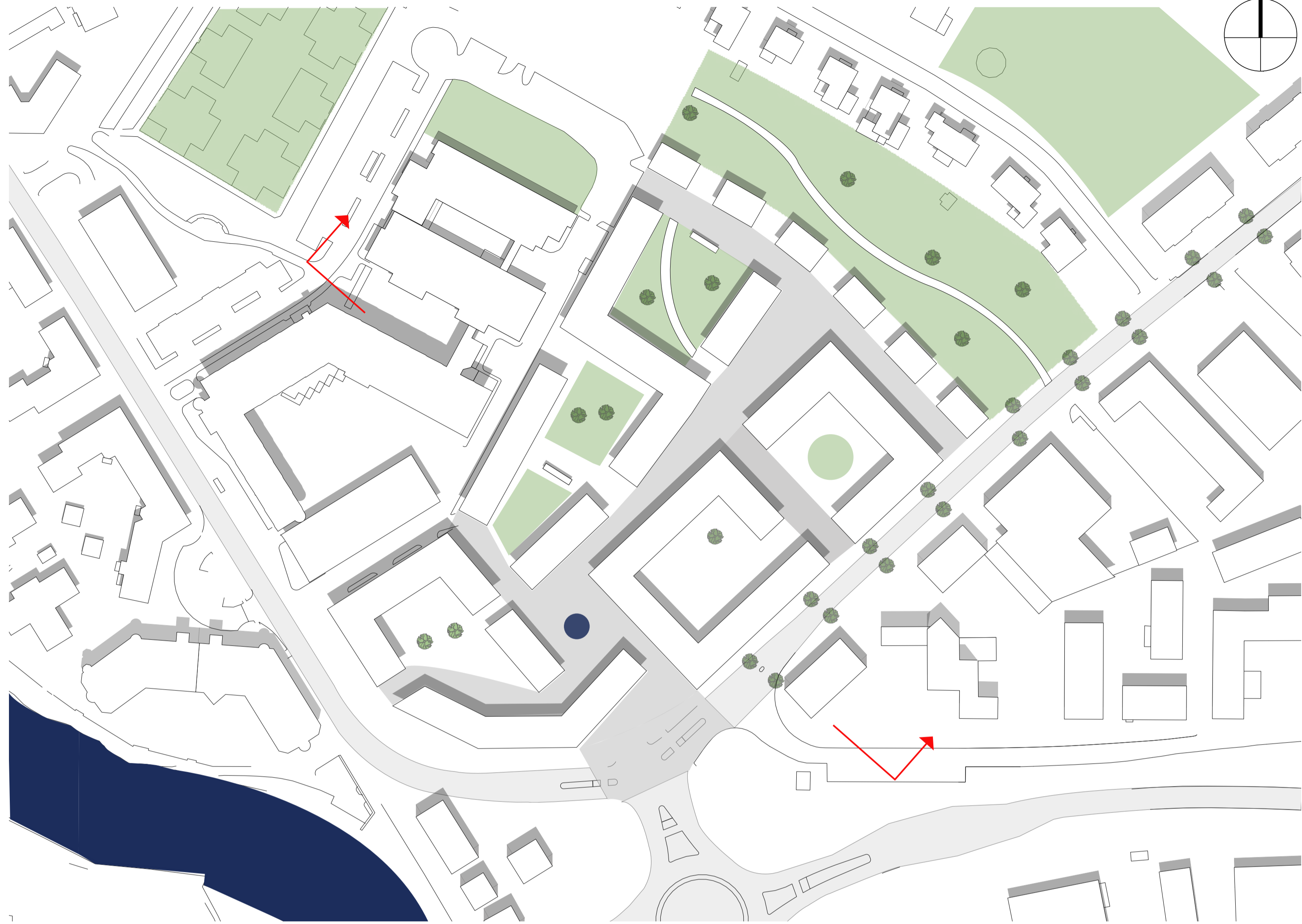


⑦ Plats som idag upplevs lite som baksida med en upptrampad stig bakom husen och träd. Kraftig höjdskillnad och lagom avstånd till befintligt bostadshus. Här kan man tänka sig smala radhus i flera våningar. Platsen är dock ganska skuggig så här behöver man göra solstudier. Här finns grova träd av alm, björk, tall och lind och för att få sol och utsikt man måste hugga ner många träd. Om man huggar ner träden måste det kompenseras i gestaltningen. Ingreppen i naturen gör att den här platsen får en lägre prioritering.



