



# Strukturplan för Stadsfjärden

med kvalitets- och gestaltungsprogram





## Organisation för samråd och strukturplan

### Styrgrupp

Göran Forssberg, Socialdemokraterna  
Peder Wachtmeister, Moderaterna  
Lars Farneborn, Centern  
Saga-Britt Landelius, Socialdemokraterna  
Bo Hermansson, kommundirektör  
Hans Tholse, chef Kommunfastigheter

### Referensgrupp

Göran Forssberg, Socialdemokraterna  
Peder Wachtmeister, Moderaterna  
Annika Karlsson, Centern  
Liselott Hagberg, Folkpartiet  
Elina Linna, Vänsterpartiet  
Heléne Lundström, Miljöpartiet  
Sven-Åke Persson, Kristdemokraterna

### Projektgrupp

*Nyköpings kommun*  
Ewa Collin, projektledare  
Elena Eckhardt, plan- och bygglovarkitekt  
Fredrik Idevall, översiktsplanerare  
Thomas Lundh, mark- och exploateringschef  
Roger Stigsson, stadsarkitekt  
Anne-Marie Zettersten, stadsarkitekt

#### *Småstaden Arkitekter AB*

Yvonne Ekedahl  
Helena Friberg Ruge  
Vernon Gracie  
Katharina Holmqvist  
Håkan Jersenius  
Agnetha Meurman  
Bengt Smideman  
Pär Söderblom

#### *SIMS Marknadskonsult AB*

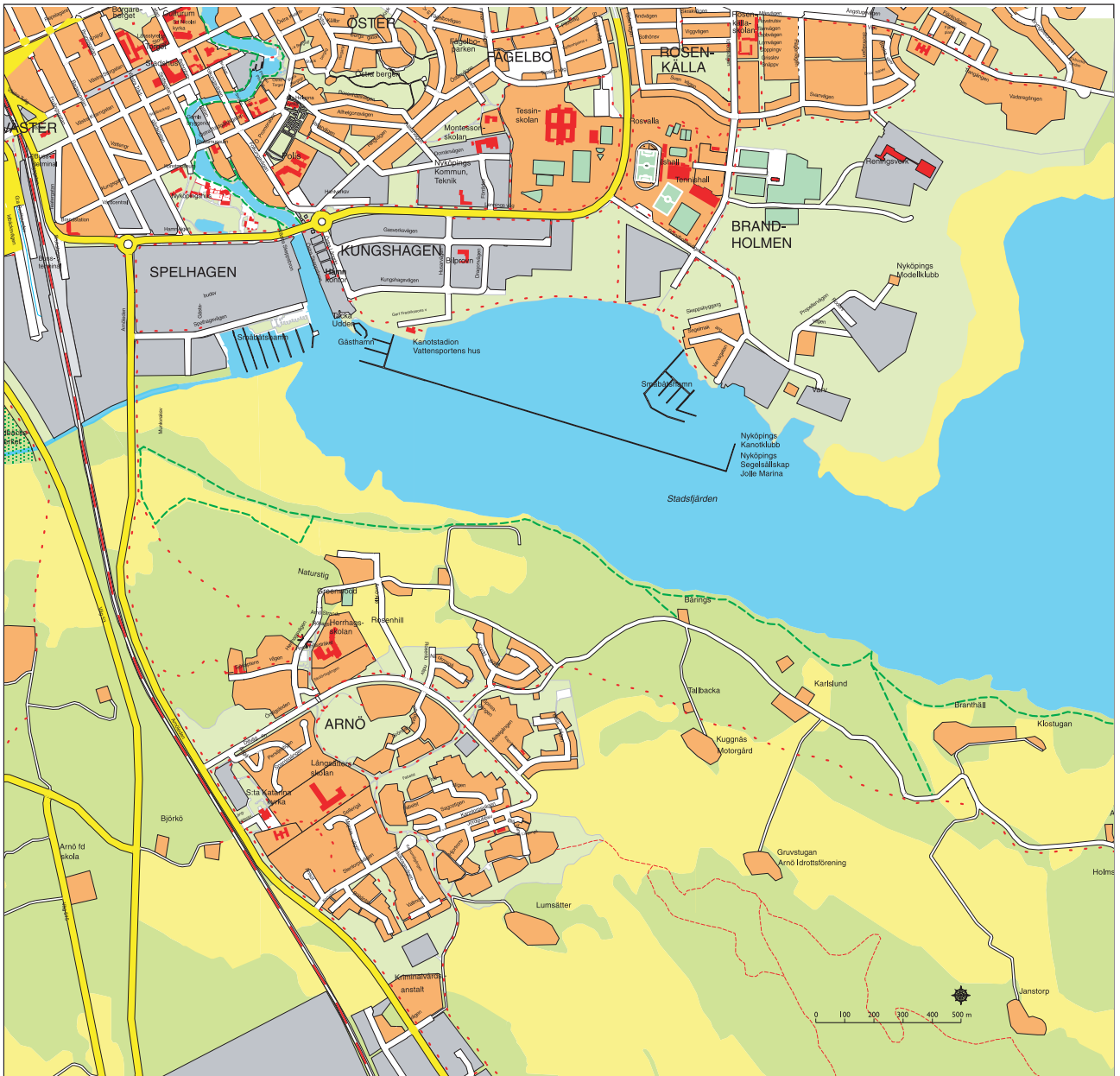
Sten IM Svensson

# Innehåll

Bakgrund	7
Nyköpings framtid	7
Mål och vision	8
Strukturplanens syfte och roll	9
Strukturplanens uppbyggnad	9
Det föregående samrådet	10
Organisation	10
Genomförande	10
Resultat	10
Utgångspunkter	11
Den hållbara staden	11
Staden ska kopplas till vattnet	11
Staden ska växa inifrån och ut	11
Småstad och trädgårdsstad	12
Struktur	13
Bebyggelsestruktur	13
Stadsbild	24
Gatu-, cykel- och gångstråk	27
Grönstruktur	30
Kärnområden	30
Gröna korridorer	31
Vatten, bryggor och broar	33
Stadstyper	35
Vad är en stadstyp?	35
Gemensamma kännetecken på småstad och trädgårdsstad	36
Offentlig miljö – gator och torg	36
Kvarter	39
Parkering	39
Byggnaders gestaltning	40
Grönska i närmiljön	40
Gränser på marken	41
Småstad	42
Historia	42
Karakteristik	42
Trädgårdsstad	44
Historia	44
Karakteristik	45
Gatutyper	48
Huvudgator	48
Lokalgator	49
Grönområdestyper	50
Arbets- och bostadsnära grönytor	50
Grön- och lekområden	50
Stadspark	50
Grönstråk	51
Planteringar längs gångvägar och gator	51
Naturpark	52
Etapper	53
Genomförandestrategier för att uppnå ett gott resultat	55

## *Bilaga*

Sammanfattning av samråd om Stadsfjärden



*Nyköping vädrar morgonluft.  
Som idyllisk småstad nära Stockholm  
med goda kommunikationer av alla slag,  
med rik tillgång till fina natur- och rekreationsområden  
och med ett blomstrande kulturliv, kan nyköpingsborna vara stolta  
och staden har möjligheter att locka både boende och företag.*

*Hur ska då staden växa?  
Hur ser våra drömmars Nyköping ut?  
Strukturplanen är en kommunal viljeinriktning och ambitionsnivå  
som tar sitt stöd i ett brett samråd med intresserade nyköpingsbor.*



## Bakgrund

### Nyköpings framtid

Nyköping är en stad som växer. Näringslivets utveckling, läget i förhållande till Stockholm och kommunikationer, lockelsen i småstadens charm och i naturomgivningarna är några faktorer som bidrar.

Efter 1990-talets lågkonjunktur har trycket på Nyköping ökat igen. Därför görs en nystart av planeringen för Stadsfjärden i en ny tid med något annorlunda värderingar. Det finns till exempel en starkare tro på småstadens värden och därmed en tro på att Nyköpings stadskärna ska växa utåt. Det som byggs ska bli en del av och ett tillskott till Nyköpings stadskärna.

Stadsfjärden är ett intressant område för Nyköpings utbredning. Det har stora kvaliteter och samtidigt god kontakt med stadskärnan. Att erbjuda bostäder och arbetsplatser nära vatten eller med sjöutsikt är ett starkt konkurrensmedel.



*Västra Storgatan...*



*Östra Storgatan...*



*...Gamla Nyköping...*



*... och åpromenaden är delar av småstaden Nyköping med många kvaliteter.*



## Mål och vision



*Detta är visionen för Stadsfjärden.*

Kommunen vill förverkliga en vision och programförklaring för Nyköpings utveckling som ska leda mot en hållbar och attraktiv stad.

Visionen formulerades i samråd med nyköpingsbor. Bakom visionen finns en vilja att låta den stadskärna, som så många nyköpingsbor tycker om, växa utåt så att den nya bebyggelsestrukturen liknar och är en del av denna. I stället för förortsbebyggelse ska det vara småstaden Nyköping som växer utåt.

Stadsfjärden ska bebyggas med stadstyperna småstad och trädgårdsstad. Det innebär att den nya bebyggelsen inte bara kommer att bestå av bostäder, utan vara uppblandad med olika verksamheter som gör att staden lever under stora delar av dygnet.

För att visionen ska kunna förverkligas krävs att samtliga aktörer inblandade i samhällsutvecklingen och byggandet verkar i samma riktning. Därför ställer kommunen upp mål för gestaltningen och andra kvaliteter hos den nya bebyggelsen.

## Strukturplanens syfte och roll

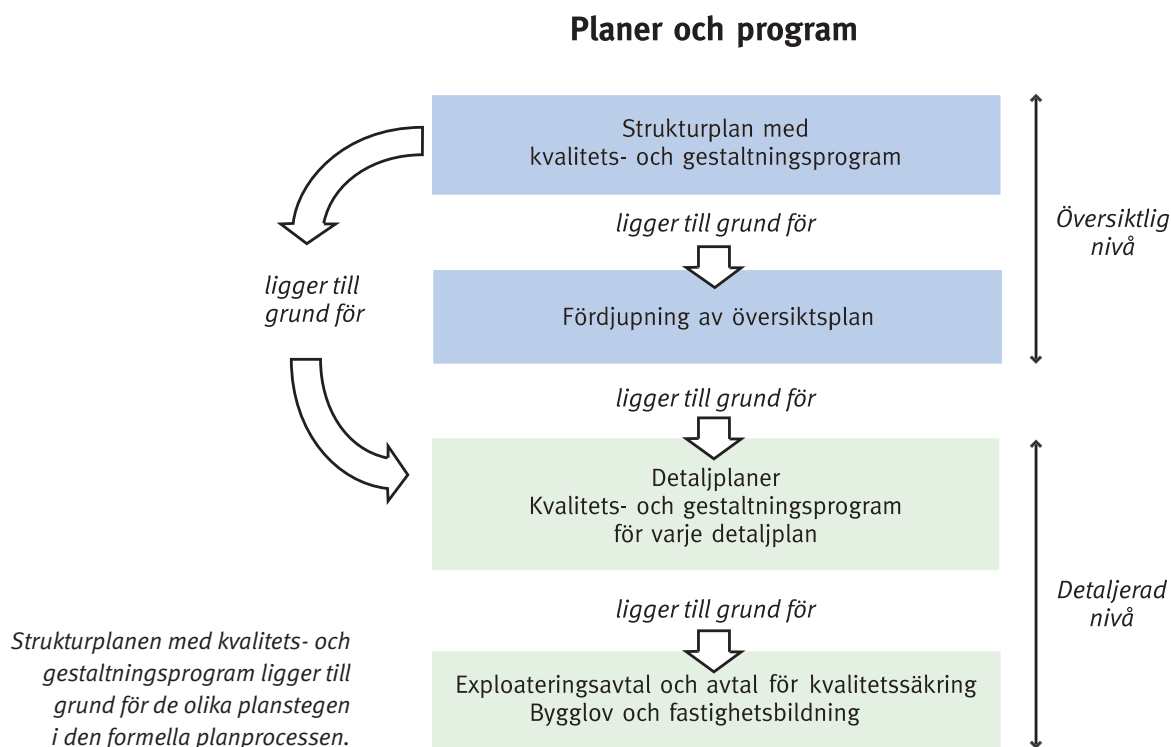
Denna strukturplan med kvalitets- och gestaltningsprogram har som syfte att redovisa en övergripande struktur för Nyköpings utveckling kring Stadsfjärden. Den redovisar förutsättningar för stadens utbyggnad och tillväxt och är en avsiktsförklaring från kommunen vad gäller stadsmiljön. Detta bidrar till en tydlighet som är till nytta för samtliga aktörer inblandade i samhällsutvecklingen och byggandet. Aktörerna ska snabbt få tydliga spelregler.

Strukturplanen visar en struktur för Stadsfjärden som kan fyllas med innehåll under en lång tid – minst 50 år. Ingen vet idag med säkerhet hur mycket som kommer att byggas och när.

Planens regler tolkas och tillämpas under planering, planläggning, samt projektering av tillkommande bebyggelse, anläggningar och grönska inom respektive kvarter. Planen ska därmed ligga till grund för bygglovprövning, fastighetsbildning samt för exploateringsavtal och avtal för kvalitetssäkring.

## Strukturplanens uppbyggnad

Strukturplanen är indelad utifrån tre viktiga beståndsdelar i staden: *Stadstyper, gatutyper och grönområdestyper*. I framtiden kan strukturen utvecklas, anpassas och detaljeringar göras i detaljplaner med tillhörande kvalitets- och gestaltningsprogram.



## Det föregående samrådet

### Organisation

Ett brett samråd har genomförts med intresserade nyköpingsbor för att komplettera övrigt beslutsunderlag. Samrådet genomfördes av politiker i en styrgrupp och en referensgrupp samt av tjänstemän och konsulter i en projektgrupp.

### Genomförande

Samrådet var upplagt som en mötesserie. Tre arbetsmöten hölls med allmänheten under 2001. Alla intresserade nyköpingsbor inbjöds, bland annat genom annonser och utskick till föreningar.

Arbetsmötena var upplagda med en blandning av föredrag och tillfällen att svara på frågor gruppvis eller enskilt. Det har också givits tillfällen att lämna synpunkter via kommunens hemsida samt på öppet hus i stadshuset i samband med marknadslördag. Ett flertal skolor har också låtit eleverna ha projektarbeten eller diskutera frågor på temalektioner.

Mötena utgick från en stadstypsdiskussion och en diskussion om hur en hållbar stadsmiljö kan uppnås utifrån sociala, ekologiska, fysiska och ekonomiska mål.

Under arbetet tillämpades den så kallade planeringsboksmetoden. Metoden innebar att fakta, frågor och arbetsuppgifter sammanställdes i en första planeringsbok, som deltagarna arbetade med under ett efterföljande möte. Resultatet låg till grund för en andra planeringsbok som följdes av ytterligare ett möte. Resultatet av mötena dokumenterades skriftligt. På detta sätt skedde ett ömsesidigt erfarenhetsutbyte mellan nyköpingsborna och de som arbetade med Stadsfjärden.

### Resultat

Resultatet av samrådet finns presenterat i en rapport; "Samråd om Stadsfjärdens utveckling". Den blev klar i februari 2002. Samrådet finns också sammanfattat i en folder som utgör bilaga till strukturplanen.

En viktig del av planen enligt samrådet är att gator och stråk löper obrutna från centrum ut mot vattnet och den nya bebyggelsen. Det betyder att olika barriärer behöver undanröjas. Hamnvägen och Lennings väg är barriärer. Dessa vägar görs därför om till trädplanterade gator med fler möjligheter att korsas dem. De får också bebyggelse utmed gatan så att staden hänger ihop.

