



GESTALTNINGSPROGRAM

2023 | 05 | 24

Spelhagen

VÄSTRA HAMNEN, NYKÖPING

Arbetsgrupp Spelhagen

Sara Ahlstrand	Nyköpings kommun
Sofia Bergqvist	Nyköpings kommun
Almir Malkoc	Nyköpings kommun
Pat Radestedt	Nyköpings kommun
Ronny Åberg	Nyköpings kommun
Louice Persson	Nyköpings kommun
Ewa Collin	Nyköpings kommun
Eva Edberg Leblanc	Nyköpings kommun
Christine Haglind	Nyköpings kommun
Sara Karlsson	Klövern
Johanna Åndberg	Klövern
Thomas Rylander	Klövern
Erik Bruhn	Archus
Mikael Lundahl	Archus
Per Jansson	Archus
Ingalill Nahrungbauer	Archus
Therese Nyberg	Archus
Matilda Olsson	Archus
Fredrika Mellander Rönn	Bjerking
Anne Philipson Jancke	Bjerking
Mari Punakivi	Bjerking
Monica de Santa Cruz	SCAOP
Johan Rodehn	Structor
Karin Lundgren	Spacescape
Fredrik Moselius	Sweco
Niklas Zetterberg	Sweco
Celebioglu, Alexander	Sweco

Gestaltningssprogrammet är framtaget av Archus på uppdrag av fastighetsägaren Klöver. Arbetet har utförts i samarbete med Nyköpings kommun.

Samtliga foton/illustrationer/kartor är framtagna av Archus Arkitekter om ej annat anges.

Samarbetspartners:

Archus

KLÖVERN

 **Nyköping**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Om programmet	4
Förutsättningar	5
Vision	6
Värdeskapande karaktärer och viktiga utgångspunkter	7
Vy kvarteren mot södra kajen	7
Illustrationsplan	8
Övergripande gestaltning	9
Kvartersstruktur	9
Mötesplatser i det offentliga rummet	10
Hänsyn till riksintresset	11
Gestaltning gator	12
Gaturum & kopplingar till omgivningen	12
Parkering och angöring	13
Gestaltning allmänna platser	14
Det offentliga rummet	14
Torget	14
Vy magasinet och torget	15
Gestaltungsprinciper mötet med gatan	16
Illustration entré från sydväst	16
Illustration entré från norr	16
Byggnaderna mot gatan	17
Gestaltungsprinciper mötet med kajen	18
Vy Magasinet och Kajen	18
Byggnaderna mot kajen	19
Gestaltning Kajpromenaden	20
Spelhagens kajer - ett attraktivt promenadstråk och ny mötesplats	21
Strandlika växter och träkonstruktioner	21
Gestaltungsprinciper mötet med gården	22
Perspektiv Gårdsstråket	22
Gårdsstråket illustrationsplan	23
Gestaltning grönska och grönblå system	24
Fasadutformning & material	26
Balkongstrategi	26
Växter och markmaterial	27
Solstudier	28
Sektioner	29
Stapelgatan,sektion A, Grändgatan, sektion E	29
Tolagsgatan-kajen, sektion B	30
Spelhagsvägen, sektion C	31
Magasinet, torget, kajen, sektion D	32
BILAGA A	33
Åtgärd för framtida högt vattenstånd	33
Utformning och ansvar halvprivata zoner	33
BILAGA B	34
Körspår räddningsväg mfl	34
Parkering/angöring rörelsehindrade	34
BILAGA C	35
Utformningsprinciper - hänsyn till Riksintressen för kulturmiljövården.	35
Utformningsprinciper - uppstickande element på tak	36