Grönområdet bakom plats nummer 6 i förtätningsskarta. Det är en spännande miljö som eventuellt skulle kunna bli park

# Kv. Brädgården



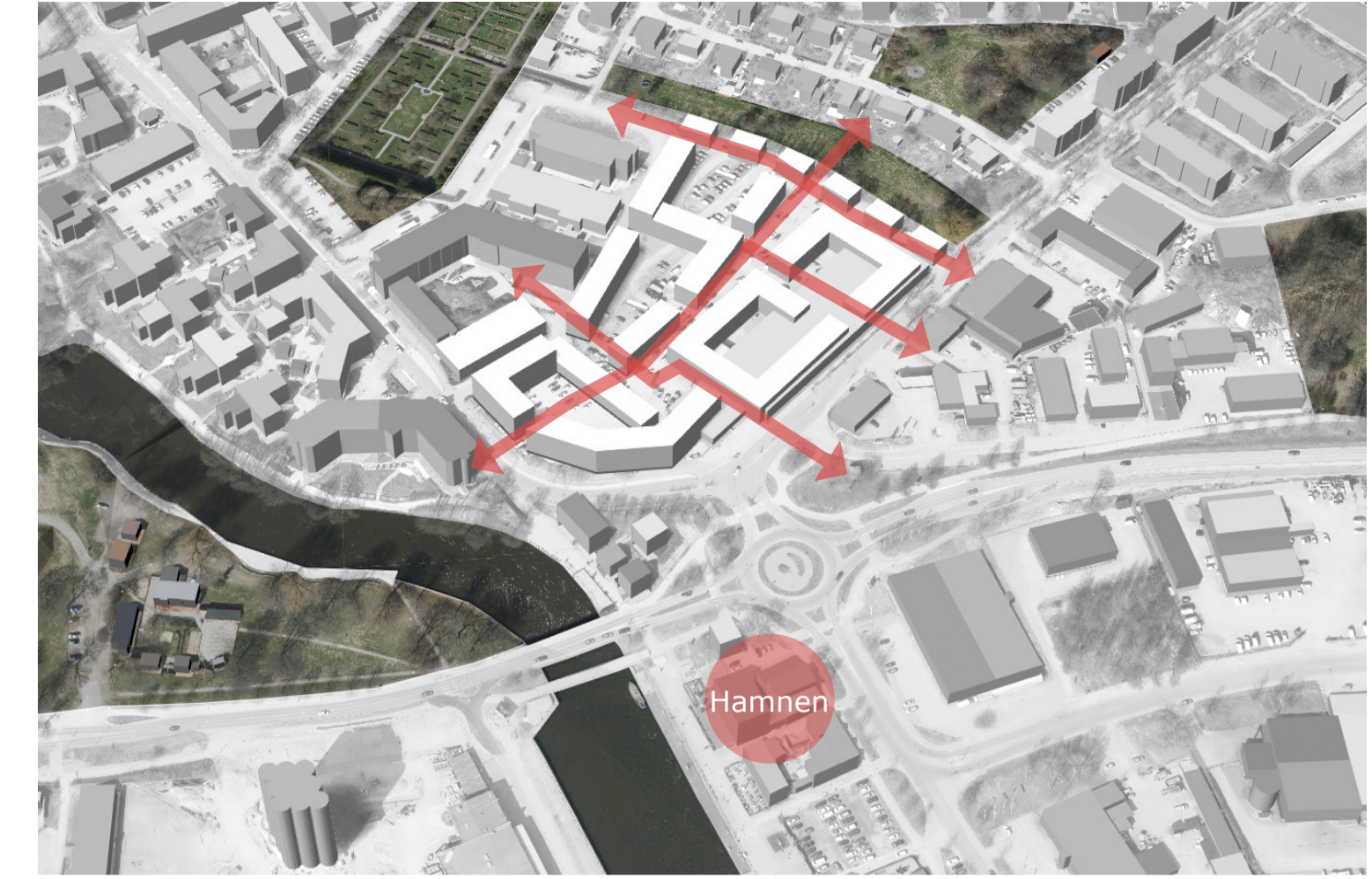
Tvärsektion

## ”Liv, rörelse och variation”

Kvarteret Brädgården har ett strategiskt läge mellan hamnen och centrum. På platsen föreslås en tät bebyggelsestruktur likt innerstadens kvarterstruktur och en blandning av offentliga verksamheter som handel och kontor med bostäder. Möjliga stråk och ny markbeläggning öppnar upp för publika verksamheter och skapar en förlänging av hamnens verksamhet. Byggnader i 3-5 våningar och olika utformning ger en varierad och levande stadsdel.

Byggnadernas placering kan förstärka de omgivande grönytorerna och Nyköpingsån. Närmast Polishuset i nordväst placeras ett parkeringshus för hotell Kompaniets gäster och polisen. Parkering för boende kan anordnas i garage under marken.