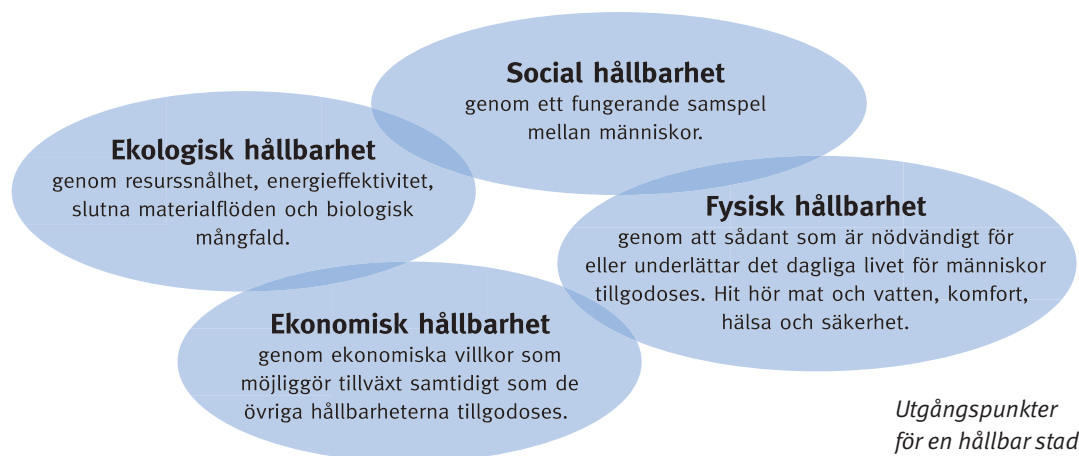
Utformningen av bebyggelsen i Stadsfjärden är i huvudsak indelad i två grupper. I Spelhagen, Kungshagen och på Brandholmen föreslås småstadsbebyggelse. På Arnösidan föreslås framförallt trädgårdsstadsbebyggelse.

Vid Kungshagen föreslås en stadspark som en del av ett längre gröonstråk. Eventuellt kan utfyllnad göras i vattnet om parken någonstans blir för smal. På Arnösidan ska den gröna karaktären bevaras. I övrigt föreslås utökade vattenytor vid Arnö, Spelhagen, mellan Kungshagen och Brandholmen och längst ut på Brandholmen. Dessutom föreslås en kanal genom Brandholmen. På Brandholmen föreslås också utfyllnad för hus nere vid vattnet.

## Utgångspunkter

### Den hållbara staden

Det pågår internationellt en debatt om städers hållbarhet där viktiga aspekter i stadsplaneringen har formulerats och sammanfattats. En sådan sammanfattning delar upp begreppet hållbarhet i fyra delaspekter, som definieras grovt i figuren nedan. Dessa är social hållbarhet, ekologisk hållbarhet, fysisk hållbarhet och ekonomisk hållbarhet. Delaspekterna kan fungera som en viktig checklista i samhällsplaneringen. Hållbarhet har varit utgångspunkt för strukturplanen över Stadsfjärden.



### Staden ska kopplas till vattnet

En mer konkret utgångspunkt är att staden Nyköping ska få en stark koppling till vattnet. Det innebär att; östra hamnsidan fortsätter att utvecklas och att den västra hamnsidan utvecklas i liknande riktning. Till detta kommer också att Nyköping ska bli en båtstad i högre utsträckning. Fler bryggor ska anläggas för fritidsbåtar, permanenta husbåtar, gästbåtar och även för turbåtar i Stadsfjärden. Genom detta och en trivsam bebyggelse runt Stadsfjärden ska fler företagare, inflyttare och turister lockas till Nyköping. För alla som bor i eller besöker Nyköping ska Stadsfjärden upplevas som en central del av staden.

### Staden ska växa inifrån och ut

En annan utgångspunkt för strukturplanen är att den tillkommande bebyggelsen ska utgöra en fortsättning på Nyköpings stadskärna. Det ingår i Nyköpings styrka att staden har en homogen stadskärna som är någorlunda intakt. Genom att vidareutveckla denna kan Nyköping få en särställning som trivsam och gemytlig småstad, där de nya inslagen är anpassade och berikande. En utmaning för att åstadkomma detta är att skapa länkar från stadskärnan och utåt i form av attraktiva stråk. Barriärer som finns idag ska undanröjas i möjligaste mån.

## Småstad och trädgårdsstad

Stadens utbyggnad ska ske enligt stadstyperna småstad och trädgårdsstad, med de kvaliteter som dessa innehåller. Stadstyperna beskrivs detaljerat längre fram i denna skrift.

Småstaden är en förhållandevis tät stadstyp och därmed ett alternativ till smalhusområdet, men också till storgårdskvarteret, stenstaden och den funktionalistiska staden.

Trädgårdsstaden är ett alternativ till monotona radhusområden, spretiga "villamattor" och smalhusområden. Trädgårdsstaden och småstaden (liksom stenstaden) har en hög ambition kring de offentliga rummen: centrala gatustråk, torg, parker med mera.

Stadstyperna kan uppnå hög ekologisk hållbarhet. Exempelvis kan en blandning av villor, radhus och små flerbostadshus bli tätare än traditionella småhus- och radhusområden. På detta sätt får man ett tillräckligt bra underlag så att många kan resa kollektivt och energisnålt. Tätheten och blandningen med arbetsplatser gör det också möjligt för annan service att etablera sig. Till de ekologiska argumenten hör även att nästan alla i en trädgårdsstad och många i en småstad kan odla själva och på så sätt minska transporter av frukt och grönsaker. Det är lätt att kompostera i båda stadstyperna och återanvända mulden lokalt i odlingar. Stadstyperna rymmer fler lokala kretslopp. Lokalt omhändertagande av dagvatten är i regel inget problem. En förhållandevis stor del av uppvärmningen kan lösas med lokala energikällor, till exempel bergvärme och solvärme. Samtidigt är stadstyperna tillräckligt täta för att kunna försörjas med fjärrvärme på ett effektivt sätt.

Olika hustyper gör det enkelt att blanda olika upplåtelseformer. På så sätt kan segregation undvikas.

Båda stadstyperna saknar de fysiska faktorerna monoton och storskalighet, som i regel leder till att höginkomsttagare flyttar. Här ligger några av förutsättningarna för att bidra till ekonomisk och social hållbarhet. Småskaligheten i kvartersformen är en annan faktor som kan bidra till detta. Med relativt få personer per kvarter kan man snart känna igen alla och få en trygghet. Trädgårdarna är en mycket betydelsefull faktor för den sociala tryggheten. Att trädgården är kopplad till bostaden ger innehavaren en legitim anledning att vistas ute i kvarteret. Det ökar möjligheterna till grannkontakter. Trädgården ger också en utmärkt möjlighet att få utlopp för behovet av kreativ verksamhet. Människan har ett grundläggande behov av att påverka sin omgivning. Det är viktigt för välbefinnandet. Detsamma gäller möjligheten att knyta sociala kontakter. Ur detta spirar ett ökat engagemang och ansvarstagande för mer än bara den egna sfären.

# Struktur

## Bebyggelsestruktur

För att centrala Nyköping ska växa ut till Brandholmen som en kontinuerlig stad krävs ett flertal väsentliga insatser. Det finns bland annat många barriärer att överbygga. En sådan är Öster, som är en spännande del av staden, men som genom sin topografi och cirkulära gatustruktur inte utgör någon länk i Nyköping. Detsamma gäller slottsområdet. Det är därför den relativt smala zonen utmed främst Folkungavägen som måste vara stadsmässig och full av liv mellan Storgatan och Lennings väg. Därefter är det i hög grad Lennings väg och bebyggelsen utmed denna som ska knyta ihop staden med Brandholmen. På Brandholmen är det Brandholmsvägen som ska vara en pulsåder kantad av bostäder och blandade verksamheter.

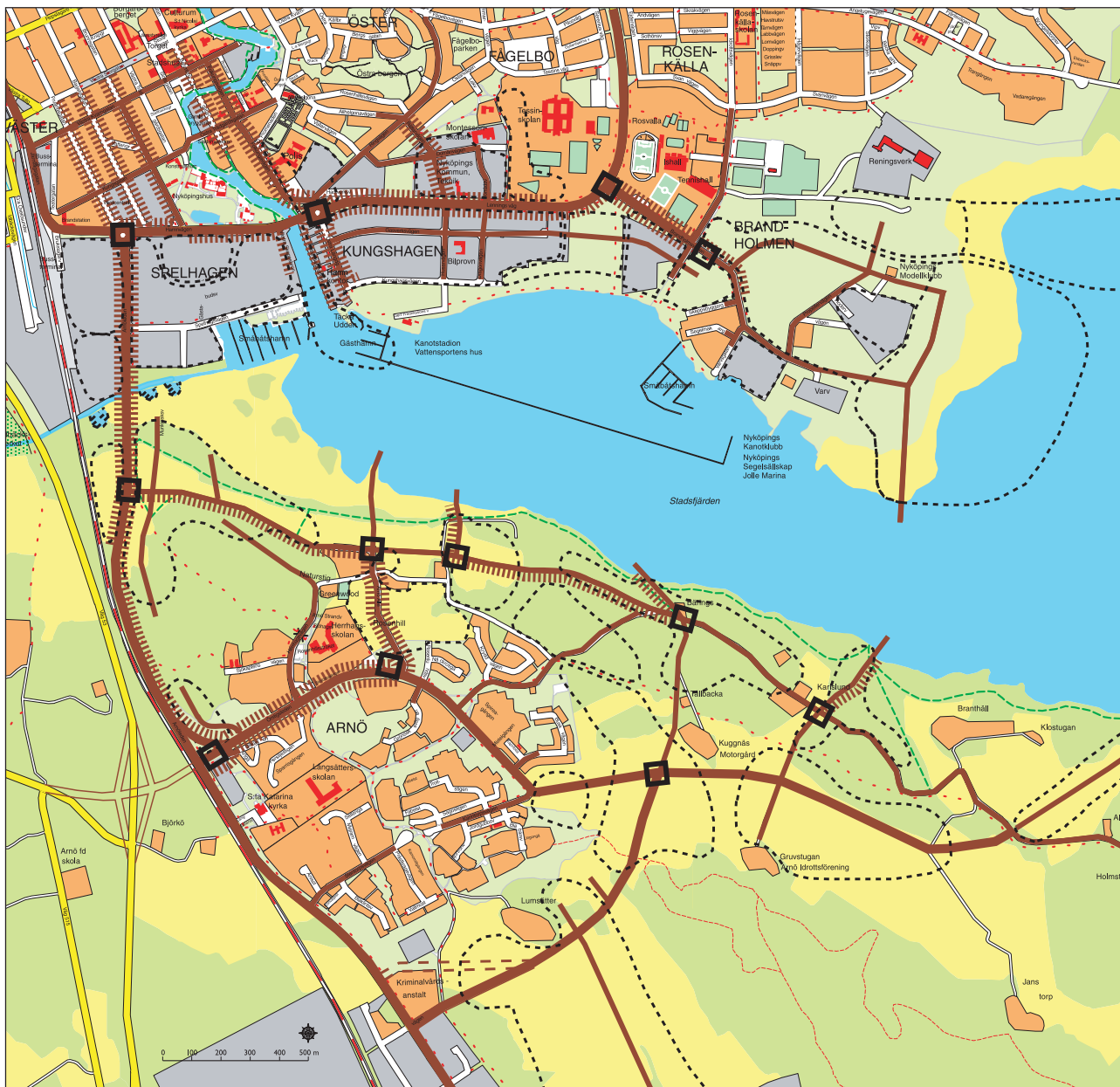
Det är en sorts ”ryggrad” som ska åstadkommas mellan Storgatan och Brandholmen. Ryggraden är uppbyggd runt ett enda stråk som ska innehålla kommunikationer och småstadens alla ingredienser. Det ställer stora krav på att Lennings väg omvandlas till en sammanlänkande stadsgata, som inte upplevs som en avskärande trafikled, trots att trafiken ökar.

Även på Arnösidan är det viktigt med kopplingen mot centrum. Arnöleden har en viktig uppgift att fylla. Norr om Hamnvägen finns flera gator som kan utgöra viktiga länkar mellan Västra Storgatan och Arnöleden. Därifrån kan Örstigsleden bli en länk och stadsgata de första 500 metrarna, men övergår sedan till att bli mer av en landsväg. Som ett alternativ kan vägen vid stranden utvecklas till ett trivsamt stråk mot Stadsfjärdens yttre del.








*Gatorna som håller samman stadsdelarna från Storgatan och ut på Arnö*

*Gatorna som håller samman stadsdelarna från Storgatan till Brandholmen*



Stråk av strategisk betydelse som ska byggas ut tidigt och där krav ställs på att utrymme i husens bottenvåningar ska kunna användas som lokaler för verksamheter.

-  Stråk av strategisk betydelse
-  Huvudgator
-  Övriga viktiga gatustråk
-  Ny eller kompletterad bebyggelse
-  Strategisk plats



Områden för ny eller kompletterad bebyggelse med parker, gator och torg

**Område A1, A3, B1, B5 samt 4**

Områden som är detaljplanelagda för bostäder och beslutade av kommunen.

**Område 1**

Området är idag planlagt som industriområde, men ligger på stads- sidan av järnvägen, så det har alla möjligheter att integreras med staden. Området bör endast omvandlas i den takt som verksam- heterna medger. Vid om- och nybyggnader bör bebyggelsen ges en karaktär enligt beskrivningen av stadstypen småstad.



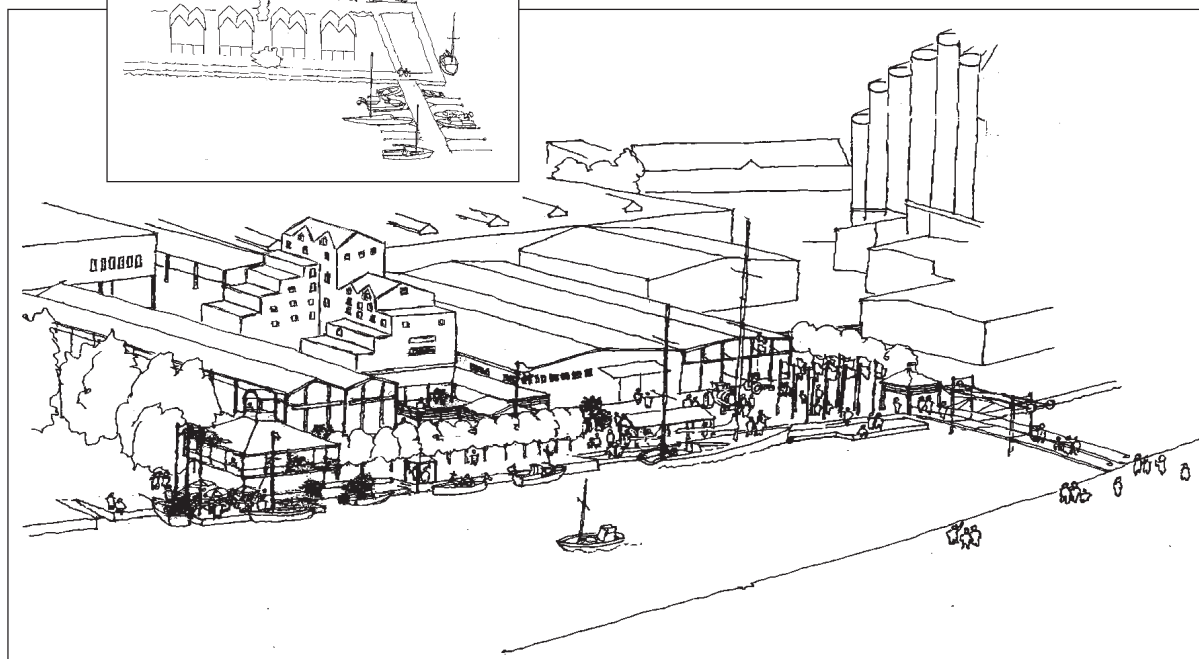
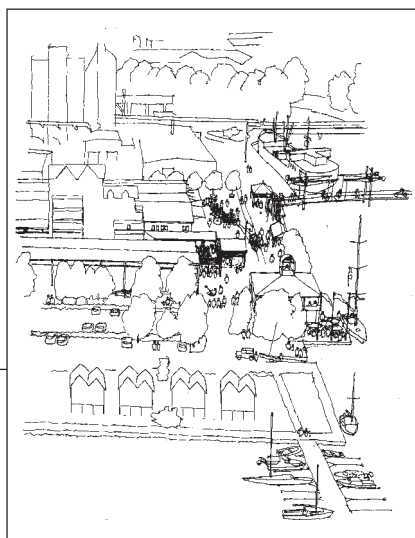
## Område 2

Området är idag outnyttjat. Det ska bebyggas enligt stadstypen småstad. Läget mellan järnvägen och Arnöleden gör de yttre delarna mindre lämpliga för bostäder. Bebyggelsen ska läggas mot Arnöleden för att göra gaturummet mer stadsmässigt. Området ligger intill ån vilket innebär att grundläggningsförhållandena kan vara besvärliga. Delar av området kan också användas för båtuppläggning.