Om programmet

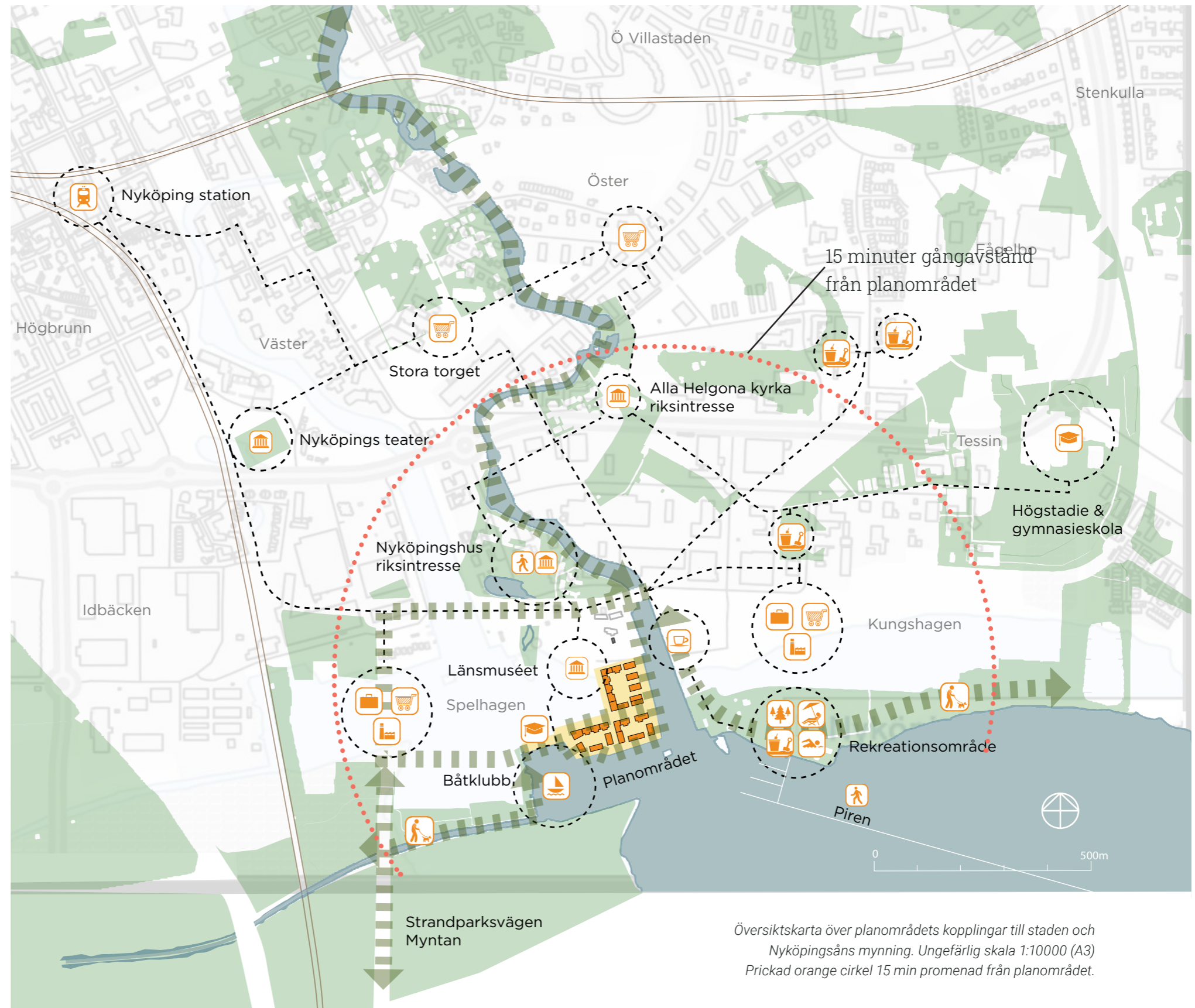
Stadsdelen Spelhagen ligger i södra Nyköping, i anslutning till Västra hamnen. Gestaltungsprogrammet har tagits fram som bilaga till detaljplanen för Spelhagen 1:7 och Spelhagen 1:5 (Västra Hamnen) samt del av fastigheterna Spelhagen 1:3, 1:4 och Väster 1:1.

Bakgrund och syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att bebygga Nyköpings hamns västra sida med företrädesvis bostäder och möjlighet till verksamheter i strategiska lägen. Planens huvudsyfte är att tillskapa tre nya bostadskvarter samt att bevara en av de befintliga magasinbyggnaderna för centrumfunktioner. Detaljplanens struktur utgår från Nyköpings rutnätsstad och gestaltungsprogrammet beskriver de styrande principer som är viktiga att följa för att uppnå en variation inom detaljplanens ramar. Föresatserna i programmet ska stå sig genom den tiden området blir färdigbyggt och vara en guide för både ägare och förvaltare.

Gestaltungsprogrammet

Syftet med gestaltungsprogrammet är att illustrera och tydliggöra planens intentioner samt att utgöra underlag och stöd för kommande projektering och bygglovsprövning. Programmet presenterar styrande principer för gator, gårdar, allmänna ytor samt bebyggelsens utformning. Illustrationerna i programmet visar idéer för hur bostadsgårdarna och den allmänna marken kan utformas, samt hur tänkta byggnadsvolymer kan utformas med en tillämpning av principerna men är inte slutgiltiga förslag för området. Referensbilderna visar inspirerande utformnings- och gestaltungs exempel som rekommendationer för en önskad karaktär på området. Programmet är ett av flera dokument som utgjorde samrådshandlingarna vid samrådet 2017. Synpunkter från berörda sakägare har sedan inarbetats och justerats i programmet.



Översiktskarta över planområdets kopplingar till staden och Nyköpingsåns mynning. Ungefärlig skala 1:10000 (A3) Prickad orange cirkel 15 min promenad från planområdet.

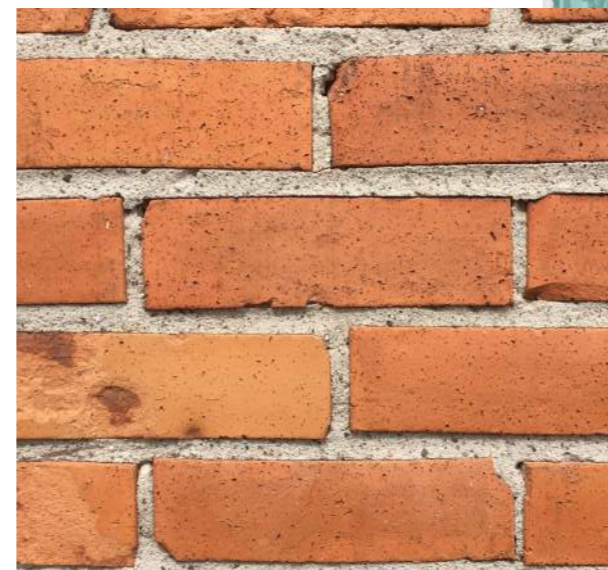
Områdets karaktär

Spelhagenkvarteren och Nyköpings hamn är belägna mellan Nyköpings centrum och Stadsfjärden, en vik i Östersjön. Här finns goda förutsättningar för att utnyttja läget vid skärgården och utveckla nyköpingsbornas användning av vattenrummet. Via vackra promenadvägar når man enkelt Nyköpings centrum. Å-stråket, inklusive hamnen, är utpekat riksintresse för kulturmiljövård, naturvård samt friluftsliv. Norr om Hamnvägen, utmed Nyköpingsån, ligger Nyköpingshus med kvarvarande delar av ett slott och befästningsvallar. I anslutning till hamnen finns en småbåtshamn och gästbryggor. Passagerarbåtar angör hamnens östra sida.