Markareal: 22 000 m<sup>2</sup>  
 Bostadsyta: 19 450 m<sup>2</sup>  
 Antal lgh: ca 300  
 Exploateringsst: 1,05 (0,88)



Torget som kvarterets hjärta och samlingsplats som skapar möjlighet till nya möten



**Referensbilder**  
 Från vänster: Jär-  
 la Sjö i Stockholm,  
 Bo01 Västra Ham-  
 nen i Malmö och  
 Hammarby Sjöstad i  
 Stockholm



Bostäder    Parkeringshus    Kontor    Handel

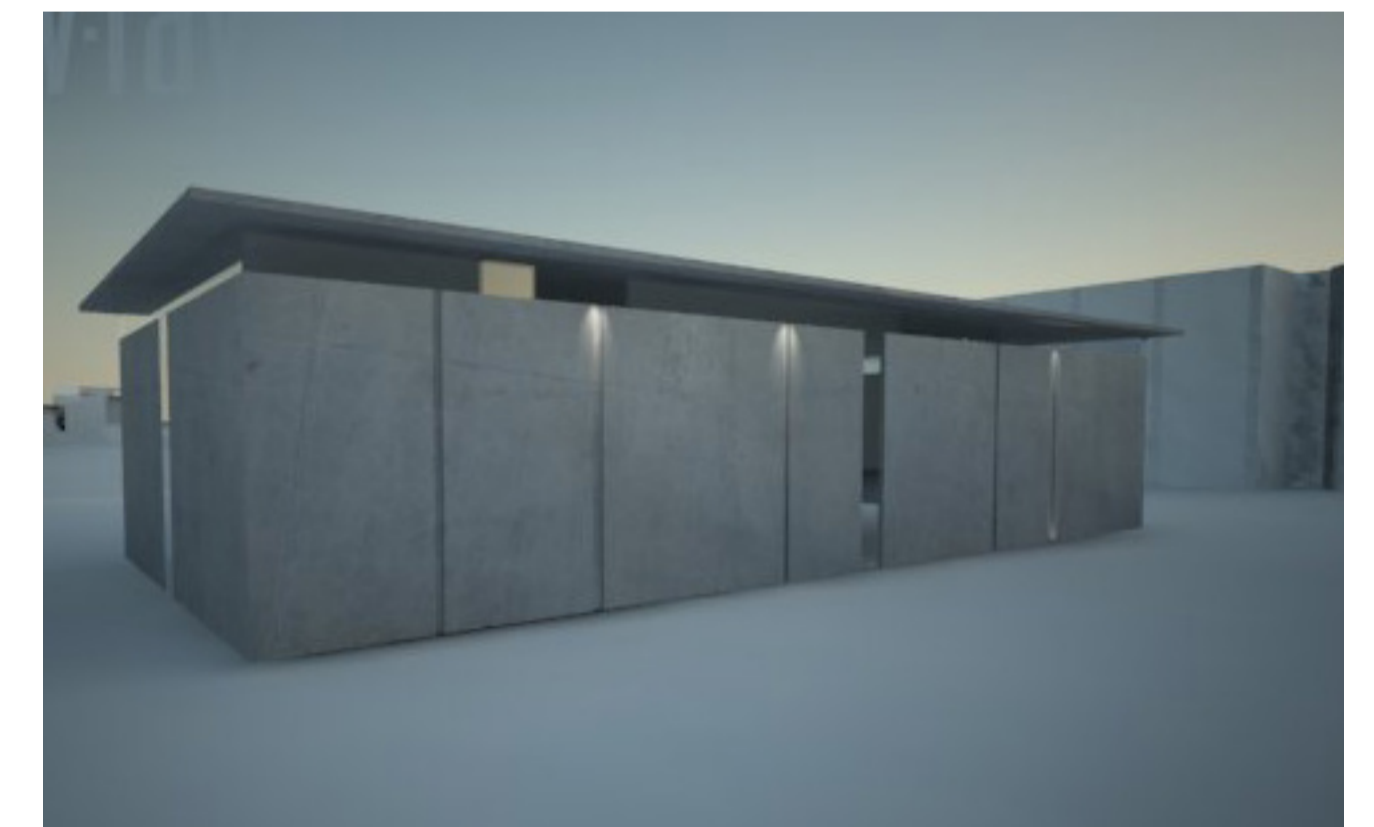
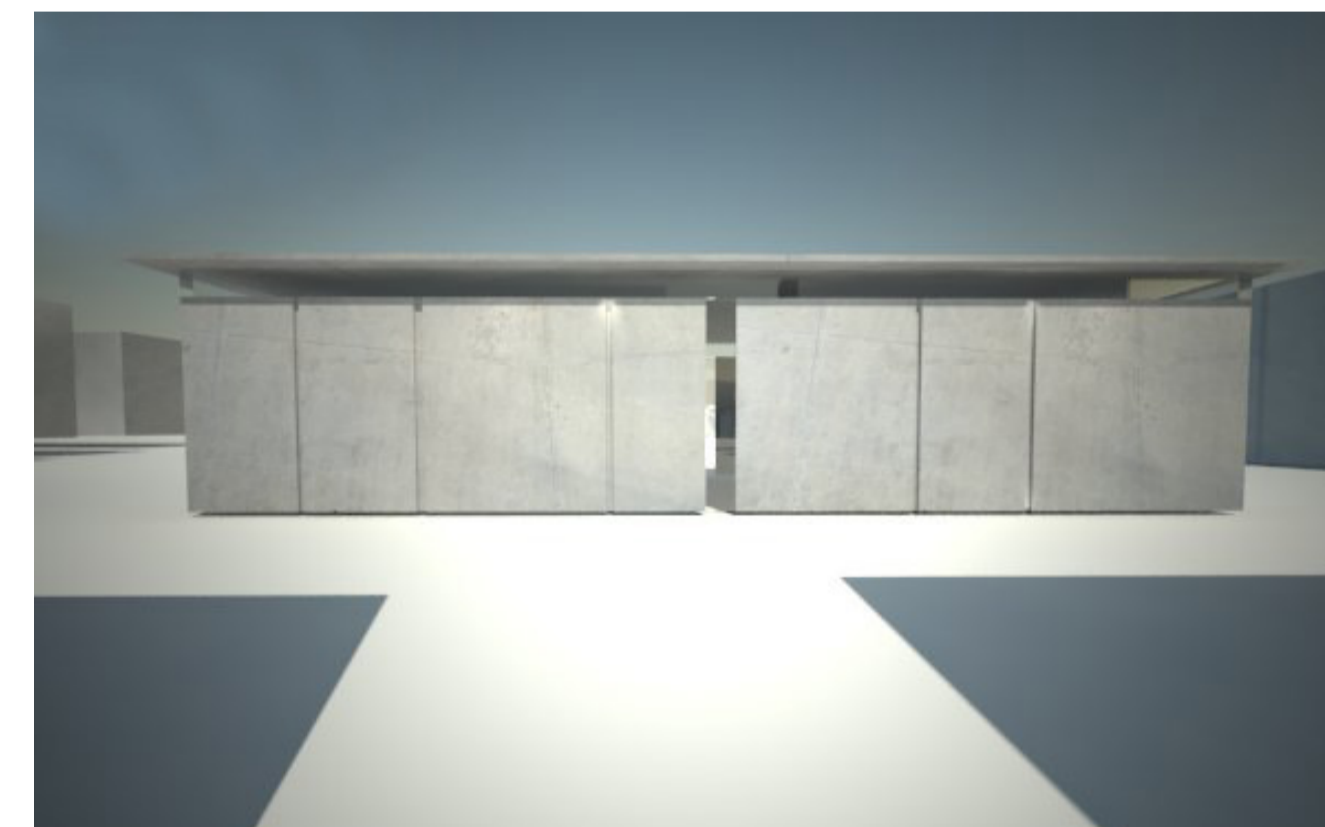
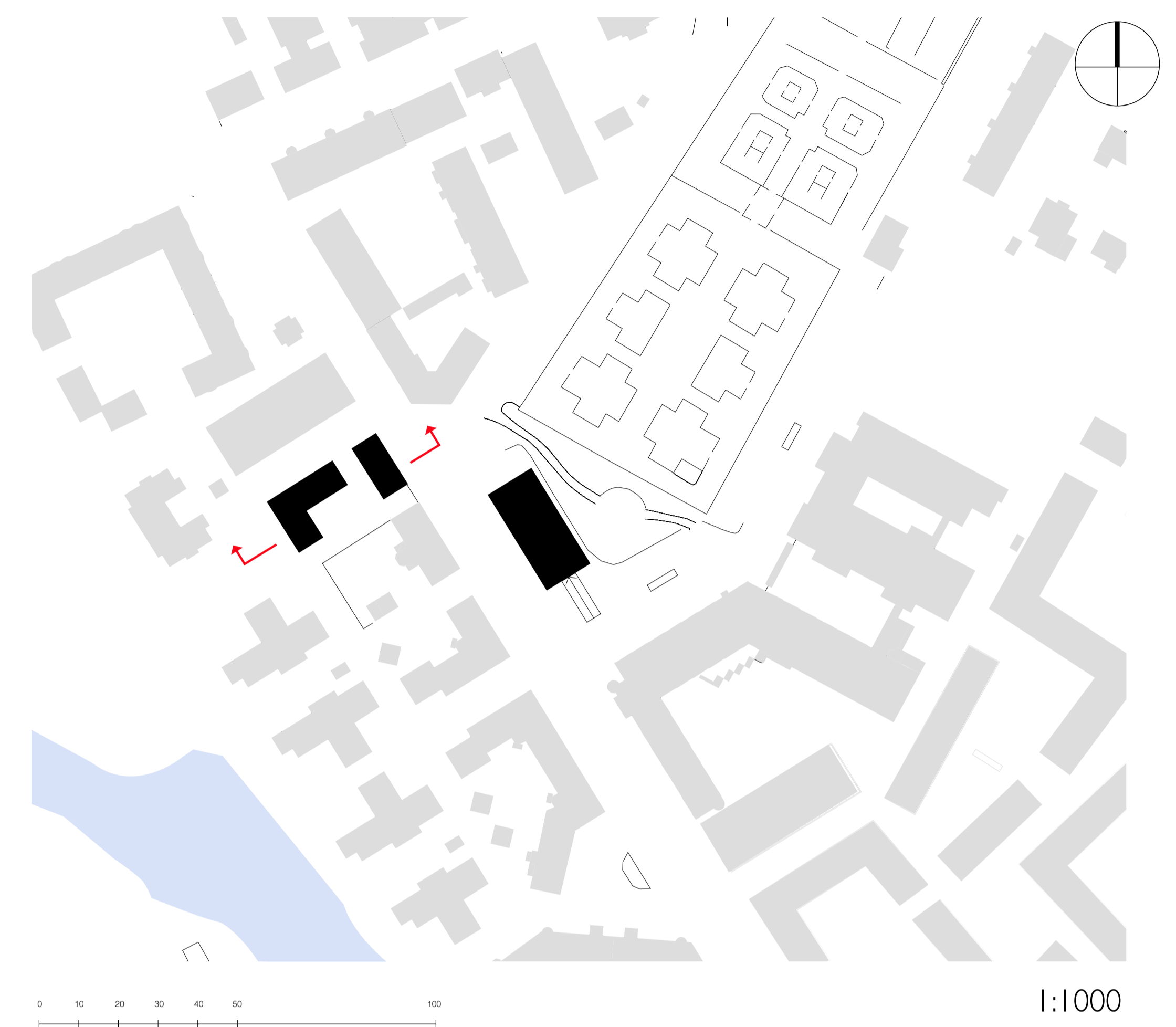
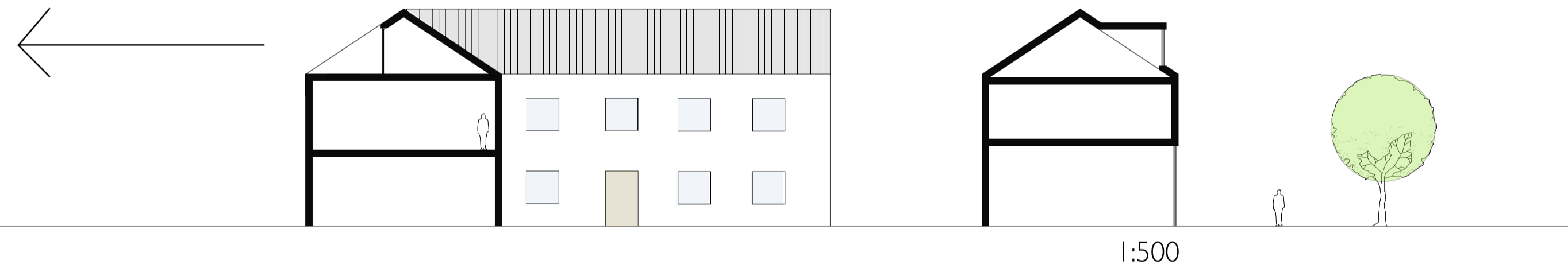