## Område 3

Spelhagen är till stora delar bebyggt och definieras som omvandlingsområde för blandade verksamheter och fler bostäder än idag. Omvandlingen ska ske enligt stadstypen småstad. Omvandlingstakten styrs av befintliga verksamheter och fastighetsägare. Utmed Arnöleden och i hamnen är det lämpligt med handel. Västra hamnsidan ges möjlighet att utvecklas i samklang med den östra. En gång- och cykelbro anläggs för att knyta ihop hamnsidorna. De befintliga byggnaderna tillåts innehålla butiker, serveringar, kontor med mera. Mindre tillbyggnader tillåts för exempelvis bostäder. Den södra delen av området ska, då det omvandlas, utformas så att det knyter ihop Spelhagen med Arnö. Detta gäller

framför allt gaturummet mot Arnöleden, gaturummet utmed gång- och cykelvägen som anläggs mot Arnö samt bebyggelsens avslutning mot Arnö. För Nyköping är det en fördel om Spelhagen blir ett etablerat handelsområde i stället för att handeln etablerar sig i industriområdena i utkanten av eller rent av utanför staden. Spelhagen har förutsättningar att bli en del av det centrala Nyköping. Därmed gynnas övrig handel i Nyköpings centrala delar, till exempel längs Storgatan. Den västra hamnsidan innehåller en byggnad, silon,



Idéskiss till västra hamnområdet



som dominerar stadsbilden starkt. Dess nuvarande användning kan komma att avvecklas. Då bör byggnadens storlek omprövas. Silon ligger okänsligt nära Nyköpingshus och skuggar dessutom hamnsidorna. Silon är emellertid ett minnesmärke över en epok i svenskt näringsliv. Därför bör man också pröva om den kan sparas delvis och få en ny användning. Bostäder är ett fullt tänkbart alternativ, gärna i kombination med kontor och hotell. Läget med utsikt mot Stadsfjärden har ett betydande värde, vilket kan göra en ombyggnad ekonomiskt realistisk. Silon bör i så fall fasas av mot öster så att inte solen skymms på östra hamnsidan där det är gott om uteserveringar. Fasaden mot Hamnvägen/ Nyköpingshus bör trappas ner liksom fasaden västerut så att byggnaden inte upplevs så hög.

*Exempel på hur ett sammanhållet galleriastråk kan sträcka sig genom befintliga industribyggnader*



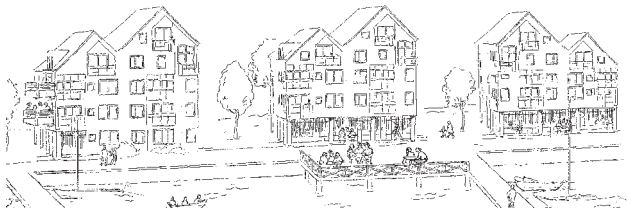
*Exempel på hur silon kan te sig om man tar bort översta delarna och inreder den för bostäder, kontor och hotell*

**Område 4**

Nyköpings strand är redan planerat att bebyggas med i huvudsak bostäder. Detaljplan är antagen.

**Område 5**

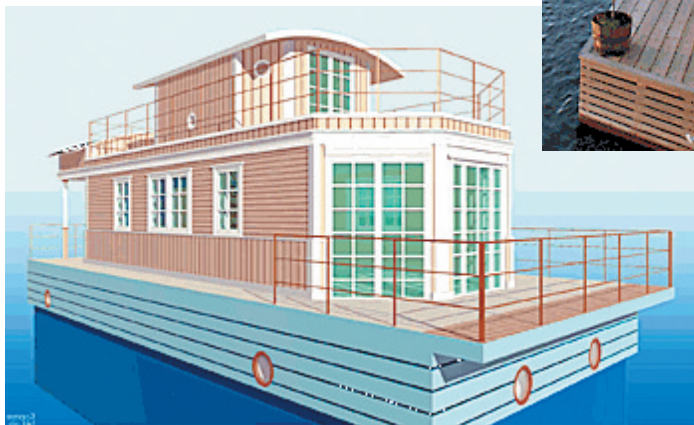
Vid småbåtshamnen föreslås utbyggnad av bostäder i mindre huskroppar så att inte vattenkontakten skärs av. Längst i öster kan en servering vara lämplig för att ge liv i hela hamnområdet. Höga krav ställs på gestaltningen eftersom huskropparna blir en viktig del av stadens ansikte mot Stadsfjärden. Även mindre sjöbodar bör etableras, gärna i kombination med bryggor.



*Exempel på bebyggelse vid hamnen*

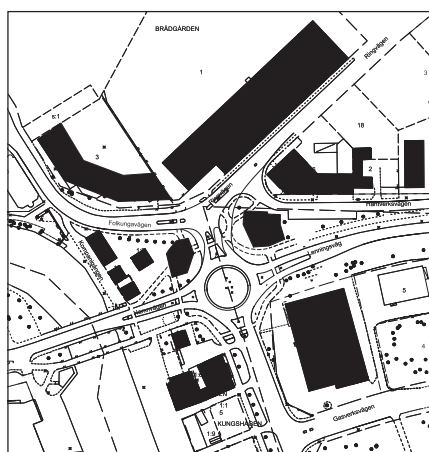
**Område 6**

Området omfattar delar av vattenområdena längs kajerna samt utmed en del av kanotpiren. Inom dessa föreslås husbåtar för bostadsändamål. Detta förutsätter att anslutningar av el, vatten och avlopp dras fram till respektive båtplats.

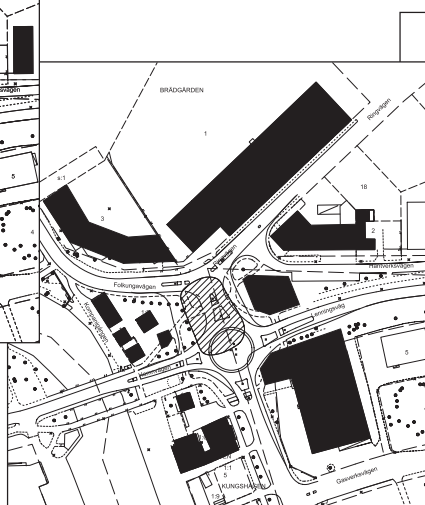


## Område 7

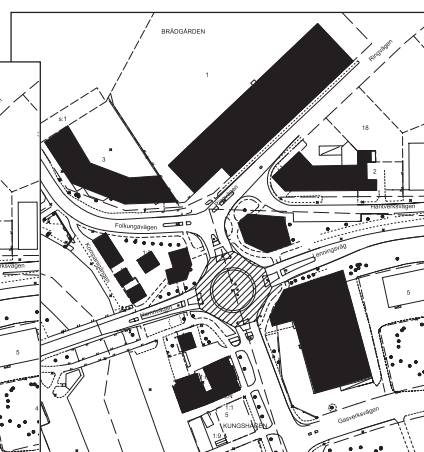
Området utmed Folkungavägen och Ringvägen byggs ut enligt stadstypen småstad. Området är mycket strategiskt för att knyta ihop stadskärnan vid Storgatan med hamnen. Likaså ska det knyta ihop Folkungavägen med Lennings väg. Det är viktigt att Folkungavägen får bebyggelse som sträcker sig så långt söderut som möjligt. Bebyggelsens placering måste studeras ihop med en trafiklösning som klarar stora trafikströmmar, men samtidigt inte utgör en alltför stor barriär.



*Befintlig rondell med föreslagen ny bebyggelse*



*Torgrondell med föreslagen ny bebyggelse*



*Stensatt trafiktorget utan särskilda filmarkeringar, liknande Skvallertorget i Norrköping, med föreslagen ny bebyggelse*

## Område 8

Kungshagen innehåller redan bebyggelse men ytterligare byggrätt finns. Blandade verksamheter eftersträvas. Omvandlingen får ske successivt med hänsyn till befintliga verksamheter och i enlighet med stadstypen småstad. På östra hamnkajen är det lämpligt med sjöbodar för ytterligare butiker och serveringar. Utmed Östra Längdgatan finns outnyttjade byggrätter för handel. Ovanpå dessa ska bostäder tillåtas. På båda sidor om Östra Längdgatan ställs höga krav på gestaltningen av den tillkommande bebyggelsen.

Inom Kungshagen föreslås en ny kvartersindelning och gatustruktur, inklusive torg, gång- och cykelvägar samt parker. Utformningen görs i enlighet med stadstypen småstad. Högsta krav på gestaltning ställs på fasaderna ut mot Lennings väg samt mot Kungshagsvägen.

Den del av Kungshagen som ligger direkt söder om område 10 och 11 är strategisk för att göra Lennings väg till en stadsmässig gata, som kan vara en länk mellan centrum och Brandholmen. Det är därför angeläget att denna del omvandlas så tidigt som möjligt.

Det är väsentligt att den tillkommande bebyggelsen har butiker, kontor och liknande i bottenvåningarna och bostäder ovanpå. Detta genomförs i den takt och omfattning som blir möjlig med hänsyn till



- Område 9** Detta område är, liksom område 5, Nyköpings ansikte mot vattnet. Därför ställs mycket höga krav på gestaltningen. I område 8 kan det antas dröja innan bostäder byggs. Det är därför viktigt att det tillkommer bostäder i område 9 så att parken inte ligger öde kvällstid. Stadstypen ska vara småstad. Bebyggelsen ska ha passager så att den inte skär av kontakten med parken och vattnet från område 8. Det är lämpligt med lokaler i bottenvåningarna. Geologiska förhållanden bör utredas mer med tanke på grundläggning. Undersökning av miljöföroreningar är också nödvändig. (Se även område 8)
- Område 10** Östra Kungsladugården har en mycket strategisk betydelse för att knyta ihop stadens centrala delar med Stadsfjärden. Gestaltningen mot Lennings väg är särskilt viktig, med lokaler i bottenvåningen och bostäder ovanpå. Stadstypen ska vara småstad. Det bör i största möjliga utsträckning vara sammanhängande huskroppar längs Lennings väg.
- Område 11** Området kring Tessinsskolan har, liksom område 10, strategisk betydelse för att knyta ihop staden med Stadsfjärden. Det bör i största möjliga utsträckning vara sammanhängande huskroppar längs Lennings väg. Viktiga stråk som planeringen ska anpassas till passerar genom detta område. Stadstypen ska vara småstad med i huvudsak bostäder. Utmed Lennings väg ska det vara lokaler i bottenvåningen.
- Område 12 och B5** Östra Kungshagen ska byggas ut enligt stadstypen småstad. Det finns redan ett beslut om att båtuppläggnings ska flyttas till område 14. Området ska innehålla bostäder och blandade verksamheter. Längs Brandholmsvägen är det viktigt med lokaler i bottenvåningen. Detta är bra kommersiella lägen. Gestaltningen av fasaderna mot Brandholmsvägen är mycket viktig liksom gestaltningen mot Stadsfjärden. Området knyter samman Rosvalla med Brandholmen vilket gör det till en mycket strategisk punkt i staden. En vattenkanal samt gång- och cykelstråk ska passera genom området.  
Öster om område 12 finns redan en antagen detaljplan som medger bostadsbebyggelse samt centrumfunktioner. En gammal detaljplan finns för en del av område 12, vilken måste ändras.
- Område 13** Området ska bebyggas enligt stadstypen småstad. I den västra delen ska torg och butikslokaler anordnas. Höga krav ställs på gestaltningen mot Brandholmsvägen. En vattenkanal samt gång- och cykelstråk ska passera genom området.  
En gammal detaljplan finns för en del av området vilken måste ändras.
- Område 14** Området är reserverat för båtupplag i stället för det som legat inom område 12. Ett område bör reserveras österut för sjösättningsramper och bryggor. Området ska ha en gen körförbindelse söderut mot båtvarvet.

- Område 15** Området är ett befintligt arbetsområde som kan bibehållas och inordnas i den tillkommande bebyggelsestrukturen.
- Område 16** Stadstypen ska vara småstad med i huvudsak bostäder. Bebyggelsen, som utgörs av enbostadshus, radhus och flerbostadshus, får anläggas på landtungor ut i vattnet med allmänt tillgängliga bryggor längst ut. Gång- och cykelstråk ska passera genom området. Kraven på gestaltningen av detta område ska vara höga, då det kommer att utgöra entrén till Nyköping sjövägen. Delar av området utgörs av täckta muddermassor.
- Område 17** Området passar för främst arbetslokaler och affärer. Bebyggelsen ska placeras utmed Arnöleden enligt stadstypen småstad. Området kan också vara lämpligt för båtupplag mot järnvägen.
- Område 18** Stadstypen ska vara småstad och trädgårdsstad där kontor/handel lokaliseras utmed Arnöleden och i huvudsak bostäder i dess östra delar. I området ingår den redan beslutade Arnö strandväg som ska kantas av lokaler och bostäder. Bostäder kan även byggas utmed en ny väg uppe på bergets norrsida.
- Område 19** Stadstypen ska vara småstad. Området är avsett främst för arbetslokaler/handel med hänsyn till läget nära trafikleden och järnväg. Höga krav på gestaltningen gäller eftersom bebyggelsen är en del av gaturummet för Arnöleden samt att kvarteret utgör entré till det befintliga Arnö. Kvarteret försörjs trafikmässigt via lokalgata så att Arnöleden inte belastas med fler utfarter. Utrymme för anslutningar Örstigsleden/Arnöleden kan inkräkta på området.
- Område 20** Området ska bebyggas enligt stadstypen trädgårdsstad. Området trafikförsörjs via Arnö strandväg.  
Norr om området ligger en herrgårdsliknande tvåfamiljsvilla. I anslutning till dess mittaxel arrangeras ny bebyggelse kring en bygata som avslutas med en brygga ut i vattnet. Befintliga odlingslotter flyttas inom Arnö.
- Område 21** Området är avsett för trädgårdsstad med stor andel friliggande villor. Restriktioner läggs mot avverkning av träd. I samband med utbyggnaden ska en allmänt tillgänglig brygga byggas.
- Område 22** Stadstypen ska vara trädgårdsstad. En huvudgata genom Arnö passerar genom området vilket ställer höga krav på gestaltningen. Ytterligare bostäder i byform, som ett fiskeläge, kan senare läggas längre ut vid Karlberg.  
Området är intressant för placering av skola i närheten av område 24.

### **Område 23**

Stadstypen ska vara trädgårdsstad av lite tätare slag. Ryggraden genom Arnö passerar i norra delen av området vilket ställer höga krav på gestaltningen. Området utgör entré till sydöstra Arnö vilket också det bidrar till att kraven på gestaltningen är höga. Några torg och parker ska anordnas inom området.

### **Område 24**

Stadstypen ska vara småstad. Området är avsett för främst bostäder i byform, som ett fiskeläge ner mot vattnet och bryggan. Husen ska ligga tätt nära gatan och ett hamntorg ska finnas där gata och brygga möts. Här ska finnas utrymme för cykelparkering. Bryggan ska vara allmänt tillgänglig och strandpromenaden ska passera.