Väster om planområdet är bebyggelsen komplex med industribyggnader, kontor i upp till fem våningar, skola och bostadshus i två till sex våningar. Flera nya bostadskvarter har byggts och fler byggnader är under uppförande i direkt anslutning norr om området. I enlighet med ÖP 2013 föreslås området kompletteras med bostäder och att uppföra ett attraktivt bostadskvarter varvat med olika typer av verksamheter.

Östra sidan av hamnen kännetecknas av äldre hamnbebyggelse som hamnkontor och magasin. Husen är en till tre våningar höga och friliggande med passager emellan. Husen innehåller idag flera sommarrestauranger och plats för evenemang som ger ett rikligt folkliv under sommaren. Kvarteret kommer med sin närhet till stadens centrala delar att tillhöra innerstaden och hamnen kommer behålla sin funktion för fritids- och turbåtar.

Nyköpingsborna har i en enkätundersökning inför framtagningen av den nya översiktsplanen önskat att utnyttja läget vid havet bättre. Till exempel genom att göra det lättare att ta sig dit och skapa fler vattennära platser. Många vill också bo nära vattnet.



Överst till vänster båtbodarna i planområdet. Till höger skymtas östra kajens småskaliga äldre hamnbebyggelse. Foto: Archus

Nuläge planområde



Planområdet, västra sidan, mer storskalig industri såsom den med bostäder ombyggda silon och magasinbyggnaden eller transithallarna, som vittnar om den historiska användningen under 1900-talets senare del. Del av magasinet bevaras och föreslås att byggas om varsamt för att användas till verksamhetslokal t ex restaurang. Fasadmaterial av rött tegel och svart trä består. Foto: Archus.

Ett föränderligt hamnområde, historiskt sett präglad av arbete och handel som en del av stadslivet. Användningen blir platsens styrka. Västra och Östra hamnen, mitten av 1930-talet. Foto: Bildgruppens samlingar, Nyköping