# Folkungavägen

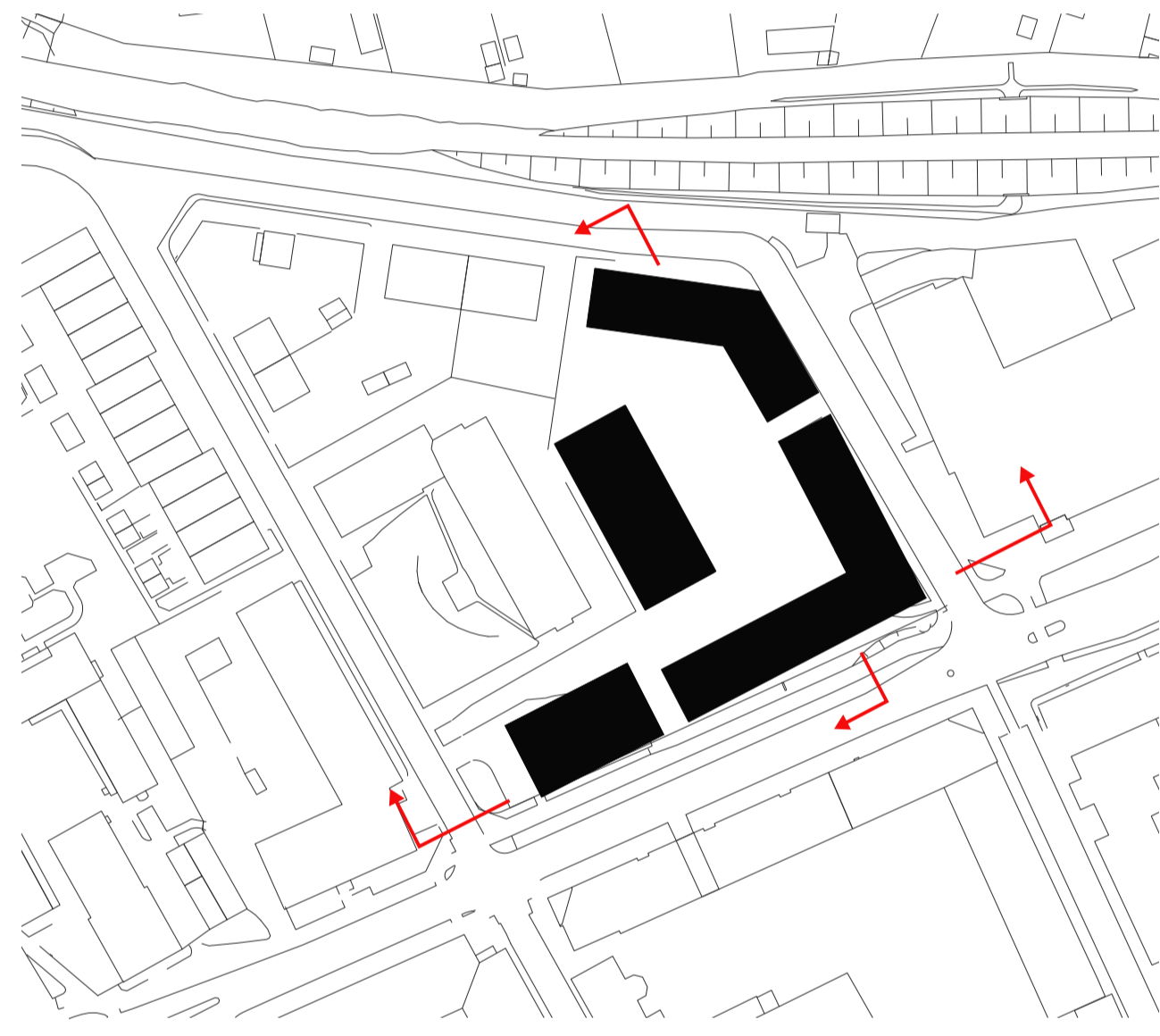
Folkungavägen utgör en viktig länk mellan hamnen och centrum och förtätning utmed gatan förstärker det här stråket. På parkeringsplatsen på västra sidan föreslås att man lägger en byggnad som vänder sig ut mot gatan med offentlig verksamhet som affär eller kontor. Mot andra hållet kan bostäder få fina uteplatser mot ån och Nyköpingshus. Byggnaderna är i 2-3 våningar och taklutningen och den vita putsen är anpassade efter miljön runtomkring. Fönstersättningen och de stora glaspartierna ger byggnaderna ett modernt uttryck.

Nedanför Allhelgona kyrkogård, närmast polis-huset, finns en plats som idag används för parkering. Här kan en låg byggnad med offentlig användning rama in det gröna stråket bakom. Här föreslås att man bygger ett parkeringshus i två våningar i slätputsad betong och glas, där det platta taket bärs upp av invändiga pelare. Slitsar i väggen med infälld belysning kan skapa en trevlig känsla för förbipasserande i mörkret.