Området ska gestaltas i samklang med område 16 så att de tillsammans bildar en attraktiv ”port” till Stadsfjärden från havet.

### **Område 25**

Stadstypen ska vara småstad. Området är avsett för främst bostäder i byform, som ett fiskeläge ner mot vattnet och bryggan. Husen ska ligga tätt nära gatan och ett hamntorg ska finnas där gata och brygga möts. Här ska bland annat finnas plats för cykelparkering. Bryggan ska vara allmänt tillgänglig och en strandpromenad ska passera.



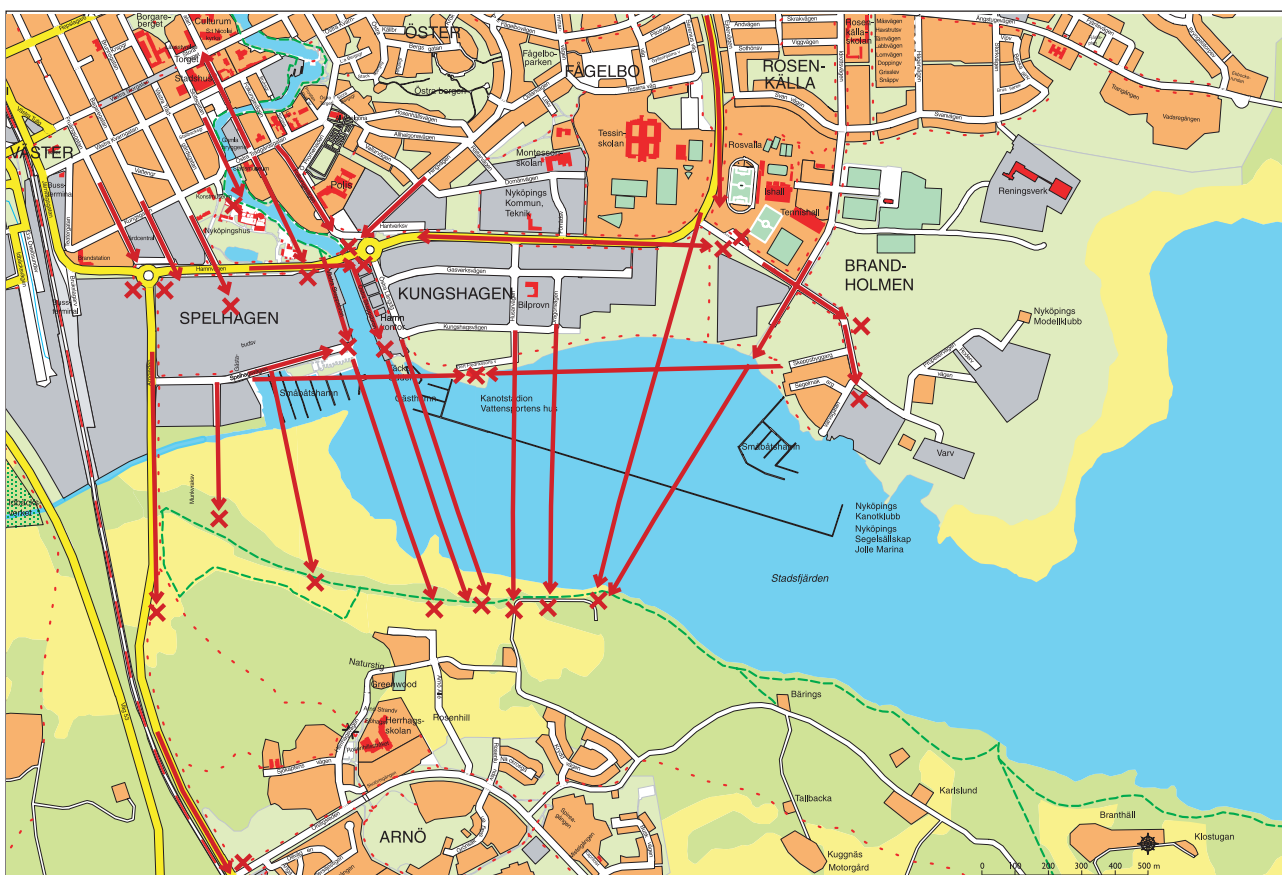
## Stadsbild

Då Nyköpings centrala delar kopplas till vattnet gäller det att ta vara på möjliga stråk och utblickar mot vattnet och in mot centrum. Utblickarna ska ha intressanta avslutningar i form av byggnader, naturplatser eller annat.

Från västra Storgatan ner mot Stadsfjärden behövs en öppen utblick. Det gäller exempelvis Fruängsgatan som kommer att sluta vid en rondell. Rondellen i sig och den omgivande bebyggelsen utgör en karaktäristisk avslutning av siktlinjen.

Det ska på avstånd framgå att stråket leder vidare. Detta ska ju vara en inbjudande fortsättning mot Arnö. De två följande gatorna, Bagaregatan och Brunnsngatan, vilka leder ner mot Spelshagen/Nyköpingsstrand måste också möta något som lockar tillräckligt starkt för att staden ska hänga ihop med dessa områden.

Öster om Nyköpingshus är det avgörande att Behmbrogatan och Folkungavägen kantas av varierande bebyggelse, fylld av olika verksamheter, och att gatorna har siktlinjer som möter intressanta fondmotiv. Hur silon ter sig i framtiden blir alltså viktigt. Både Folkungavägen och Ringvägen möter idag upprustade gamla magasinsbyggnader som utgör pittoreska inslag i stadsbilden. Detta bör gälla även i framtiden, men

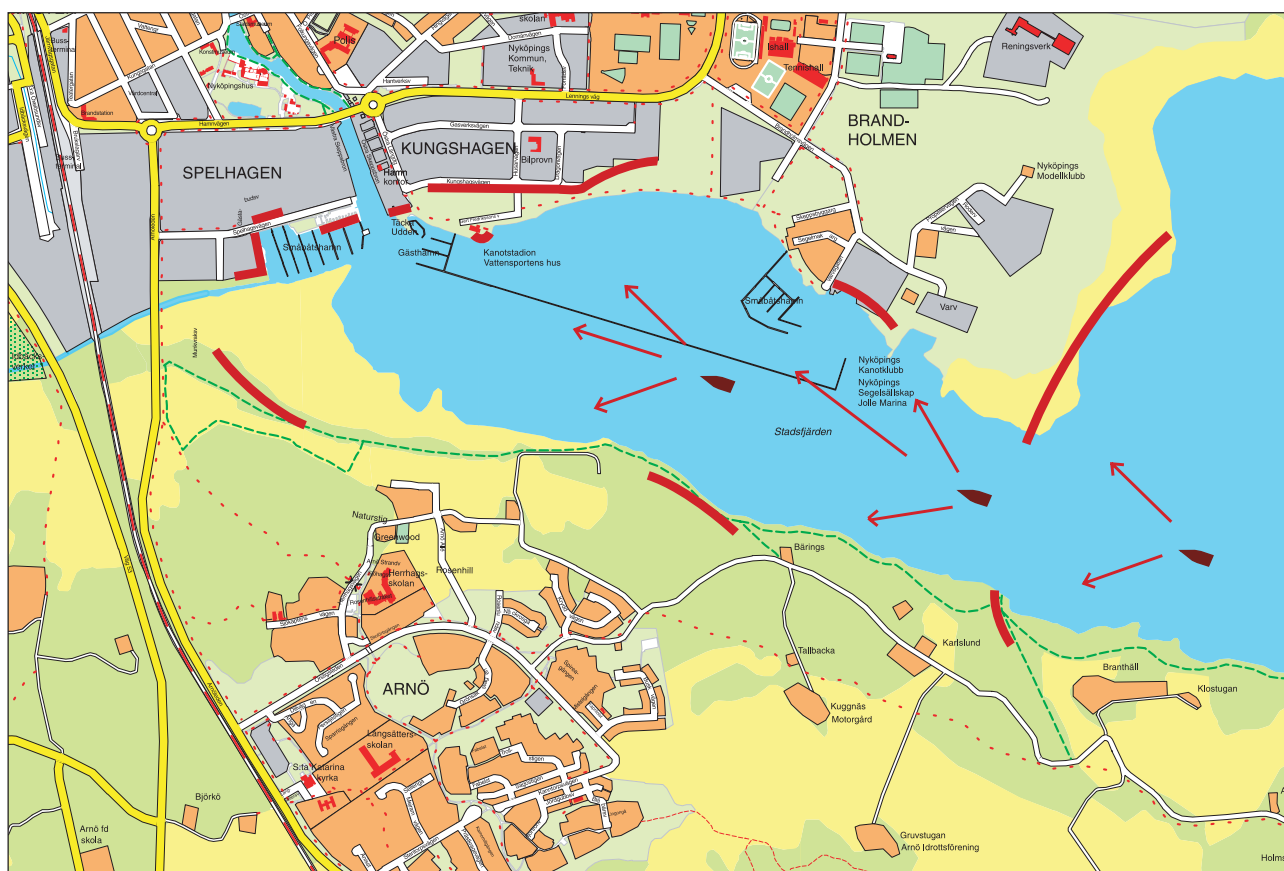


Viktiga utblickar och platser för karaktärsfulla byggnader

- Viktig utblick som bör hållas fri
- X Platser där höga krav måste ställas på gestaltning av byggnader och utemiljö

det är också betydelsefullt att det finns siktlinjer från magasinerna ner mot Stadsfjärden. På båda sidor om hamnen är det angeläget att blicken lockas av någonting långt söderut på respektive hamnsida. Dessutom bör blicken mötas av en vacker vy på andra sidan Stadsfjärden. Detsamma gäller från Östra Längdgatan och tvärgatorna genom Kungshagen.

Lennings väg kommer i framtiden att vara oerhört viktig för kopplingen mellan centrala staden och Brandholmen. Det är därmed betydelsefullt vad som möter blicken både västerut och österut. Västerut är det bland annat hamnmagasinerna. Österut krävs att karaktärsfull bebyggelse på ömse sidor om Brandholmsvägen leder vidare in i på Brandholmen. Detta gäller också när man rör sig på Lennings väg söderut. Det blir alltså mycket betydelsefullt vad som byggs på Rosvallaområdet och söder om Rosvalla. Detta utgör entrén till Brandholmen och är Brandholmens ansikte mot övriga staden. Det ska upplevas som om Lennings väg hänger ihop med Brandholmen i ett kontinuerligt stråk. Från Lennings väg söderut är det viktigt att en utblick hålls öppen mot Stadsfjärden så att kopplingen till vattnet blir tydlig. Även för denna utblick är utformningen av andra sidan Stadsfjärden betydelsefull.



Viktiga fronter mot Stadsfjärden för upplevelsen från vattnet

Sammantaget blir bebyggelse i anslutning till Rosenhill på Arnö fond för många utblickar. Här måste ställas extra höga krav på gestaltningen.








Den vattennära bebyggelsen bidrar till Nyköpings karaktär och hur staden upplevs från vattnet. I kartan på föregående sida redovisas bebyggelsefronter av mycket stor betydelse för hur Nyköping upplevs för den som närmar sig staden via vattnet. Av kartan framgår att Nyköping kan få en ny vattenfront i närheten av Branthäll och längst ut på Brandholmen, som möter besökare med båt. Det gör att Nyköping upplevs som "närmare havet". Här finns det också möjligheter att påverka vilket ansikte utåt som Nyköping vill visa upp. I enlighet med samrådet och i enlighet med vad båturerister förväntar sig bör det vara något pittoreskt och småskaligt som för den skull inte behöver se gammalt ut. Höga landmärken här är fel. Stora krav måste ställas på gestaltningen, inte minst på kopplingen mellan bebyggelsen och vattnet.

På några ställen i Stadsfjärden föreslås att staden ska växa ner till vattnet och avslutas med en allmän brygga. Bebyggelsen i dessa "vattenportar" ska vara småskalig och brokig. De olika vattenportarna ska likna varandra så att de utgör ett tema runt Stadsfjärden och så att de samspelar då de ligger på var sin sida om Stadsfjärden.

När man väl kommit in i Stadsfjärden är det bebyggelse närmast hamnen som ska fånga uppmärksamhet. Det stämmer också överens med vad man bör uppleva från land. Vattensportens hus är ett givet landmärke. Silon är också rätt placerad som landmärke, men kan gott vara lägre och naturligtvis vackrare. I övrigt bör inget sticka upp så högt att det konkurrerar. Däremot måste det finnas karaktärsfulla byggnader och anläggningar som gör Stadsfjärdens strandområden inbjudande. Det kan vara bryggor, lusthus, husbåtar, traddungar, restauranger i paviljonger och uteserveringar.



Gatunät. Gatutyperna beskrivs på sidorna 48 och 49.

- |   |                                  |   |                             |
|---|----------------------------------|---|-----------------------------|
|  | Kapacitetsstarka huvudgator      |  | L1 Bred enkelplanterad gata |
|  | Övriga viktiga gatustråk         |  | H1 Esplanad                 |
|  | Ny eller kompletterad bebyggelse |  | H2 Huvudgata med förgårdar  |
|   |                                  |  | H3 Huvudgata utan förgårdar |

## Gatu-, cykel- och gångstråk

Till de absolut viktigaste strukturfrågorna hör ett fungerande gatunät. Det ska vara logiskt och rationellt, samtidigt som det inte i onödan står för övriga funktioner i staden. Gatan ska inte bara vara en transportled, utan även fungera som en sammanlänkande och vacker del av staden. Enligt kartan ovan är de viktigaste framtida stråken inom Stadsfjärden Hamnvägen/Lennings väg, Brandholmsvägen, Arnöleden, Örstigsleden, Strandvägen samt en ny väg in i Arnö från Arnöleden vid Kriminalvård-

sanstalten. En viktig länk är också mellan Arnöleden och Oxelösundsvägen vid Örstigsleden. På kartan är ytterligare vägar markerade som visar hur trafiken i huvudsak fördelas vidare från huvudstråken. Återvändsgator ska undvikas.

För det framtida Stadsfjärden är det viktigt att de befintliga huvudstråken byter karaktär. Lennings väg kommer enligt kommunens prognoser att ha 20 000 fordonsrörelser per dygn när Stadsfjärden är utbyggd. Det är betydligt mer än idag, men den utformning vägen har idag klarar denna kapacitet. Lennings väg ska göras till en gata som knyter ihop centrala Nyköping med Kungshagen och Brandholmen. En viktig del i detta sammanhang är gaturummets utformning. Lennings väg bör utformas som en stadsgata så att den inte blir en barriär i staden. Ett sätt att senare avlasta Lennings väg är att bygga en inre tvärled innanför E4:an.

Gångpassage av Lennings väg ska i första hand ske i plan vid signalregerade korsningar. Tunnlar undanröjer sällan några barriäreffekter eftersom dessa passager ofta är otrevliga och otrygga. Risk för klotter och annan brottslighet är alltid stor i tunnlar.

Ska korsning ske planskilt, under vägen, måste marken på båda sidor vara lägre så att passagen blir bekväm och trygg genom långa siktlinjer. Det bästa stället för en planskild korsning för gång- och cykeltrafik är vid Tessinskolan där strukturplanen visar dammar, som är förenade med en kanal under Lennings väg och vidare mot Stadsfjärden. Läggs Lennings väg på en bro i denna del, kan en säker gång- och cykelförbindelse anordnas där det finns långa siktlinjer och stor öppenhet.

Bra gång- och cykelstråk är viktigt för att knyta ihop staden. Centralt föreslås ett stråk ut mot Brandholmen via Tessinskolan. Diagonalt på andra ledden föreslås ett stråk från Fågelbo och ner mot hamnen via Kungshagen. Ett stråk bör också passera igenom Spelhagen och Kungshagen via den nya föreslagna gångbron i hamnen. Kombinerat med ett genare cykelstråk mot Arnö kopplas Arnö mycket bättre till Rosvalla och Brandholmen. Det mest gena stråket mellan Arnö och hamnen kan gå på pontonbryggor, öar och broar. Ett gång- och cykelstråk är lämpligt mellan Spelhagen och Arnö strandväg.