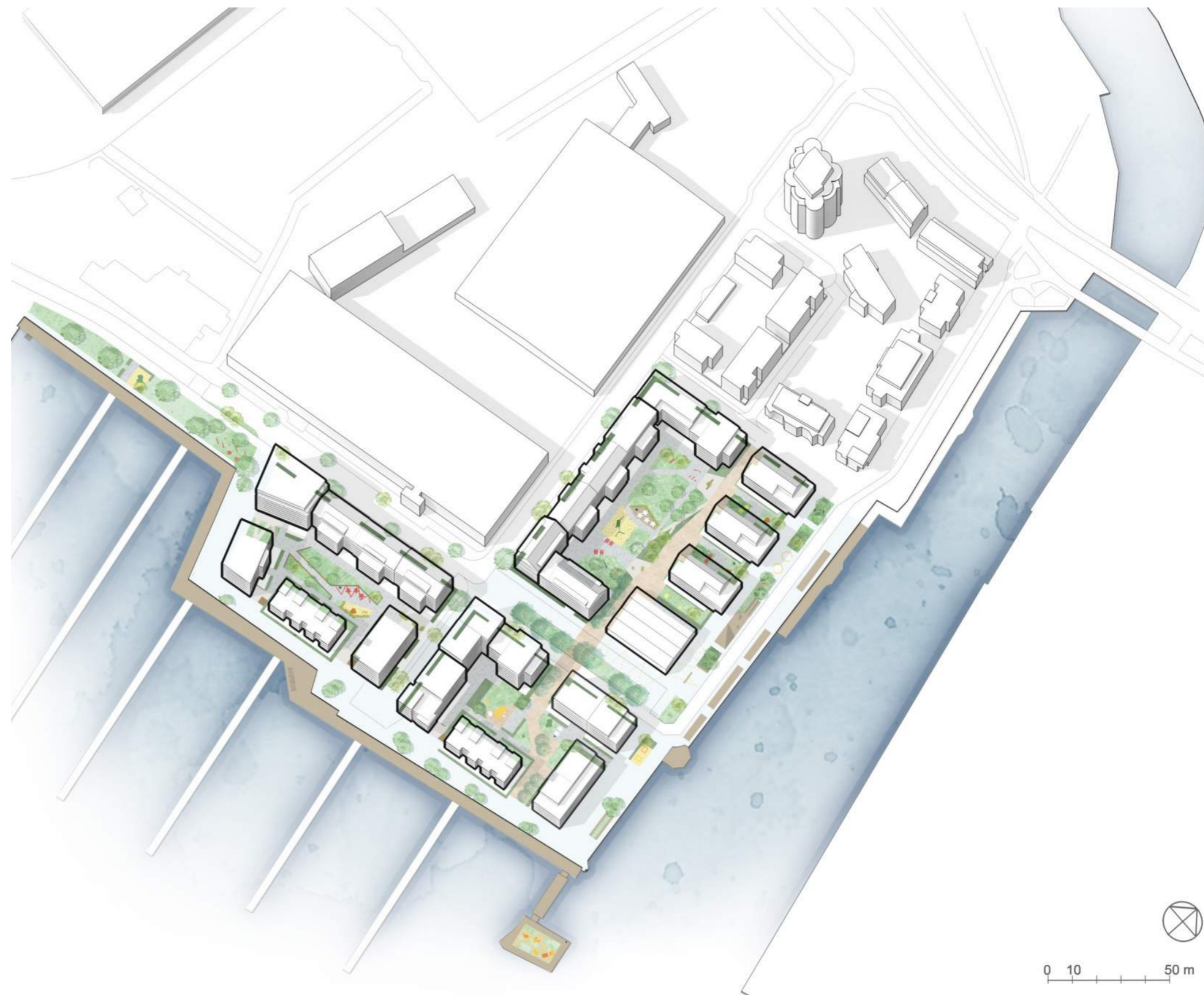
Ny front mot fjärden

Planområdet utvecklas med tre nya kvarter. De nya kvarteren blir Nyköpings front mot fjärden och samspelar med ny såväl som äldre bebyggelse. De breda gaturummen som utmärker området förblir bevarade i sin struktur. Kvarteren hålls öppna och inbjudande med utblickar mot vattnet för både boende och besökare. Ett halvoftentligt gårdsstråk binder samman kvarteren och möjliggör passage genom bostadsgårdarna. Det befintliga magasinet får nytt innehåll och blir en identitetsbyggnad för området, som berättar om tidigare epoker.

Ökad tillgänglighet till vattenrummet

Det som i början av 1900-talet var ett utpräglat hamnområde med anläggningar och arbetsplatser för skeppning av varor omvandlas i den nya detaljplanen till ett område att bo, vistas och promenera i, med inslag av service och handel. Västra kajen förädlas och förblir en hamnmiljö för hela Nyköping.

Kajen görs tillgänglig och utformas för att bli nyköpingsbornas självklara mötesplats med rofyllda promenadstråk och vattennära platser längs småbåtshamnen. Här finns gott om plats för uteserveringar, ytor för lek och grönska. Översikten till höger visar kvartersstrukturen med grönskan på gårdar, kaj och i förgårdsmarken längs gatorna.



VY KVARTEREN MOT SÖDRA KAJEN

Perspektiv över södra kajen. Kvarteret Spelhagen blir Nyköpings nya front mot fjärden, med allmänna ytor för lek och rekreation utmed den planerade kajpromenaden.