Nyköpingshus

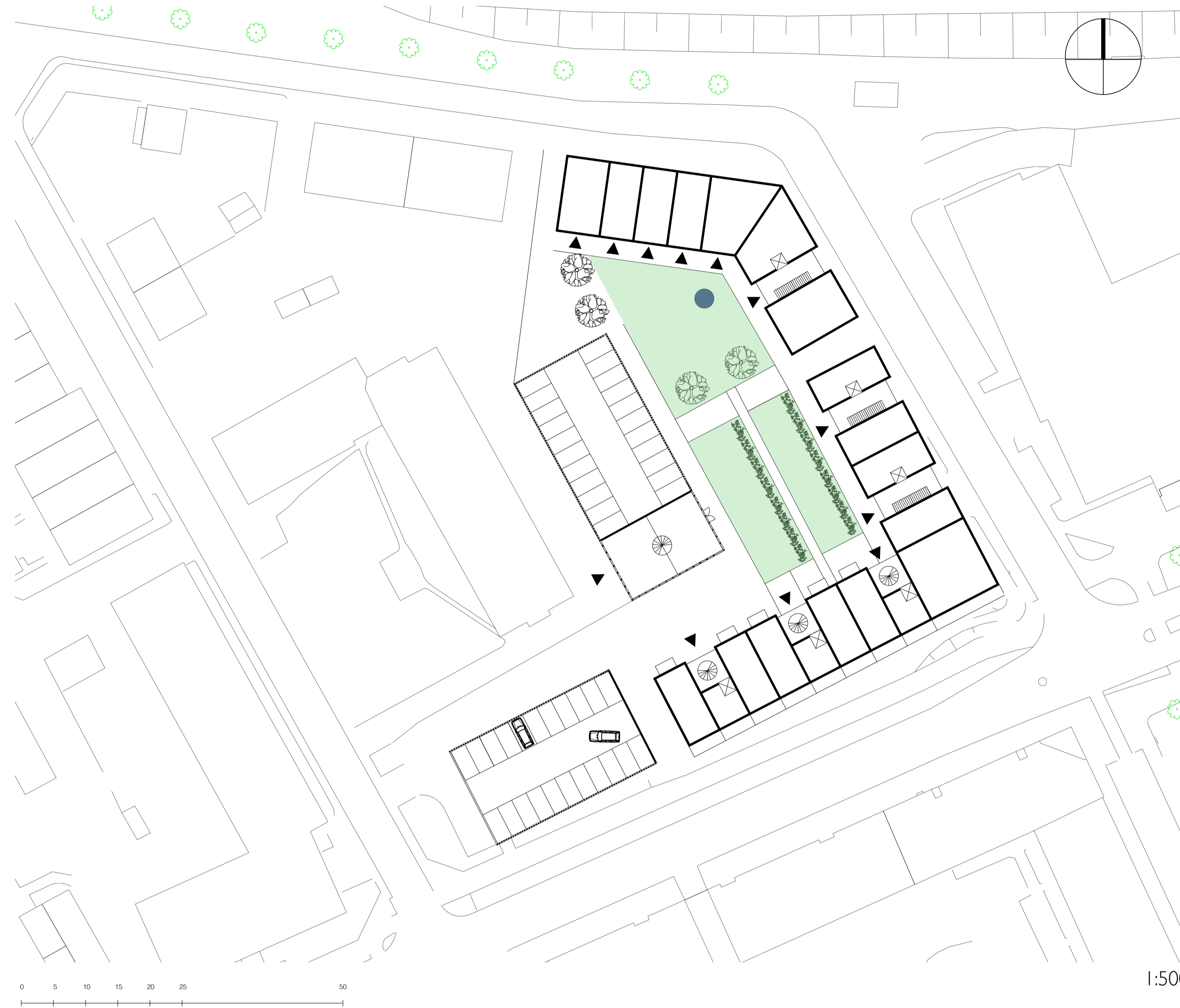


# Anneberg



Situationsplan

1:1000



1:500

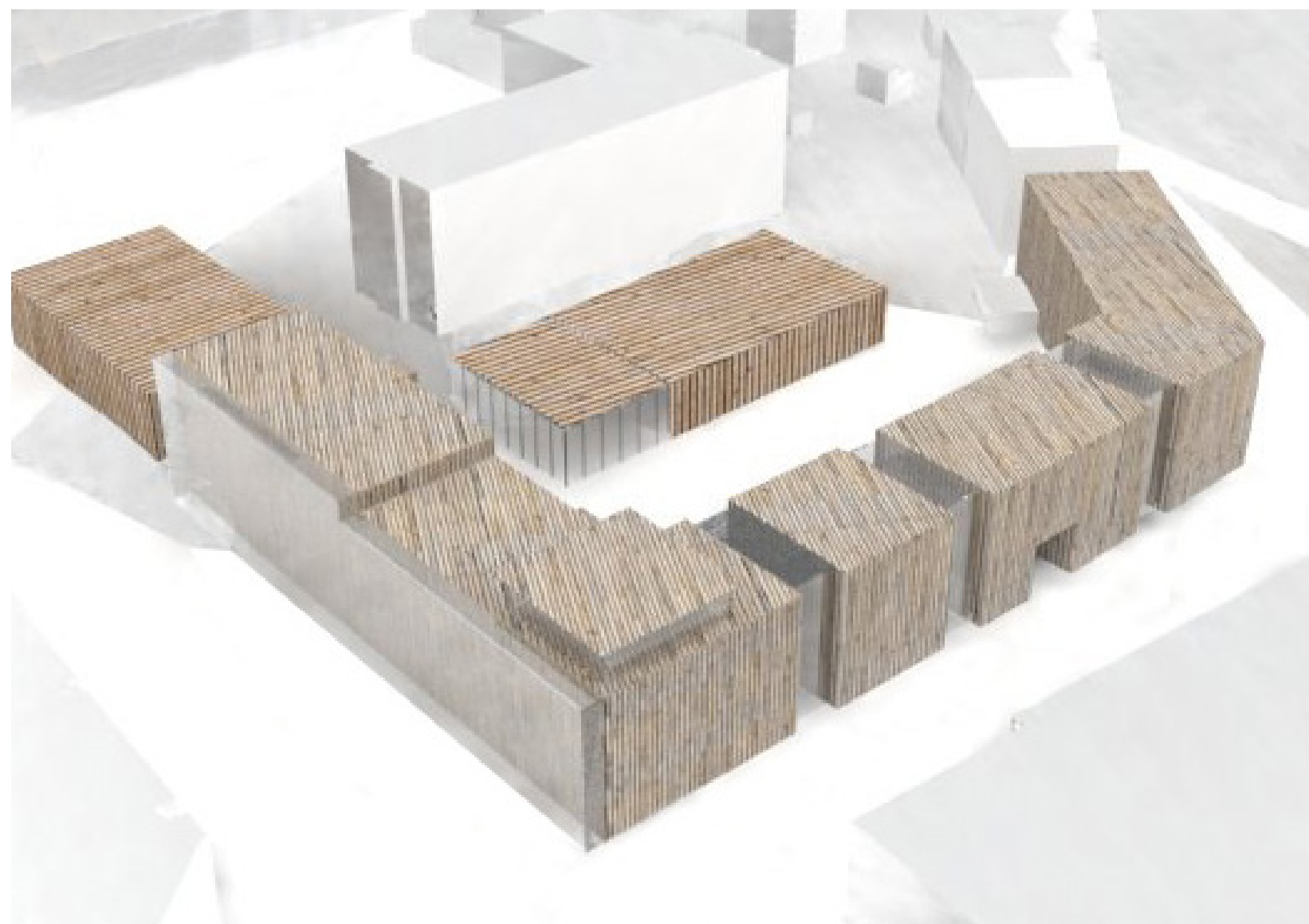


Burspråk ut mot gården skapar trevliga rumsbildningar

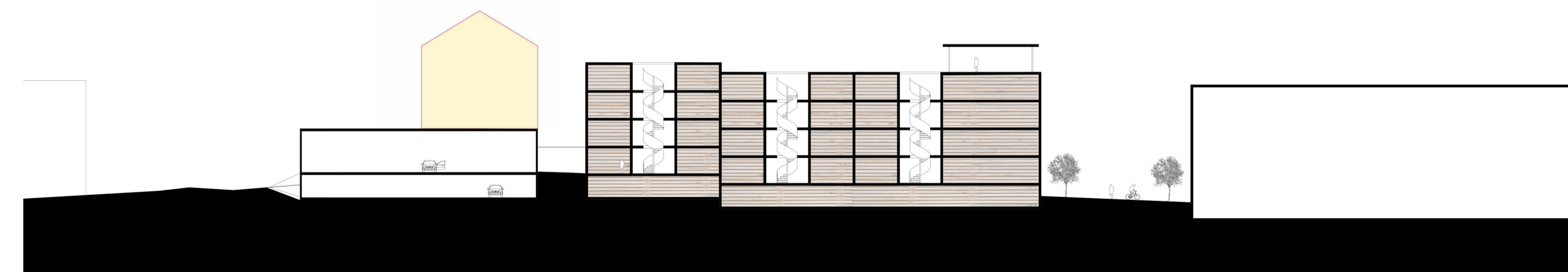
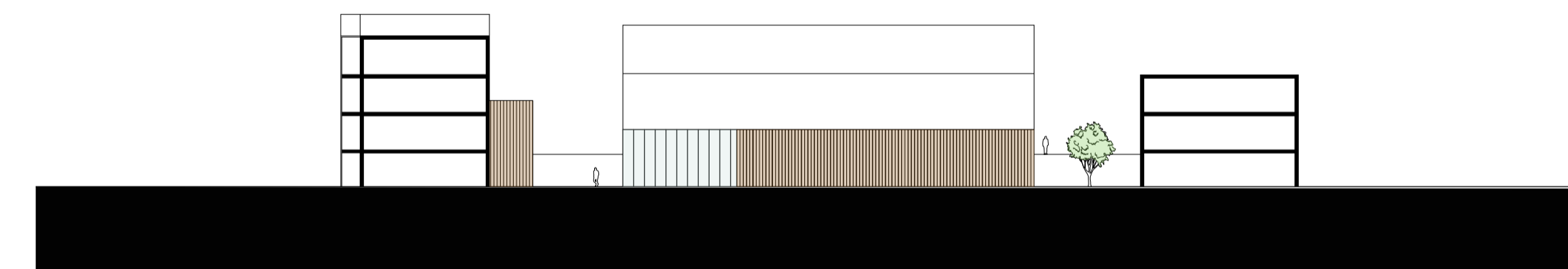
Kvarteret Anneberg intill Försäkringskassan används idag som parkeringsyta. Platsen har en svag lutning som kan användas för terrasseringar.

Bebyggelse läggs med fördel ut mot gatan och järnvägen i norr för att skydda mot buller och skapa en lugn och trevlig innergård. Inne på gården finns ett parkeringshus för de boende och en uppglasad gemensamhetslokal. Olika typer av lägenheter och upplåtelseformer skapar en variation.

Materialet trä bryter av mot omgivningens tunga tegel- och putsade byggnader. Den glasade fasaden ut mot gatan skapar bullerskyddade uteplatser och ger fasaden ett lättare uttryck.



Markareal: 4146m<sup>2</sup>  
 Antal lgh: ca 55-60  
 Exploateringstal: ca 1,3  
 P-tal: ca 0,7



1:500