På kartan på nästa sida syns hur Nyköpings inre stråk knyts till den nya bebyggelsen i Stadsfjärden. Därtill ska sekundära cykelstråk finnas.

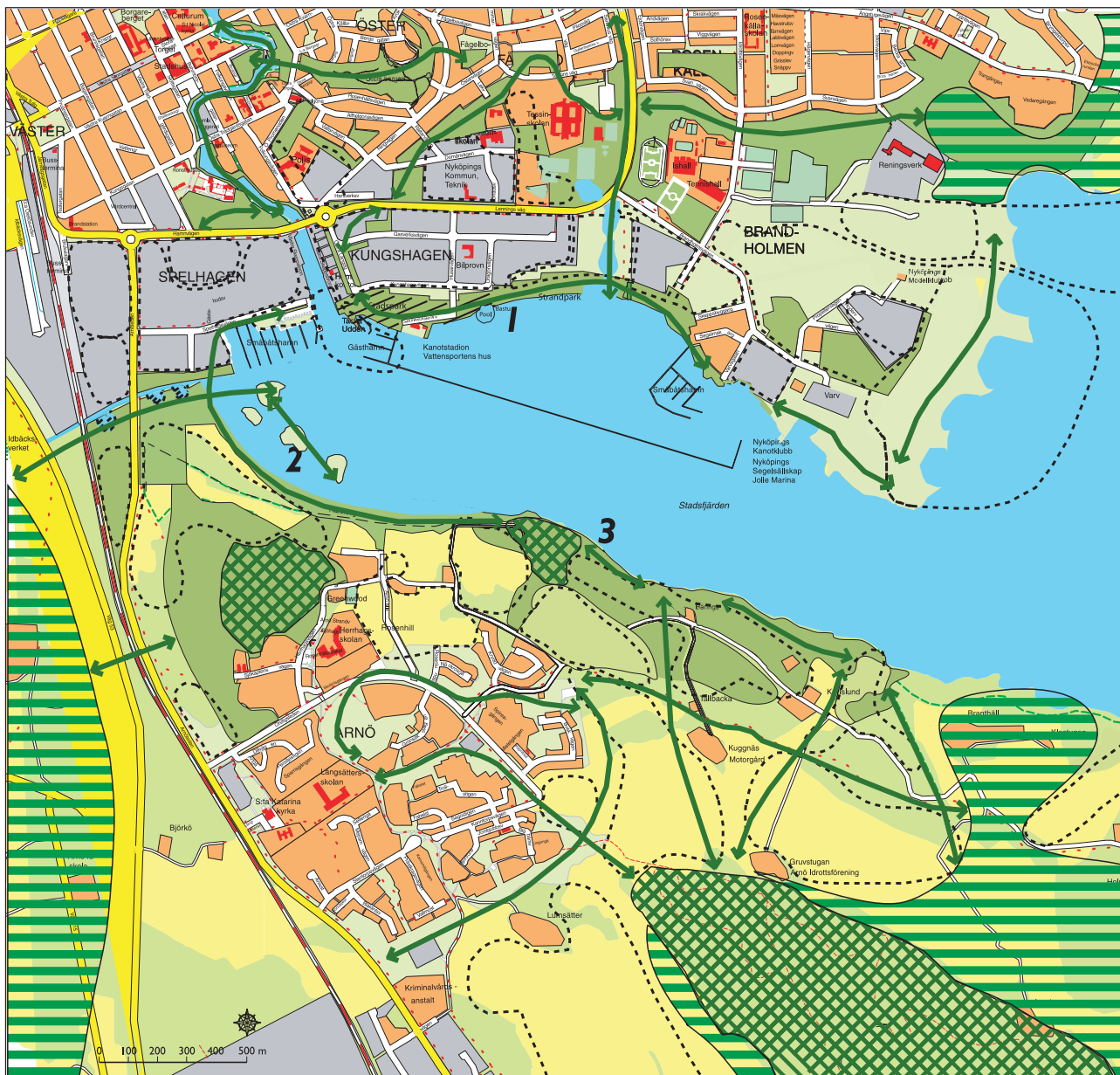
Förutom dessa centrala stråk föreslås ett flertal stråk på Brandholmen och Arnö. Det är angeläget med ett gångstråk från Arnö och västerut som passerar trafikleder och järnvägar som annars utgör barriärer.



- Nya gång- och cykelstråk
- - - Nya gångstråk
- Befintliga gång- och cykelstråk
- · · Ny eller kompletterad bebyggelse



Passager på Lennings väg



**Kärnområden och gröna korridorer**

- Parkmark/naturpark
- Befintlig ängsmark
- Stadspark
- Befintlig skog
- Mark som delvis bebyggts
- Kärnområden
- Viktiga skogsområden att bevara som rekreations- och utsiktsplatser
- Gröna korridorer

1. Strand med badpool och bastu
2. Holmar som främjar fågellivet och ger ett vackert intryck
3. En grön strandzon bevaras på Arnö

**Grönstruktur**

Enligt strukturplanen kommer naturmark att bebyggas. Det bör emellertid påpekas att all markerad mark inte hårdgörs utan att den även ska innehålla grönytor med olika funktioner såsom gårdar, trädgårdar, parker, lekparkar, trädplanteringar, alléer och strandpromenader.

Nyköpings övergripande grönstruktur innehåller kärnområden och gröna korridorer.

**Kärnområden**

Kärnområden består främst av befintliga naturområden som gränsar till tätorten, samt några större grönytor inom bebyggd mark, till exempel

det skogsklädda höjdpaketet norr om bebyggelsen på Arnö samt den östra delen av Brandholmen.

Kärnområden består också av naturparker som har sitt ursprung i naturområden och sedan utvecklats successivt genom exempelvis anlagda gångvägar, gallring och kompletteringsplantering. De kan också bestå av större öppna grönytor med enstaka träd och buskar. Dessa ska kompletteringsplanteras på strategiska platser för att befrämja och skydda djur- och fågellivet.

I tätorterna och dess närmaste omgivning är det i första hand smådäggdjur, fåglar och insekter samt olika växter som ska ges en möjlighet att överleva och sprida sig. För att bevara den biologiska mångfalden är det viktigt att avsätta grönytor av tillräcklig storlek och med inbördes samband. Det är bättre att ha färre men stora kärnområden med tanke på att det alltid bildas en störd kantzon i områdets yttre delar. Vegetationsklädda områden är bättre än öppna, högväxande gräs bättre än kortklippta grasmattor när det gäller mångfald av arter samt skydd för både växter och djur. En varierad vegetation planteras för olika djurarter exempelvis snåriga buskage, buskar med ätbara bär och träd av olika arter.

Skötselplaner bör upprättas för de större befintliga naturområdena avseende gallring och återplantering. Även för naturparken bör skötselplaner upprättas som en hjälp att styra utvecklingen i en planerad riktning.

### **Gröna korridorer**

Kärnområden knyts samman med gröna korridorer såsom grönstråk, parker och grönområden. De gröna korridorerna ska utgöra en grön miljö kring promenadstråk samt fungera som spridningskorridorer för djur- och växtarter. Gröna korridorer ska leda från de större befintliga naturområdena till de mest centrala delarna av tätorten till exempel från Brandholmen in mot Rosenkälla samt utmed de nya vattendammarna öster om Kungshagen. Alléplanteringar längs gator är viktiga inslag för att bryta barriärer och länka ihop grönstråk.

I ett åkerland kan öppna diken och gräsbevuxna dikesrenar fungera som korridorer. Det är viktigt att skapa spridningskorridorer mellan kärnområden och stränder samt utmed stränder.





I de centrala delarna är privata trädgårdar, bostadsgårdar och lekplatser betydelsefulla inslag då större grönområden saknas på grund av den täta bebyggelsestrukturen.

Strukturplanen anger gröna stråk som tar sin början i den centrala staden och når ända ut till den omgivande landsbygden. Även om fokus lagts på områdena närmast Stadsfjärden har vikten av att skapa nya grönstråk från de centrala delarna till strandområdena betonats. Grön- ytorna längs Nyköpingsån är viktiga delar av en sådan struktur. Att vandra längs vatten har ett högt trivselvärde.

När möjligheter ges bör man bryta igenom delar av den nuvarande bebyggelsen med parker och trädplanterade gångvägar med trivsamma sittplatser. Detta gäller exempelvis Spelshagen och Kungshagen.

Det är viktigt att det finns enkla och bra stråk mellan centrum och hamnen i parkmiljö. Som en konsekvens av detta föreslås att Lennings väg görs om till en trädplanterad esplanad.

Stadsfjärdens norra strand, parkstranden, är ett mycket viktigt parkområde med betoning på park som ska sträcka sig från hamnen till Brandholmen. Det ska vara möjligt att promenera i en vacker grön miljö utmed vattnet. Detta parkområde ska innehålla en stadspark med planteringar, fontäner, sittplatser med mera. Det ska finnas stora öppna gräsytor för olika publika evenemang till exempel drakbåtsfestivalen, men dessa ska omges av trädplanteringar. I förlängningen av Lennings väg mot Stadsfjärden ska vattendammar anläggas. I övrigt ska parken förses med lek- och motionsutrustning och en utomhuspool ska anläggas.

Väster om hamnen ska stränderna längs Kilaån göras tillgängliga för promenader och knyts an till hamnen och via denna vidare till grönstråken längs Nyköpingsån.

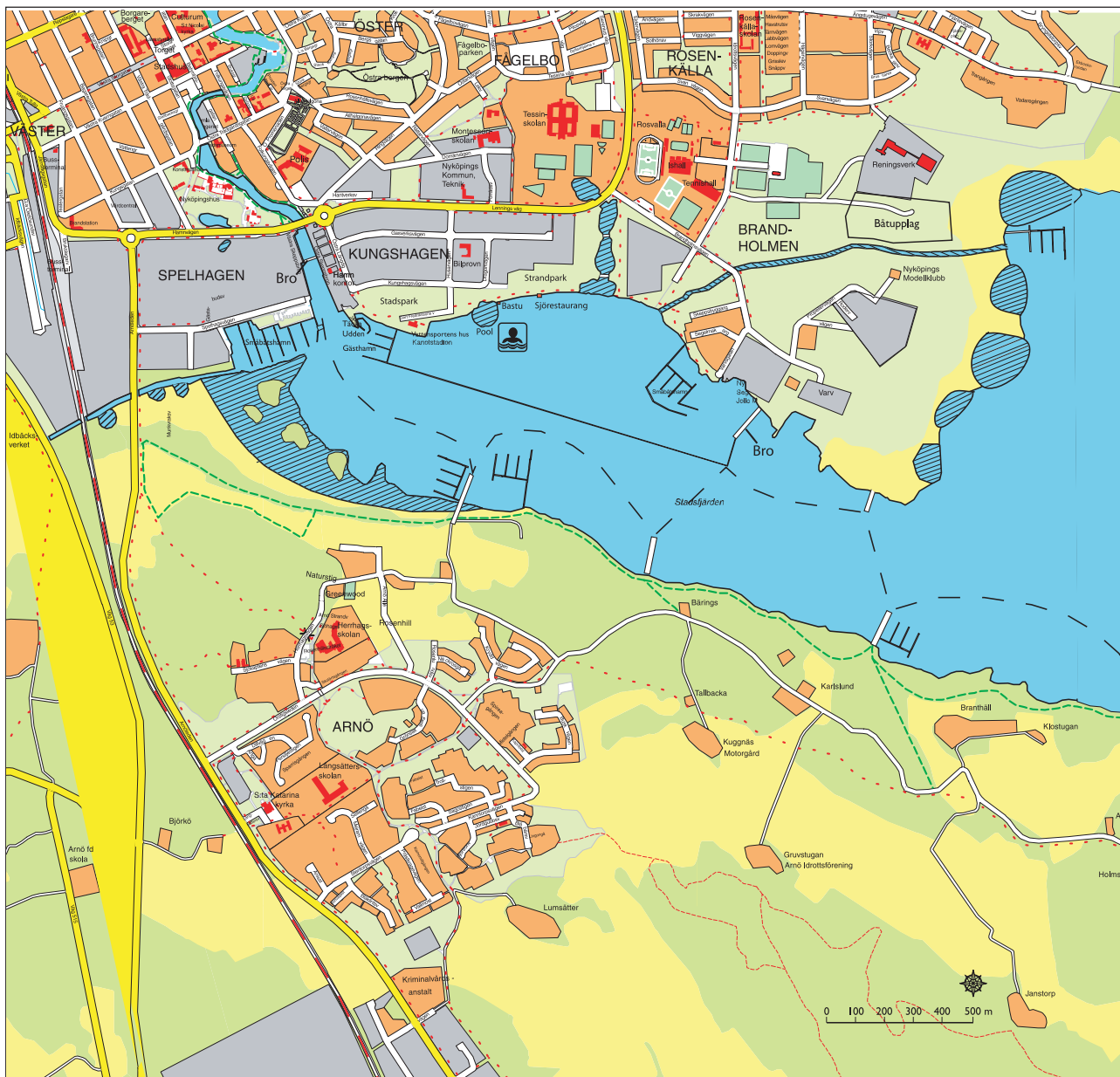
Även Stadsfjärdens södra strand, naturstranden, är ett viktigt grönområde som närmast staden kan ha parkkaraktär men som huvudsakligen ska vara naturmark. På några ställen går bebyggelsen ner till vattnet och bryter av grönytan, men det ska alltid vara möjligt att passera.

För att öppna vattenspegeln framför staden och för att skapa en bättre vattenkontakt längs det planerade gångstråket har föreslagits att vassområdet i Stadsfjärdens innersta del muddras, gärna med några kvarlämnade fågelholmar.


De skogsklädda höjderna på Arnösidan bör bevaras som naturområden, dels som en inramning av Stadsfjärden men också som ekologiska zoner för växter och djur. Det är även viktigt att övriga grönstråk knyter an till dessa för att skapa förbindelser mellan de större ytorna.

I anslutning till den södra stranden bör det anläggas badplatser och bryggor.

Även om det kan föreligga motstridiga intressen när det gäller att skapa välskötta parker och parkstråk för människor kontra fri natur för växter och djur, kan en väl genomförd blandning fungera för båda ändamålen. Det kan räcka med någon meter bred remsa med örter eller högväxande gräs och enstaka buskpartier längs strandkanten eller vid sidan av parkvägen, om det finns lite större vegetationspartier med träd, buskar och blommor insprängda på rimliga avstånd. I samband med ny bebyggelse är det dock en fördel om spridningskorridorerna kan göras bredare.



Stadsfjärdens vatten

- — — Tänkbar färjelinje
-  Nya vattenområden
-  Befintliga vattenområden
-  Förslag på badplats med utomhuspool

## Vatten, bryggor och broar

Nyköping ska utnyttja sitt läge vid vatten. Här redovisas några åtgärder i vattnet och på stränder som föreslås för att förbättra stadens vattenkontakt. Den kanske mest betydelsefulla är dammarna upp mot Tessin-skolan. Idag upplever man inte närheten till Stadsfjärden under en färd på Lennings väg. Med dammar placerade som på kartan ovan får man en ordentlig utblick mot Stadsfjärden och dessutom vattenspegel på

nära håll. Dammarna kan dessutom bli en del av dagvattenreningen. Där Lennings väg kröker är det möjligt att anordna en bro med plats för gång- och cykelväg samt vattenkanal under. Passagen under bron öppnar för kontakt mellan Tessinskolan och Stadsfjärden. Med en upphöjd bro över dammarna blir utsikten från Lennings väg mot Stadsfjärden mycket fin. Dammarna ökar inte bara stadens värde utan också markvärdena intill dammarna. Detta är ett motiv till att också anlägga en kanal genom Brandholmen. Förutom ökade markvärden tillkommer attraktiva promenadstråk.