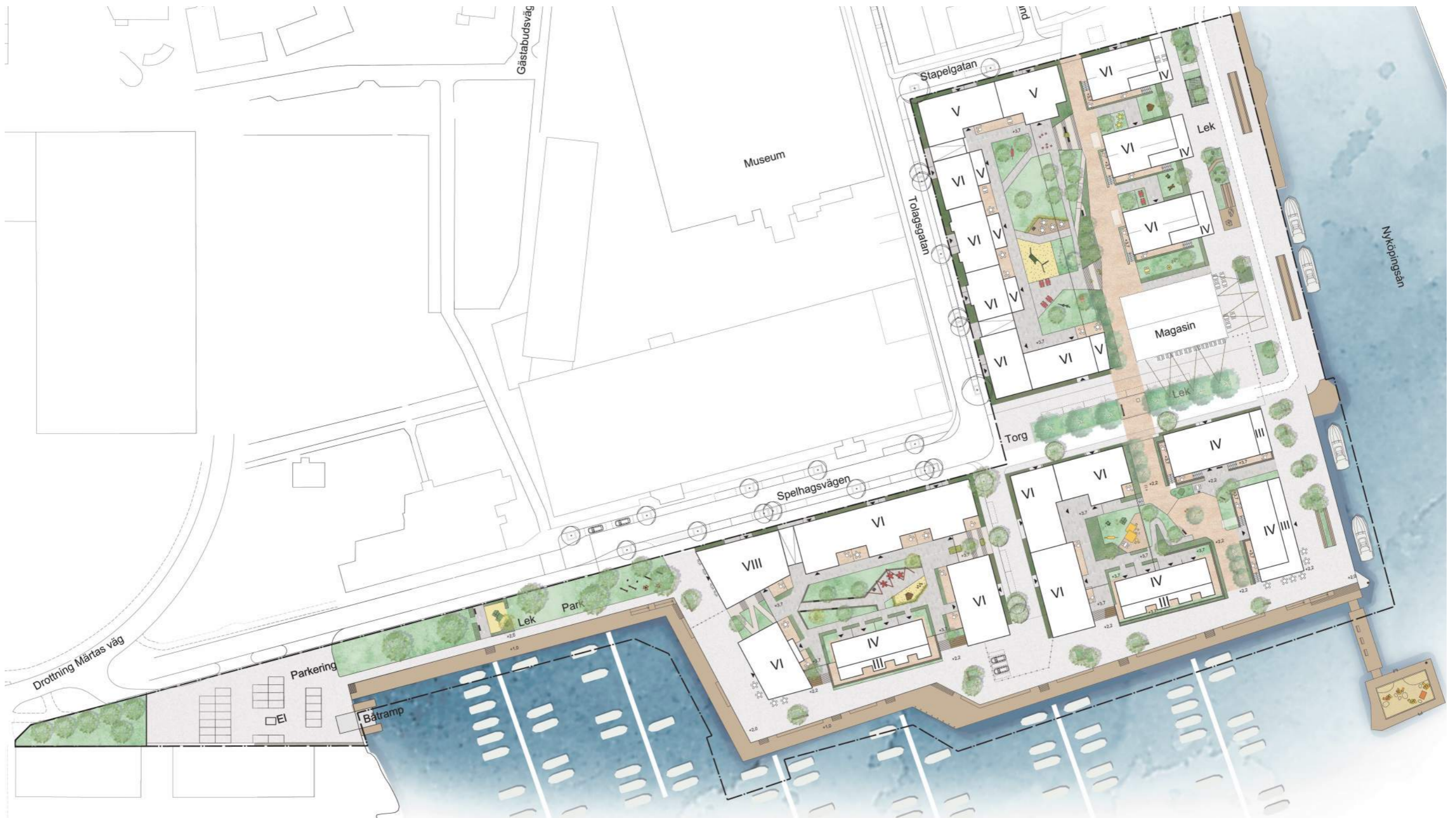


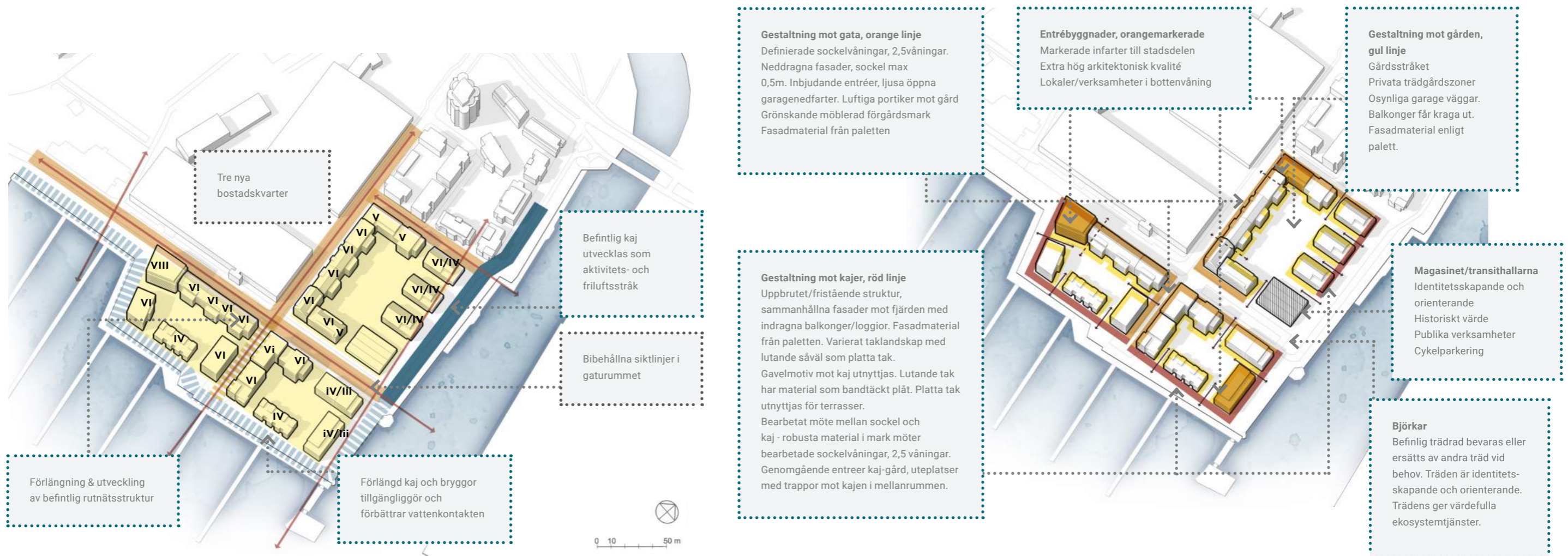
Värdeskapande karaktärer och viktiga utgångspunkter

Planområdet

- ▶ Nyköpings nya stadsfront mot vattnet
- ▶ inspireras av centrala stadens rutnätsplan
- ▶ utformas med hänsyn till riksintresseområden för kulturmiljön
- ▶ utformas med öppna gaturum med kontakt till vattenrummet och utblickar mot fjärden och Östra hamnen

- ▶ bör ha en tydlig grön karaktär med trädplanteringar och grönska i gata och gårdsrum
- ▶ tillvaratar och utvecklar det vattennära läget och blir en ny målpunkt och mötesplats
- ▶ kopplar stadsdelens stråk med åstråket och centrala Nyköping
- ▶ bör synliggöra historiska samband med hamnverksamheten, Nyköpingshus och industribyggnader från olika epoker
- ▶ den nya kajpromenaden kopplas till Östra Kajen med restauranger med bad och park och i väster mot befintliga gång- och cykelstråk mot centrum och nya bostadskvarter och vårdboende söder om viken. (Se översiktskarta på sid 4.)
- ▶ utformas för aktiviteter som båtliv och sjöverksamhet som kan upplevas av alla





Kvartersstruktur

Planområdet utvecklas med tre nya bostadskvarter. Kvarteren formas efter rutnätsstadens principer och de nya gatorna förlänger befintliga gatusträckningar. Mot nordväst höjer sig byggnaderna till sex våningar och som högst markerar ett hörnhus på åtta våningar. Mot vattnet är bebyggelsen lägre för anpassning till stadens möte med fjärden.