Nyköping bör ha ett strandbad. I dagsläget är vattenkvalitén inte tillfredsställande. Därför föreslås en avskild pool i strandlinjen med renat vatten.

Genom muddring på Arnösidan och utanför Brandholmen får tillkommande bebyggelse god vattenkontakt, med strandtomter i vissa fall. Muddringen på Arnösidan innebär att vattenspegeln i anslutning till hamnen utvidgas.

För upplevelsen av vattnet är det en fördel om bryggor, båtar och husbåtar ligger så att de ger liv, men ändå inte förekommer i ett monotont överflöd.

Kanotpiren har sin självklara plats och form. Övriga anläggningar bör underordna sig och skapa småskalig trivsel.

För att göra det möjligt att återfå turbåtar i Stadsfjärden har bryggor planerats på flera ställen. Det sammanbinder Brandholmen och Arnö. Brygga kan även anordnas vid Strandstuviken utanför kartan.

För att lättare kunna röra sig utmed vattnet föreslås också två broar. Den ena ska förbinda hamnens två sidor med varandra. Den andra föreslås mellan kanotpirens yttre ände och Pontona så att man kan promenera över Piren.



*Tappström, Ekerö. Kafé på brygga.*

# Stadstyper

## Vad är en stadstyp?

En stadstyp beskrivs av hur staden är organiserad rent fysiskt vad gäller förhållandet mellan gator, kvarter, byggnader och fastighetsindelning. En stadstyp definieras också av hur olika verksamheter är lokaliserade i bebyggelsen.

Stadstypsdiagrammet nedan visar några vanliga stadstyper. Diagrammet kan användas som diskussionsunderlag.

Stadstyperna småstad och trädgårdsstad ska ligga till grund för planeringen av Stadsfjärden. De beskrivs i separata avsnitt.

*Stenstaden* är en tät kvartersstad med hus i fyra våningar eller högre. Bottenvåningarna innehåller i regel butiker eller andra verksamheter. Inne i kvarteren kan det förekomma gårdshus. Privata trädgårdar saknas.

*Storgårdskvarteren* är stenstadsbebyggelse i stora kvarter som inte innehåller gårdshus. Storgårdskvarteren syftade till att komma ifrån stenstadens ofta osunda och mörka gårdar. Privata trädgårdar saknas.

*Villastaden* kännetecknas av stora villor på stora tomter (4 000–5 000 kvadratmeter). Husen ligger långt in på tomterna. Butiker ligger även de i villor.

**Stenstad**



**Trädgårdsstad**



**Funktionalistisk stad**



**Storgårdskvarter**



**Småstad**



**Smalhusområde**



**Villastad**



**Radhusområde**



**Småhusområde**



Vanliga svenska stadstyper. De flesta exemplen är hämtade från Nyköping.

*Radhusområdet* har inte någon typisk kvartersindelning men bebyggelsen kan i många fall kringgärda gårdsrum. Husen ligger ofta i natur och utmed återvändsgator. Parkeringarna är ofta samlade i grupper. Radhusområdet innehåller i regel endast bostäder med privata trädgårdar och ibland en gemensamhetslokal.

*Funktionalistiska staden* har upplösta kvarter. Höga hus i parklandskap är typiskt. Service är samlat i centrumanläggningar och arbetsplatser ligger i arbetsområden. Privata trädgårdar saknas.

*Smalhusområdet* har öppna kvarter och ligger ofta i bevarad natur. Husen är oftast tre–fyra våningar. I bottenvåningarna i vissa hus finns lokaler för butiker och andra verksamheter. Privata trädgårdar saknas.

*Småhusområdet* består av 100–150 kvadratmeter stora villor på cirka 1 000 kvadratmeter stora tomter.

## Gemensamma kännetecken på småstad och trädgårdsstad

Stadstyperna småstad och trädgårdsstad är båda småskaliga kvartersstäder. De är funktionsblandade med verksamhetslokaler i strategiska lägen.

### Offentlig miljö – gator och torg

Gator och torg ska fungera som mötesplatser, handelsplatser och trafikytor för olika slag av fordon.

Husen hjälper till att forma de offentliga rummen. Byggnader ska vända framsidan, i allmänhet långsidan, mot gatan genom entréer som betonas i stadsbilden. Det ger en mer ombonad och trygg gatumiljö, eftersom människorna i husen får uppsikt över gatan.

Näringsidkande ska vara möjligt i lokaler vända mot gatan på strategiska platser och längs stråk. Dessa lokaler ska ha en takhöjd på minst tre meter. Butiker ska ha fönster mot gatan.



Torget i Nyköping



En esplanad i Norrköping. Foto: Lillemor Johansson



*Byggnader formar gaturummet. Lund*



*Småstadsgata i Sigtuna med kommersiella lokaler i bottenvåningarna.*

Stadsfjärdens stadsmiljö ska präglas av god orienterbarhet genom sekvenser av stråk och platser. Pergolor, staket, plank, uthus, träd, häckar och annan vegetation ska användas för att hjälpa till att forma gatu- och torgrum. Träd och belysning på gator och platser ska förtydliga stråkens riktning och rang.

En trevlig miljö ska anordnas vid busshållplatser med sittplatser, belysning, planteringar samt skydd mot regn och vind.

Gatubelysningen ska ha ett varmt ljus och inte blända. I vissa gathörn monteras gatuljus på husfasader. Utformningen ska spegla olika områdens karaktärsdrag och vara stadsdelstypisk.



*Träd anger stråk i staden. Norrtälje*

Gatornas utformning ska medverka till låga farter samtidigt som de har god trafikkapacitet. Kvarterets grundform kan utnyttjas effektivt för gatusystemet oavsett vilken typ av trafikregleringar man vill åstadkomma. Korsningar ska vara tydligt markerade. Gatorna får inte vara för långa och raka. Korsningar ska i många fall anordnas som trafiktorg för att skapa upplevelser och sänka hastigheten. Gatumiljöerna ska förutom grönskan ha en blandning av natursten, betongplattor och asfalt. Trafiktorgen ska ha mindre andel asfalt.

”Närhetsprincipen” ska tillämpas, vilket innebär att det ska finnas förutsättningar att etablera basservice inom gångavstånd för boende i staden. Inom gång- eller cykelavstånd ska det kunna finnas arbete, bostad och handel i varje etapp av Stadsfjärdens utbyggnad. En funktionsblandad stad har förutom närservicemöjligheten fördelen att stadsdelarna är befolkade dygnet runt.

Överblivna och odefinierade markytor, stadens impediment, får inte förekomma.

### **Kvarter**

Stadstyperna småstad och trädgårdsstad är kvartersstäder där i första hand gator, gränder och gångvägar avgränsar kvartersmarken. Kvarteren ska ha låga hus, en till fyra våningar. De kan innehålla villor, parhus, radhus och flerfamiljshus samt små kontors- och affärshus. Varje bebyggelseområde enligt strukturplanen ska innehålla samtliga hustyper. Detta innebär att de olika bostadstyperna blir tillgängliga i alla delar av Stadsfjärden. Blandningen av hustyper ger ett varierat och trivsamt intryck.

Varje kvarter ska innehålla lägenheter av olika storlek för att kvarteren ska få en befolkning i varierande åldrar.



*Gård med lägenhetsträdgårdar och gemensam mark för alla i kvarteret. Järla sjö, Nacka*



*Kafé på kvartersmark, Nyköping*

Husen ska ligga nära gatan. Kvarteren ska vara kringbyggda men inte nödvändigtvis med sammanhängande byggnadskroppar. Bostäder i markplan ska ha lägenhetsträdgårdar. I kvarterens inre ska det finnas gemensam mark för de som bor och arbetar i kvarteret. Kvarterens storlek ska variera men omfatta max 50 lägenheter.

### **Parkering**

Parkering ska ske på kvartersmark samt längs gator och gränder. Små parkeringsytor kan lättare än stora inordnas utan att dominera stadsbilden, därför ska det vara max tio bilar per parkeringsplats. Parkeringarna delas upp och försköns med häckar, träd, pollare och ytskikt.

Lättåtkomlighet mellan bostad eller lokal och parkering ska eftersträvas. Parkeringsplatser får ej förekomma i kvartershörn.

Garagedörrar ska placeras så de inte dominerar i gatubilden. Garage placeras helst bakom husets frontlinje sett från gatan.



*Kantstensparkering. Järla sjö, Nacka*



### Byggnaders gestaltning

Husen förses med fördel med burspråk, takkupor, balkonger eller terrasser. Monotont upprepade motiv får inte förekomma. Fasader ska utformas utan synliga elementfogar. Hög kvalitet krävs vid utformning av pelare, balkonger, takterrasser, ytterdörrar, fönster, trappor och trappräcken. Vertikal uppdelning av fasader är att föredra. Variation i fasadliv ska eftersträvas i och mellan kvarter. Husen ska vara vackra med högklassiga fasadmaterial som trä, puts och tegel och på taken plåt, tegel, papp och sedum. Skyltar ska sitta på husen och underordna sig fasad och gata. Gatubelysning fäst i husen är tillåten. Takvinkeln ska i huvudsak vara 45 grader mot offentliga rum.

### Grönska i närmiljön

Mycket grönska i människors närmiljö ska eftersträvas, vilket ger skönhetsupplevelser och rekreation. Lämpliga platser är lägenhetsträdgårdar, gemensamma kvartersgårdar, förgårdar och i anslutning till uteplatser. Grönskan ligger till stora delar på privat mark och påverkas av de boende. Det är viktigt att respektive byggherre ger gårdarna en variation och alltid ett betydande inslag av fruktträd, bärbuskar och andra nyttoväxter. Likaså ska det alltid finnas minst två sittgrupper per gård för de boende som inte har lägenhetsträdgård.

Stadstyperna har också anlagda parker. Där det finns befintlig natur ska parken anpassas till dess förutsättningar. Parken ska innehålla möjlighet till lek för både stora och små barn.



*Trädgård i Mölna, Lidingö*

### Gränser på marken

Tydliga gränser mellan privat mark, mark gemensam för alla i ett kvarter samt offentlig mark ska klargöra och underlätta samspelet mellan människorna. Det ökar deras delaktighet, ansvarstagande och hemkänsla. Gränserna mellan dessa olika ytor ska vara definierade både rättsligt och genom att de markeras på marken. Gränser markeras med hjälp av träd, alléer, häckar och annan vegetation, staket, plank, spaljéer, grindar, naturformationer, byggnadernas organisation med mera. Gränser markeras också med olika beläggning, till exempel asfalt, plattytter eller plattfriser.

Entréer till gårdar ska markeras med stolpar, portiker, pergolor, träd och solitärbuskar.

Gång- och cykelstråk ska markeras med en beläggning som avviker från biltrafikytter.

Det ska dessutom finnas ett tydligt system för vem, eller vilka, som tar ansvar för skötseln av de olika markytorna i staden, annars finns det risk för förfall. Grannkontakter ska gynnas av ett visst gemensamt ansvar som till exempel för gården eller en gemensamhetsanläggning i form av en bystuga.



*Synliga gränser hjälper till att särskilja olika typer av mark.*

## Småstad

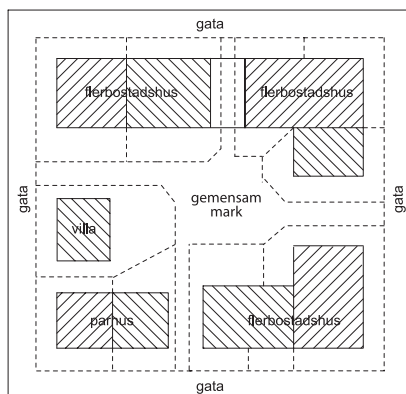
### Historia

Småstaden går tillbaka på den förindustriella svenska kvarterstadens fysiska form. En svensk stad under första hälften av 1800-talet kan i korthet beskrivas så här. Torget var stadens centrum. Där försiggick handel och där låg de representativa byggnaderna. Runt torget låg handelsgårdarna. I bottenvåningen mot gatan låg verksamheten och däröver bostäderna. Bakom detta hade man nyttoträdgård samt byggnader för hushållsgöromål och djur. Utanför handelsgårdarna låg hantverksgårdarna. De kunde bestå av en verkstad med bostad eller av flera verkstäder grupperade runt gårdsplanen. Utanför hantverksområdet vidtog småfolksbebyggelsen. Arbetarhusen låg i stadens periferi, ofta vid de större infartsvägarna. Husen bildade kvarter med gårdar. De var lokaliserade så att gatorna avgränsades.

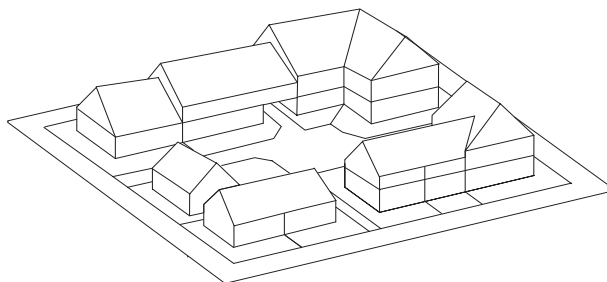
Skalan och funktionsuppdelningen underkastade sig den mänskliga skalan. Vad man behövde fanns till stor del inom gångavstånd. Avstånden mellan affären, handelsplatsen och bostaden var kort. Bebyggelseenheterna hade en helhetsfunktion i människornas tillvaro. Utbyggnaden och förändringstakten var långsam.

### Karaktäristik

Stadstypen kännetecknas i nutida tolkning av en täthet som motsvarar exploateringstal 0,5–1,0, varierande hushöjder på två till fyra våningar, små trädgårdar, traditionella gator, torg och platser. Den tillåter alla upplåtelseformer, vilket ger en flexibilitet i ägandet över tiden. Detta ger en möjlighet till blandade verksamheter, liknande innerstaden.



*Exempel på gränser mellan privat och gemensam mark inom ett kvarter*



## Några exempel på småstadsbebyggelse



*Nyköping*



*Järla sjö, Nacka*

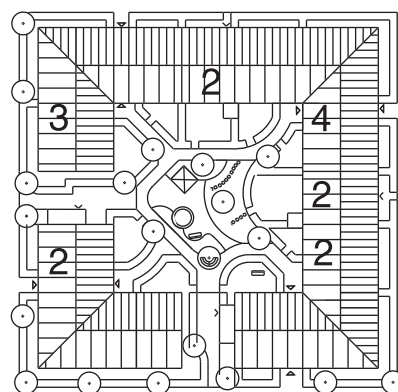
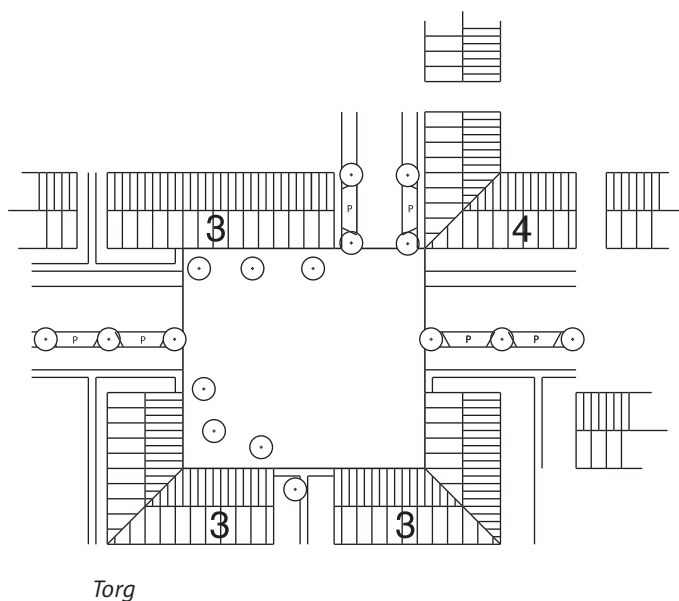


*Staffanstorp*

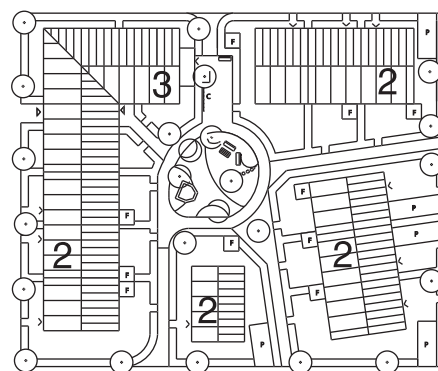


## Exempel på småstadsplaner

Siffrorna anger våningshöjd.



Tätt kvarter



Glest kvarter

## Trädgårdsstad

### Historia

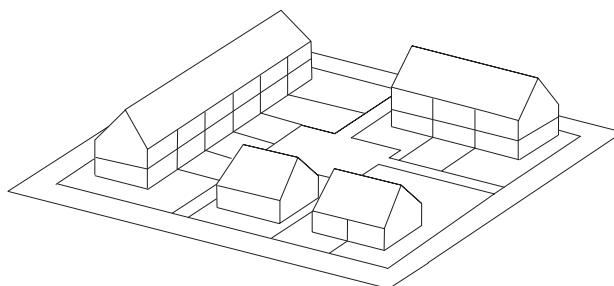
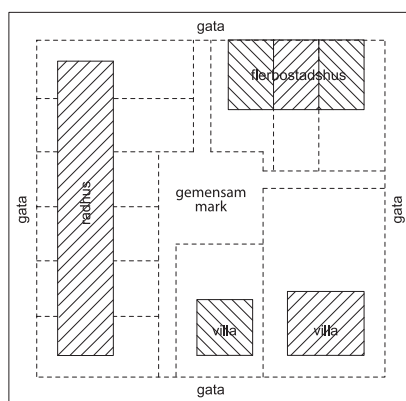
Trädgårdsstaden som idé och stadstyp är mer än 100 år gammal. Idén hade kopplingar till strömningar som var en reaktion mot industrialismens avigsidor. Här fanns ett stort inslag av naturromantik som reaktion mot de sotiga, bullriga, trånga och osunda storstadsmiljöerna. Sol, ljus och grönska var några av trädgårdsstadsrörelsens slagord. Idéerna bakom trädgårdsstaden utvecklades i hög grad i England. Meningen var att trädgårdsstäder skulle anläggas utanför städerna. De skulle kopplas samman med järnväg och innehålla såväl bostäder som arbetsplatser och service. Genom etableringen av trädgårdsstäder på billig mark utanför städerna skulle markvärdena inne i städerna sjunka och människor skulle inte behöva bo lika trångt. Framförallt skulle arbetarna i trädgårdsstäderna kunna bo sunt i egna villor, radhus eller lägenheter i små flerbostadshus. Bostäderna skulle ha tillgång till en trädgård så att människorna kunde dryga ut hushållskassan genom egenodlade grönsaker och frukter. Trädgårdsstäderna skulle styras av en lokal styrelse som ett kooperativ. Ett flertal trädgårdsstäder anlades runt London i början av 1900-talet. Dessutom byggdes trädgårdsstäder i bland annat Tyskland och Frankrike. I Sverige finns exempel på trädgårdsstadsmiljöer i bland annat Enskede och Norrköping.

### Karaktäristik

Trädgårdsstaden har kringbyggda kvarter men inte nödvändigtvis med sammanhängande byggnadskroppar. Den övergripande principen är att husen är placerade nära gatan för att få en privat och gemensam del i kvarterets inre samt en offentlig miljö utmed gatan där husen hjälper till att definiera det viktiga gaturummet. Kvartersformen kan ibland vara oregelbunden och i vissa kvarter kan det gå in små gränder till gårdsplaner kring vilka några byggnader ligger grupperade.

Grönytorna är planerade i form av förgårdar, alléplanteringar, parker och gröna kilar eller korridorer med koppling till omgivande naturområden. Kvartersmönstret består inte av ett strikt rutnät utan är anpassat till terrängförutsättningarna, intressanta utblickar och annat. Byggnadernas placering på kvartersmarken utnyttjas i hög grad för att definiera trädgårdsstadens offentliga rum. Trädgårdsstaden kan innehålla en blandning av verksamheter och upplåtelseformer, även inom samma kvarter.

Tätheten är måttlig med exploateringsstal mellan 0,3 och 0,6. Hushöjden är i genomsnitt två våningar. Trevåningsbebyggelse kan förekomma i viss utsträckning men fyrvåningsbebyggelse förekommer inte annat än som något enstaka tornrum eller som enskilda etagevåningar till exempel vid torg.



*Exempel på gränser mellan privat och gemensam mark inom ett kvarter*

## Några exempel på trädgårdsstadsbebyggelse



*Nyköping*



*Enskede*

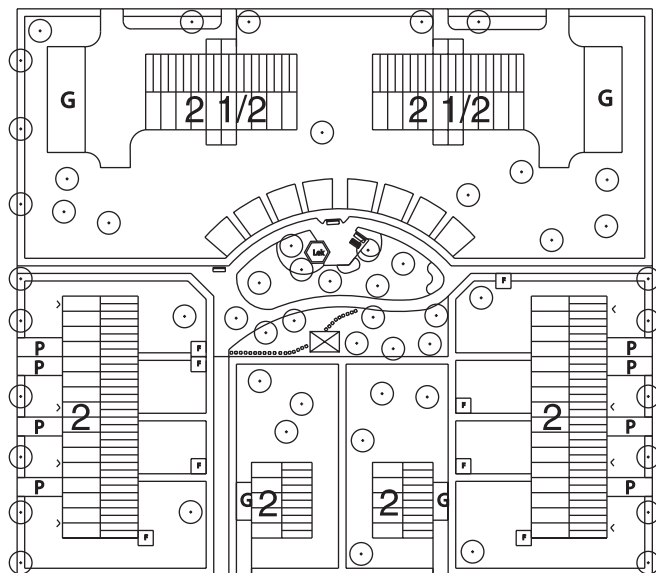


*Änggården, Göteborg*

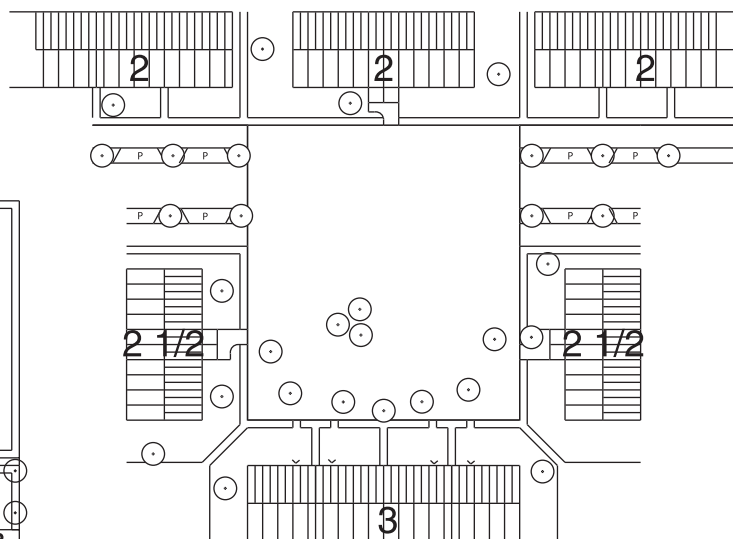


### Exempel på trädgårdsstadsplaner

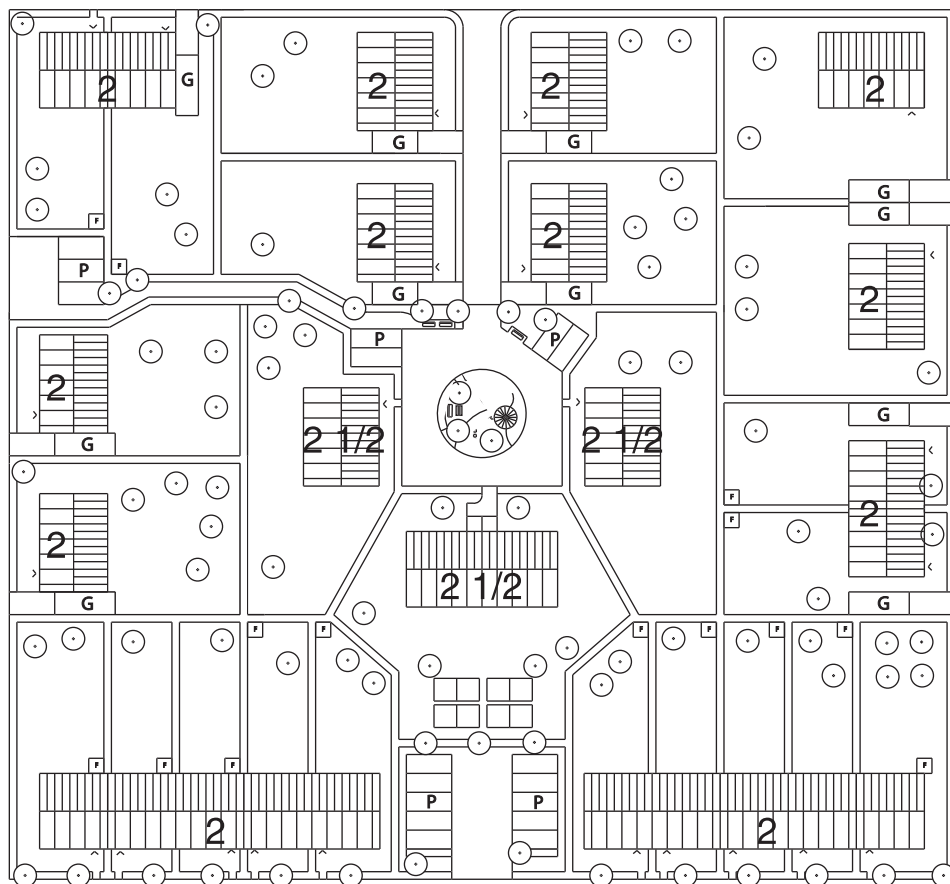
Siffrorna anger våningshöjd.



Tätt kvarter



Torg



Glest kvarter



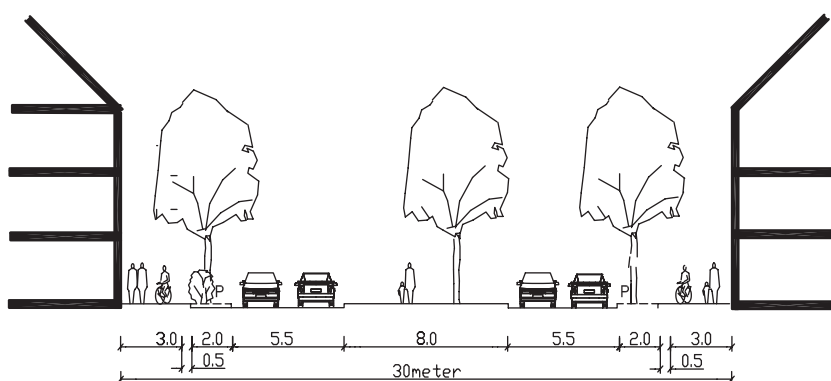
# Gatutyper

Stadsfjärdens gatutyper indelas i två kategorier; huvudgator och lokalgator. Huvudgatorna måste vara kapacitetsstarka. Följande sektioner illustrerar hur de olika gatutyperna inom kategorierna bör gestaltas för att gaturummen ska få väl avvägda proportioner och en sammanhållen vegetation.

## Huvudgator

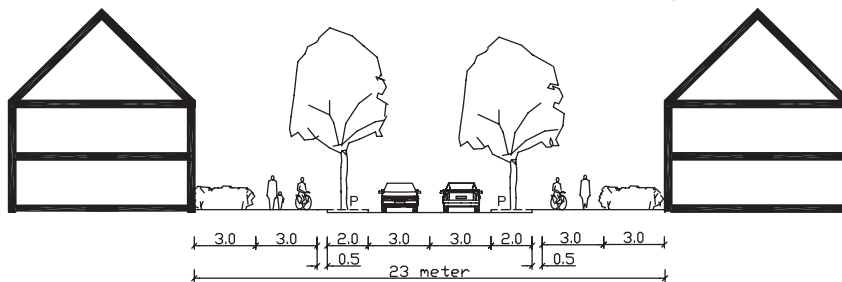
### H1 Esplanad

Gatutypen kännetecknas av tre trädader varav den mittersta definierar ett parkstråk. Två filer på vardera sida om mittstråket tillägnas biltrafik. Kantstensparkering finns under träden vid fasaderna. Närmast husen finns separatgång- och cykelväg med en skyddzon mellan parkering och cykalbana. En liten nivåskillnad skiljer cykelbanan från gångbanan.



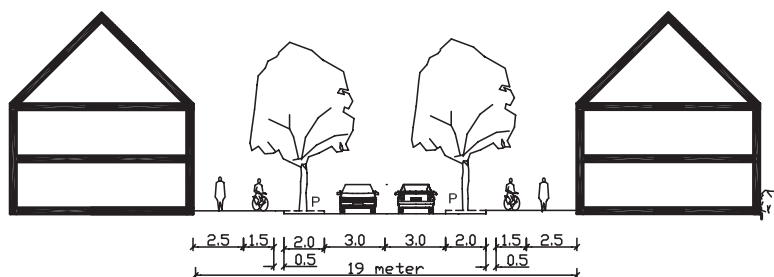
### H2 Huvudgata med förgårdar

Gatutypen kännetecknas av en allé med körbana i mitten. Kantstensparkering under träden och cykelbana i anslutning till trottoar. Förgårdar ligger närmast husfasaderna. En liten nivåskillnad skiljer cykelbanan från gångbanan.



### H3 Huvudgata utan förgårdar

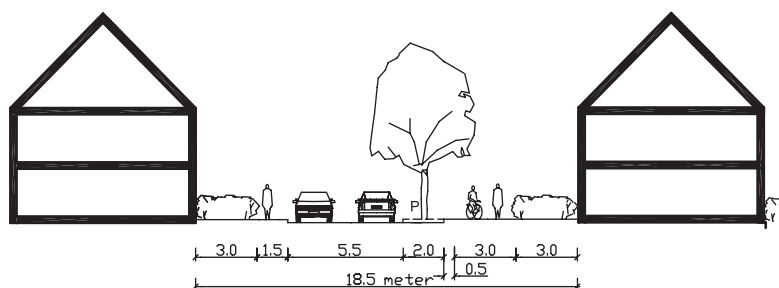
Gatutypen kännetecknas av en allé med körbana i mitten. Kantstensparkering under träden och cykelbana i anslutning till trottoar. Förgårdsmark saknas. En liten nivåskillnad skiljer cykelbanan från gångbanan.



## Lokalgator

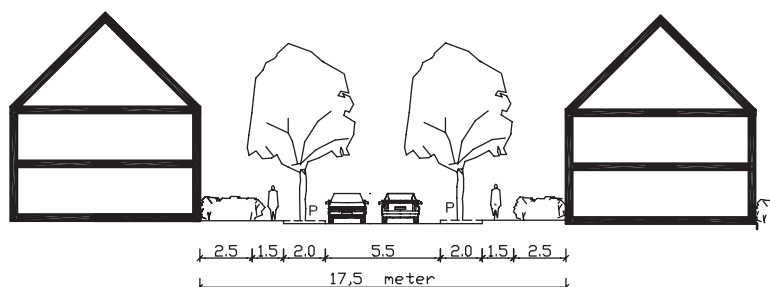
### L1 Bred enkelplanterad gata

Gatutypen kännetecknas av en körbana som kantas av en trädrad med kantstensparkering. Cykelbana finns på en sida, i anslutning till trottoar. En liten nivåskillnad avgränsar cykelbanan från gångbanan. Förgårdar ligger närmast husfasaderna.