Siktlinjer och byggnadshöjder

Planområdet utformas för att tillvarata platsens historiska arv med breda gaturum och öppna vyer mot vattnet. Befintliga illustrerade siktlinjer tillvaratas och några nya tillkommer. Öppningar mellan husen möjliggör rörelse, sikt och soliga platser. Byggnaderna på östra sidan mot kajen har indragna bottenvåningar för att bibehålla siktlinjen från närliggande kvarter ut mot vattnet. Takfoten längs kajen samspelar med anslutande befintlig bebyggelse norr om området för en sammanhållen front mot Stadsfjärden. I mötet med stadsdelen får

området entréer i norr och i väster. Här utformas byggnader med extra hög arkitektonisk kvalitet, varav en byggnad i västra kvarteret har åtta våningar. Den norra entrén är vid korsningen mellan Stapelgatan och Tolagsgatan och den västra entrén vid Spelhagsvägen. Entrén mot Stadsfjärden markeras med en arkitektoniskt bearbetad entrébyggnad i hörnet av kajen. Entrébyggnaderna har fint annonsläge och ska utformas med större glaspartier i bottenvåningarna för verksamheter och lokaler.

Gestaltning mot gatan

Fasaderna mot gatan skapar ett omslutet gaturum med definierade sockelvåningar. Garagedrifter och entréer mot gata ska vara markerade och inbjudande med stora portiker som länkar samman gatan och de grönskande gårdarna. Förgårdsmarken bidrar till det levande gaturummet, hanterar dagvatten, ger plats åt cyklar och sittplatser. Balkonger tillåts sticka ut till fastighetsgränsen, dock max 1,5m men får gärna

Gestaltning mot gata, orange linje
 Definierade sockelvåningar, 2,5våningar.
 Neddragna fasader, sockel max 0,5m. Inbjudande entréer, ljusa öppna garagedrifter. Luftiga portiker mot gård
 Grönskande möblerad förgårdsmark
 Fasadmaterial från paletten

Entrébyggnader, orangemarkerade
 Markerade infarter till stadsdelen
 Extra hög arkitektonisk kvalitet
 Lokaler/verksamheter i bottenvåning

Gestaltning mot gården, gul linje
 Gårdsstråket
 Privata trädgårdszoner
 Osynliga garage väggar.
 Balkonger får kraga ut.
 Fasadmaterial enligt palett.

Gestaltning mot kajer, röd linje
 Uppbrutet/fristående struktur, sammanhållna fasader mot fjärden med indragna balkonger/loggior. Fasadmaterial från paletten. Varierat taklandskap med lutande såväl som platta tak.
 Gavelmotiv mot kaj utnyttjas. Lutande tak har material som bandtäckt plåt. Platta tak utnyttjas för terrasser.
 Bearbetat möte mellan sockel och kaj - robusta material i mark möter bearbetade sockelvåningar, 2,5 våningar.
 Genomgående entreer kaj-gård, uteplatser med trappor mot kajen i mellanrummen.

Magasinet/transithallarna
 Identitetsskapande och orienterande
 Historiskt värde
 Publika verksamheter
 Cykelparkering

Björkar
 Befintlig trädrad bevaras eller ersätts av andra träd vid behov. Träden är identitetsskapande och orienterande. Trädens ger värdefulla ekosystemtjänster.

vara indragna som loggior eller som franska balkonger för att skapa en sammanhållen karaktär.

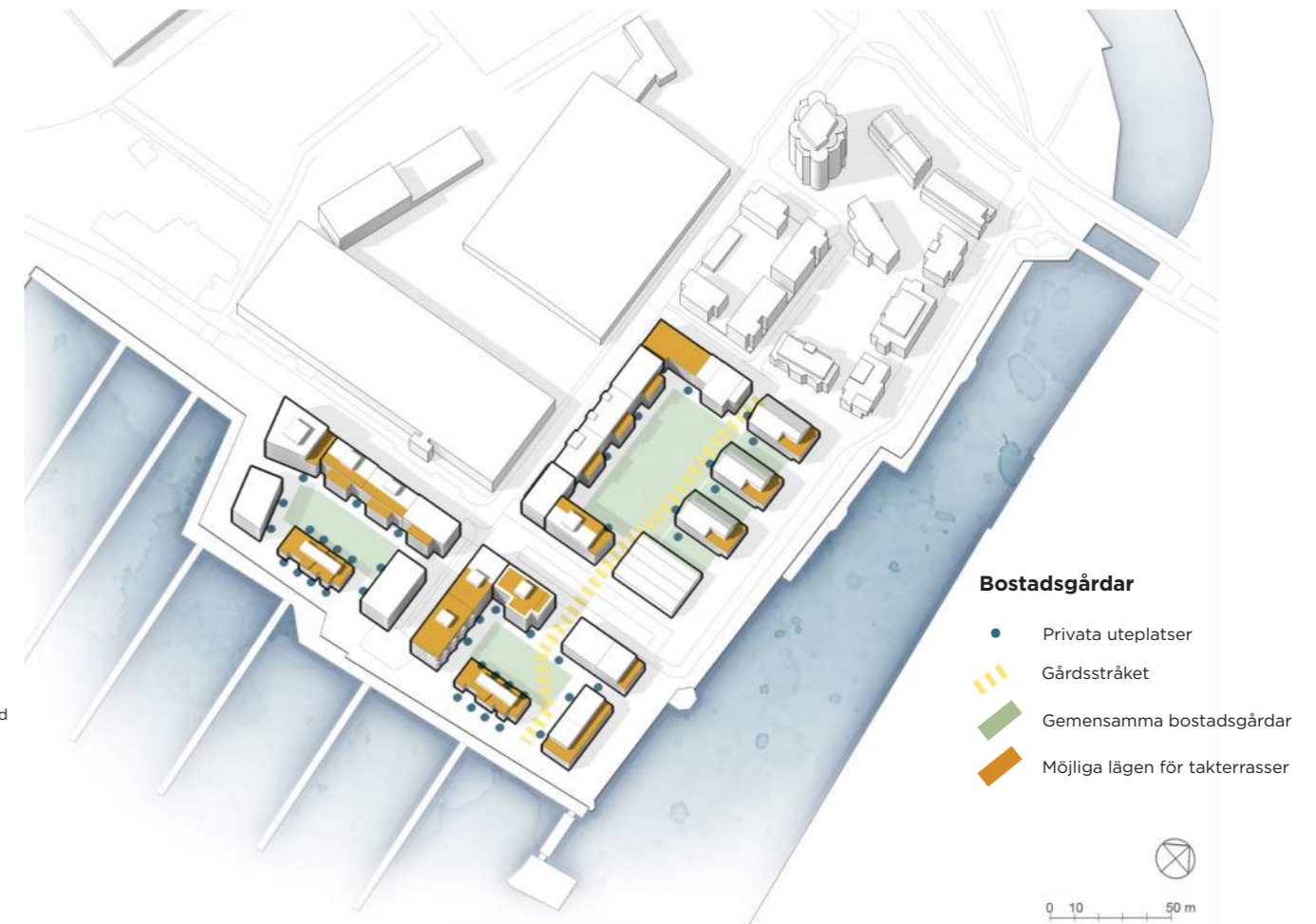
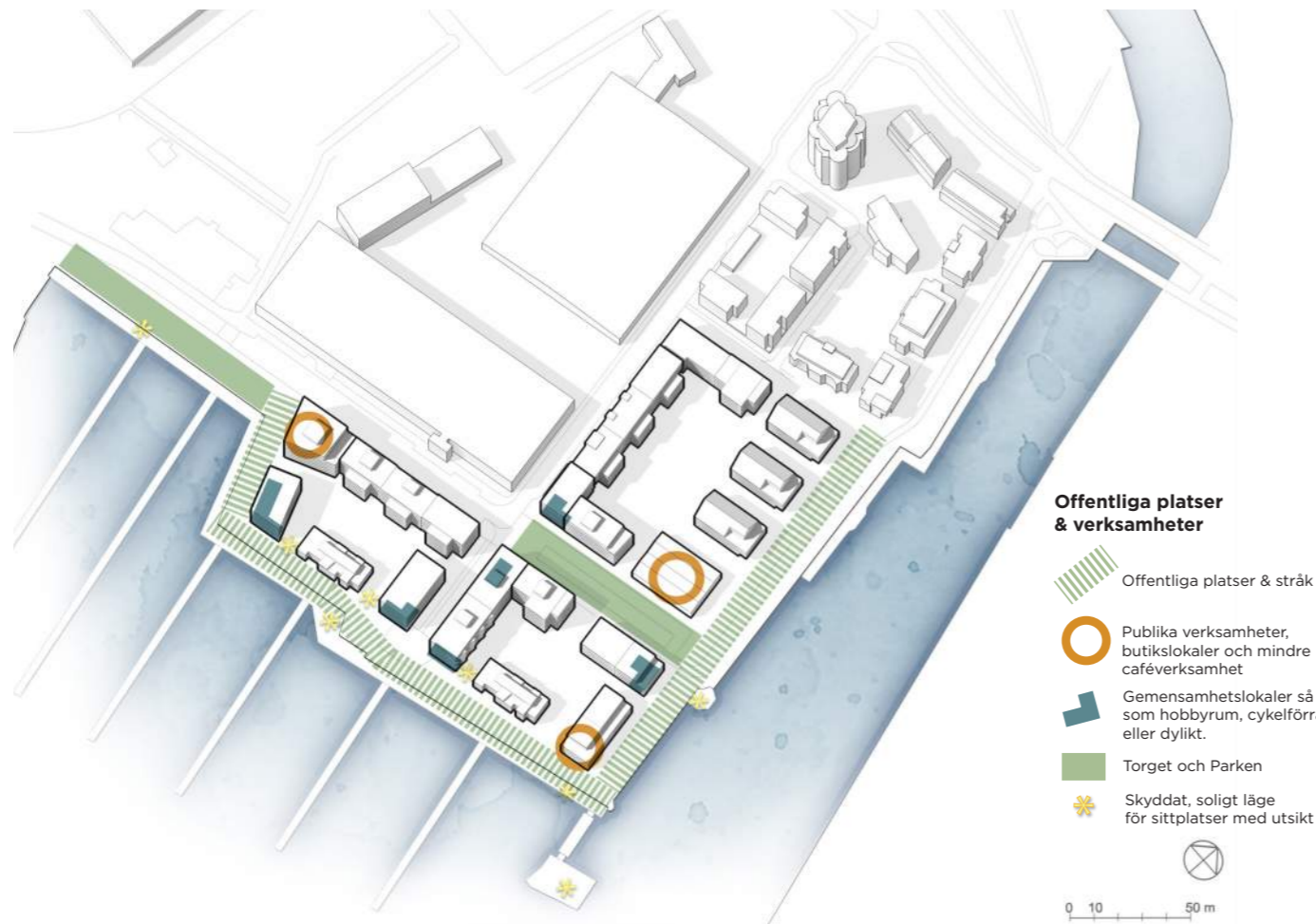
Gestaltning mot kajer