### L2 Bred dubbelplanterad gata

Gatutypen kännetecknas av en allé med körbana i mitten. En fil i vardera körriktning och kantstensparkering under träden. Förgårdar ligger närmast husfasaderna.



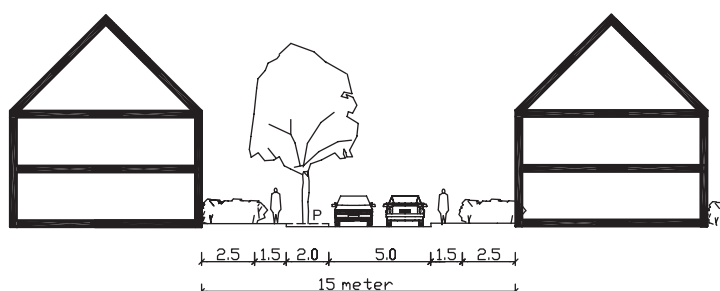
### L3 Smal dubbelplanterad gata

Gatutypen kännetecknas av en allé med körbana i mitten med en fil i vardera körriktning. Kantstensparkering finns under träden. Förgårdsmark saknas.



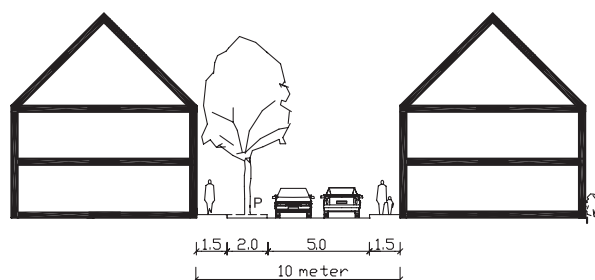
### L4 Bred gränd

Gatutypen kännetecknas av en körbana som kantas av en trädrad med kantstensparkering. Förgårdar ligger närmast husfasaderna.



### L5 Smal gränd

Gatutypen kännetecknas av en körbana som kantas av en trädrad med kantstensparkering. Ingen förgårdsmark.



## Grönområdestyper



Bostadsnära grönska

### Arbets- och bostadsnära grönytor

I en tätort utgörs en ansevärd del av grönstrukturen av privata anläggningar i anslutning till arbetsplatser och bostäder. I en framtida utbyggnad är det viktigt att utnyttja denna resurs. Promenadvägar utmed gröna förgårdar ger ett tillskott till parkmiljön. Den största möjligheten ligger i att öppna delar av arbetsplatsernas och bostadskvarterens gårdar för allmänheten, vilket skulle kunna tillskapa ett finmaskigt nät av gångstråk genom bostads- och arbetsplatsområden som komplement till det kommunala gångvägnätet.

I Nyköping ska denna resurs tas tillvara dels genom att i planeringen avsätta förgårdsmark och skapa öppningar i bebyggelsen, dels genom att ge råd och anvisningar om anläggning och plantering av förgårdar och gårdar. En övergripande trädplanteringsplan för kvartersmark kan bidra till grönstrukturen i staden.

Bostadsgården är den närmaste platsen för utomhusvistelse och närrökreation och lek för de boende. Den ska ges en omsorgsfull gestaltning med trivsamma sittplatser, småbarnslek och mindre gräsytor. De anlagda ytorna fordrar i regel en intensiv skötsel, vilken kan minskas vid valet av material och utformning.

### Grön- och lekområden

Till skillnad från stadsparken ska de större grönområdena ges en friare utformning där kraven på planteringar och skötsel inte är så höga. Grönområden kan ha en blandning av naturmark och anlagda ytor. Skötseln varierar från intensiv skötsel av lekytor, gräsplaner och planteringar i närheten av sittplatser och gångstråk till extensiv skötsel i naturmarkspartierna. I grönområdet ska finnas anlagda gångvägar som lockar till promenader och leder till olika målpunkter. En gång- och cykelväg ska finnas som ansluter till grönstråket.

Grönområdet ska ges en gestaltning som lockar till vistelse och lek. Det ska finnas platser för möten mellan människor, sittplatser i soliga lägen, gräsytor för spel och lek, lekredskap för de lite äldre barnen som kompletterar småbarnsleken i anslutning till bostäderna. Anlagda bollplaner och boulebanor ska också förekomma. God belysning ska finnas längs gång- och cykelvägen samt vid lekplatser.

### Stadspark

En stadspark är till skillnad från stadstorget stadens gröna samlingsplats. Stadsparken ska byggas upp av såväl hårdgjorda som gröngröjda ytor. Det ska finnas intensiva planteringar med blommor, buskar och träd, fontäner och dammar, skulpturer samt skyddade sittplatser.

En scen eller estrad för musik, friluftsteater, platser för möten med mera ska ingå liksom lekplats. Möjligheter ska ges för utställningar. I stadsparken ska även finnas större gräsytor för picknick och lek.

En stadspark är till största delen en byggd anläggning. I en stadspark ställs höga krav på kvalitet på markbeläggningar, parkmöbler och annan utrustning, liksom på växtjordar och markberedning samt växter och fröer till planteringar och gräsmattor. Kraven på skötsel och underhåll är höga på grund av det slitage en stadspark utsätts för.

I Nyköping finns goda möjligheter att anlägga en stadspark enligt dessa principer, med en tyngdpunkt på området för de hårdgjorda

delarna och de mest intensiva planteringarna mellan Kungshagen och Vattensportens hus i nära anslutning till hamnområdet. De större gräs- och lekytorna kan anläggas västerut och bilda en övergång till strandparken och de stora vattendammarna väster om Kungshagen.

Stadsparken ska sträcka sig in mot centrum längs ån i form av gångvägar med sittplatser och planteringar.

### **Grönstråk**

Grönstråket ska vara en viktig länk mellan olika områden och målpunkter. Det ska fungera som en grön korridor mellan tätortens centrala delar, de större grönområdena och kärnområden. I grönstråket ska finnas en anlagd gång- och cykelväg som kantas av träd och buskar i grupper. Planteringarna ska vara av prydnadskaraktär eller friväxande som naturlika planteringar. Sittplatser i soliga lägen och god belysning ska finnas. Skötselnivån ska variera med en intensivare skötsel närmast gångvägen och en extensiv skötsel i naturlika partier. Grönstråket ska variera i bredd för att få en omväxlande gestaltning.

Grönstråket ska planeras så att det blir en naturlig väg mellan bostaden och arbetsplatsen, skola, dagis och centrum. Grönstråken ska också leda ut mot större grönområden, frilufts- och rekreationsområden och locka till promenader och naturupplevelser. I de centrala delarna ska grönstråket övergå till alléplanterade gator med gångbanor.

### **Planteringar längs gångvägar och gator**

I de centrala delarna ska grönstråket ansluta till det befintliga gång- och cykelvägnätet. Här ska i vissa fall plats tillskapas för att planteringar av träd och buskar ska kunna utföras. Sittplatser ska finnas längs huvudgångstråken. Befintlig belysningen ska ses över då nyplanterade träd kommer att minska ljusflödet. Gator ska kompletteras med alléplanteringar på en eller två sidor.

Planteringar i de centrala delarna ska utgöra viktiga länkar för spridning av djur och fågelliv, gröna korridorer.



Stadspark





*Skyddad sittplats*



*Gångväg*

## Naturpark

Naturparken ska visa natur som är knuten till de ståndsortsförhållanden som råder just där: Klimat, jordmån, fuktighet och markanvändning. Det kan vara hållmarkstallskog, granskog, ekbackar, hagmarker, ångar eller stränder.

Det är viktigt att det finns anlagda gångvägar i naturparkerna dels för att locka människor till promenader, men också för att kanalisera och därigenom minska slitaget på natur. I den stadsnära naturparken är det befogat att med skötselinsatser renodla olika naturtyper i pedagogiskt syfte samt för att skapa en öppnare struktur med utblickar över omgivningen.

Övergångarna mellan naturpark och stadspark kan vara flytande, och det finns mellanformer där anläggning och skötsel närmast gångstråk och sittplatser har stadsparkskaraktär medan de angränsande delarna är bevarad naturmark eller naturlika planteringar.

Naturparken ska bilda övergång mellan landsbygden runt staden och parkerna i centrum. Den ska binda samman kärnområden med hjälp av ett nät av korridorer för att möjliggöra för växter och djur att hitta spridningsvägar.

Skötseln av naturparker ansluter mer till skogliga och agrara metoder än till metoder för parkskötsel. Det handlar om gallring och slyrensning i skogsmark och om slåtter och höskörd på ångar och vallar. Där så är möjligt kan skötseln med fördel ske med hjälp av betande djur.

I Nyköping kan naturmarker på Stadsfjärdens södra sida samt längs ån västerut utnyttjas som naturparker som länkar naturområdena med centrum. Även delar av Brandholmen kan bli naturparker.



*Naturpark*

## Etapper

Prognostiserad befolkningsökning för Nyköping fram till år 2020 på 9 000 människor motsvarar ungefär 150–175 nya bostäder per år. Den totala volymen lägenheter i Stadsfjärden, cirka 4 500 lägenheter, motsvarar då nästan 30 års efterfrågan med denna tillväxttakt. På grund av fastigheters/kvarters olika möjligheter att utvecklas beroende på tillgänglighet, efterfrågan, exploateringskostnader med mera kommer delar i Stadsfjärdsfjärdens olika etapper att exploateras samtidigt. Detta ger, tillsammans med viss nyproduktion i centrum, också en erforderlig blandning av utbud för olika kategorier av kunder.

### Folkungavägen

Staden ska växa inifrån och ut och centrum ska kopplas ihop med hamnen. Kring flera stråk från Östra Kungsladugårdensamt kring Folkungavägen kan kvarter/fastigheter utvecklas. Också Nicolaiskolans område upp mot Storgatan/S:t Nicolai kyrka bör därför utvecklas. Detta skulle möjliggöra att denna del av Storgatan, som idag bara är en transportsträcka mellan väster och öster, skulle kunna utvecklas och få mer liv.

### Östra Kungsladugården

Området norr om Lennings väg omfattande från väster småindustriområdet vid Hantverkarsvägen/Ringvägen, kommunens tekniklokaler och Tessinskolan är till stora delar kommunägd mark och kan därför detaljplaneras tidigt. Totalt omfattar Östra Kungsladugården cirka 700 bostäder, det vill säga fyra års planerat behov. Det innebär, då kvarter i andra områden byggs samtidigt, en successiv utbyggnad under många år i denna del av Stadsfjärden.

### Hamnen

För att åstadkomma det efterfrågade livet med tillhörande service krävs ett underlag i området av både företag och bostäder.

Den offentliga miljön bör utvecklas tidigt i hamnen och norrut för en god koppling till staden.

### Spelhagen

Området vid Nyköpings strand ligger i västra hamnen och sträcker sig fram till järnvägen. En utveckling med ökad blandning med bostäder, cirka 500 stycken, och handel pågår och bör fortsätta. Mer handel i denna del, som på sikt blir en del av staden, kan stötta och komplettera handeln i centrum.

### Brandholmen

Området omfattar till stor del oexploaterad mark öster om Kungshagen och innefattar också beslutad utveckling av idrottsanläggningarna vid Rosvalla. Totalt kan över 1 000 bostäder byggas på denna del av Stadsfjärden.

### **Kungshagen**

Industriområdet mellan Lennings väg och Kungshagsvägen kan erhålla mer stadskaraktär med blandade verksamheter. När exempelvis Hemgården och Skavsta blir ett lokaliseringsalternativ för en del av industri- och transportföretagen i området kan mark frigöras för bostäder. Området kan få ungefär lika många bostäder som Östra Kungsladugården, cirka 700 lägenheter. I Kungshagen planeras också en del bostäder längs Kungshagsvägens södra sida. Grönområdet längs stranden graderas upp till stadspark.

### **Arnö**

Området är idag utformat som en förort och behöver bindas ihop med staden för att upplevas ha en grundkvalitet. Detta bör göras i riktning inifrån staden och utåt och därmed tidsmässigt kopplas till utvecklingen av västra Spelhagen. Arnö omfattar nästan lika många bostäder som Brandholmen.

## Genomförandestrategier för att uppnå ett gott resultat

Planeringen för Stadsfjärden ska genomsyras av att tillskapa lockelser snarare än restriktioner och därmed ett attraktivt Nyköping. Genom att planera staden i god tid och efter stadsbyggnadsprinciper i strukturplanen blir arbetet konsekvent och enklare.

En viktig del i detta arbete är att hålla visionen vid liv och under diskussion. Det är alltför vanligt att entusiasm, överenskommelser och storslagna ambitioner bleknar eller rent av glöms bort under arbetets gång. Det är bra att stämma av mot målet under hand och i synnerhet vid viktiga utvärderingssituationer som planprogram, plansamråd, planantagande, samt vid avtal och upphandling. Vad var det vi ville uppnå? Leder det vi gör mot målet eller ej? Ofta kan en riskanalys vara på sin plats. Ett exempel: Vilka risker finns det att man inom ett exploateringsavtals ramar åstadkommer ett resultat som i ringa grad lever upp till visionen? Alla kan agera "visionspoliser" och slå larm då utvecklingen tar en annan riktning än vad som avsågs i visionen. På så sätt hålls en utvecklande diskussion vid liv.

En viktig del i arbetet med Stadsfjärden är att visa upp en trivsamt stad. Som en betydelsefull del i detta ingår att kommunen blir föregångare vad gäller utveckling av offentlig mark som parker och gator. Är dessa ytor färdiga vid försäljningstillfället fungerar de som försäljningsargument och tecken på höga ambitioner och blir genast en tillgång för de som flyttar in.

Många av de kvaliteter som eftersträvas i strukturplanen är svåra att reglera i en detaljplan enligt plan- och bygglagen. Programmet kan därför med fördel kopplas till exploateringsavtal eller andra civilrättsliga avtal till exempel vid upphandling.

Olika hustyper, upplåtelseformer och verksamheter ryms inom de två valda stadstyperna småstad och trädgårdsstad. Därför kan efterfrågan på till exempel småhus med fördel tillgodoseas på olika platser i staden för att undvika de ensartade "villamattor" som annars blir fallet.

Syns man inte finns man inte. I arbetet med Stadsfjärden ingår förutom att utreda vad den valda marknaden efterfrågar och att skaffa kompetens och resurser som kan ta fram de produkter som krävs, också att kommunicera med den valda marknaden. Med grund i den långsiktiga visionen för Stadsfjärden ska Stadsfjärdens mervärden kommuniceras och dess varumärke byggas upp. Marknadsföringen av Stadsfjärden måste samordnas med marknadsföringen av Nyköping. Först måste Nyköping och dess kvaliteter föras ut och när sedan Nyköping har etablerats på marknaden ska Stadsfjärden mer kraftfullt lanseras.



Nyköpings kännetecken och värden i form av

- historisk stad
- trygghet i småstad
- läge vid vattnet
- nära till skärgården
- nära till natur- och rekreationsområden
- rikt kulturliv
- bra prisnivå jämfört med Storstockholm
- hamn med mycket turister sommartid
- nära till Mälardals- och Stockholmsregionen

ska också användas för Stadsfjärden. Styrkan i samklngen mellan kvaliteterna i Nyköping och i Stadsfjärden stärker den samlade marknadsföringen.

Kundgrupper utanför Nyköping är både företagare och bostads-sökande. Vid etablering av ett företag i Nyköping måste staden erbjuda en attraktiv bostadsmarknad för företagets anställda. Kvalitet i arbetsmarknad och i skolverksamhet behövs för den övriga familjen. Då en familj flyttar till Nyköping från annan ort medför det oftast att åtminstone ytterligare en i familjen söker arbete i staden.

PR är viktigt att använda för att föra ut budskapet om Stadsfjärden.

Sammanfattningsvis är det betydelsefullt att Stadsfjärden kommuniceras tidigt, brett och med ett konsekvent budskap.