Mot kajen utformas byggnaderna som fristående, uppbrutna huskroppar med kontakt mellan grönskande bostadsgårdar och vattenlandskapet. Sammanhållna fasader med max 50 cm utstick på balkonger eller andra utskjutande delar. Platta tak utnyttjas för terrasser med grönska. Uteplatser med trappor direkt mot gård och byggnader med genomgående entréer kaj-gård. Sockelvåningarna kommer att vara upphöjda som anpassning till översvämningsrisk och fasaderna ska ges en omsorgsfull gestaltning med neddraget fasadmaterial med låg synlig sockel.

Gestaltning mot gården

Gårdsstråket kopplar samman kvarteren och blir en plats för grannskapet. Höjdskillnader pga underbyggda garage fångas upp med slänter och trappor mellan bostadsgård och

gårdsstråk. Privata trädgårdszoner och uteplatser ansluter i entréplan direkt till gården. Fasadutformningen är friare och paletten kompletteras med ljusare material som ljust trä eller puts. Här tillåts även balkonger kraga ut. Delar av gårdarna är underbyggda med garage. Garagen är nedgrävda och bjälklagen anpassas i nivå så att växtbäddar för buskar kan åstadkommas utan att behöva byggas uppåt. De gröna ytorna dimensioneras till min 45 cm växtbädd för att möjliggöra etablering av vedartade växter och fördröjning av dagvatten. Trädplantering ska finnas på gårdarna och växtbäddar åstadkommas genom lokala förhöjningar av marken till min 80 cm växtbädd.



Mötesplatser i det offentliga rummet

Kajen utökas runt den nya stadsdelen och tillsammans med bryggor skapas en förlängning av det sjönära promenadstråk som leder genom rekreativområden på östra hamnsidan runt hamnbassängen och kopplar vidare till gång- och cykelvägar väster om planområdet. Se översiktskarta på sidan 3. Intill småbåtshamnen väster om kvarteren finns utrymme för små sjöbodar på kajen. I skyddade, soliga lägen med utsikt mot vattnet bör det finnas sittplatser. Till exempel sittgradänger i trappnischer mellan husen eller långbänkar på bryggorna längs kajen.

Torget & Parken

Kvartersstrukturen har dragits isär för att bevara gruppen av befintliga björkar vid magasinet. Träden bidrar med biologisk mångfald och värdefull grönnska på torget. Om björkräden inte är möjliga att bevara bör nya träd planteras. På torget ges bra förutsättningar för plantering av träd och annan grönnska som komplement till träden i gaturummen där många andra

funktioner ska tillgodoses. Mot magasinets fasad finns möjligheter för en solig uteservering och platsen inbjuder till informella lekar kring trädstammar och under trädkronor. Västerut i planområdet längs Spelhagsvägen ansluter kajen till ett grönområde med bryggor längs stranden. Här finns en befintlig gräsyta som kan utvecklas med mer grönnska, sittplatser samt t ex en lekplats och rekreativa aktiviteter såsom utegym eller hundbad. I västra delen av planområdet anläggs en ny parkeringsplats med båtramp. Här kan tex en kajakuthyrning eller uthyrning av skridskoutrustning bidra till områdets attraktivitet.

Publika verksamhetslokaler

I entréplan längs de större gatorna och kajpromenaden ska det finnas plats för caféer, mindre restauranger och verksamhetslokaler som bidrar till att skapa rörelse och målpunkter i stadsdelen. Publika verksamheter bör placeras på strategiska platser med gott mikroklimat.

Ekosystemtjänster

Stadsdelen ska gestaltas med tanke på ekosystemtjänster. Exempel på ekosystemtjänster som en genomtänkt utformning av utemiljön kan ge är:

- **Reglerande ekosystemtjänster:** luftrening, pollinering, klimatreglering
- **Kulturella ekosystemtjänster:** friluftsliv, hälsa, naturarv, turism
- **Stödjande ekosystemtjänster:** för att övriga tjänster ska fungera, t ex fotosyntes och bildning av jordmån

Som inspiration i arbetet med utformningen av utemiljön kan tex Sundbybergs stads metod för beräkning av grönytefaktorer användas. Fler exempel finns på Boverkets hemsida.

Grönytefaktor är kvoten mellan den "ekoeffektiva ytan" och hela tomtens eller fastighetens yta. Med hjälp av den räknar man fram andelen funktionella grönytor i förhållande till hårdgjorda ytor. Funktionella grönytor är exempelvis genomsläppliga ytor och ytor som täcks av träd, gräsmattor eller gröna tak.

Bostadsgårdarna bör vara utformade för att skapa möjligheter för grannar i olika åldrar att mötas och umgås. Det bör finnas möjligheter till lek för olika åldrar från småbarn upp till lägre årskurser. Bostadsgårdarna ska upplevas lummiga och vara planterade med träd och flerskiktad grönnska. Träd kan planteras även på bjälklagen genom tillräcklig dimensienering av bjälklagen och medveten placering tex ovan pelare. Privata takterrasser placeras i strategiska lägen där det är soliga förhållanden och fin utsikt. Det bör finnas möjligheter till att ha lite större privata uteplatser och privata småträdgårdar för lägenheter på nedre bottenplan.

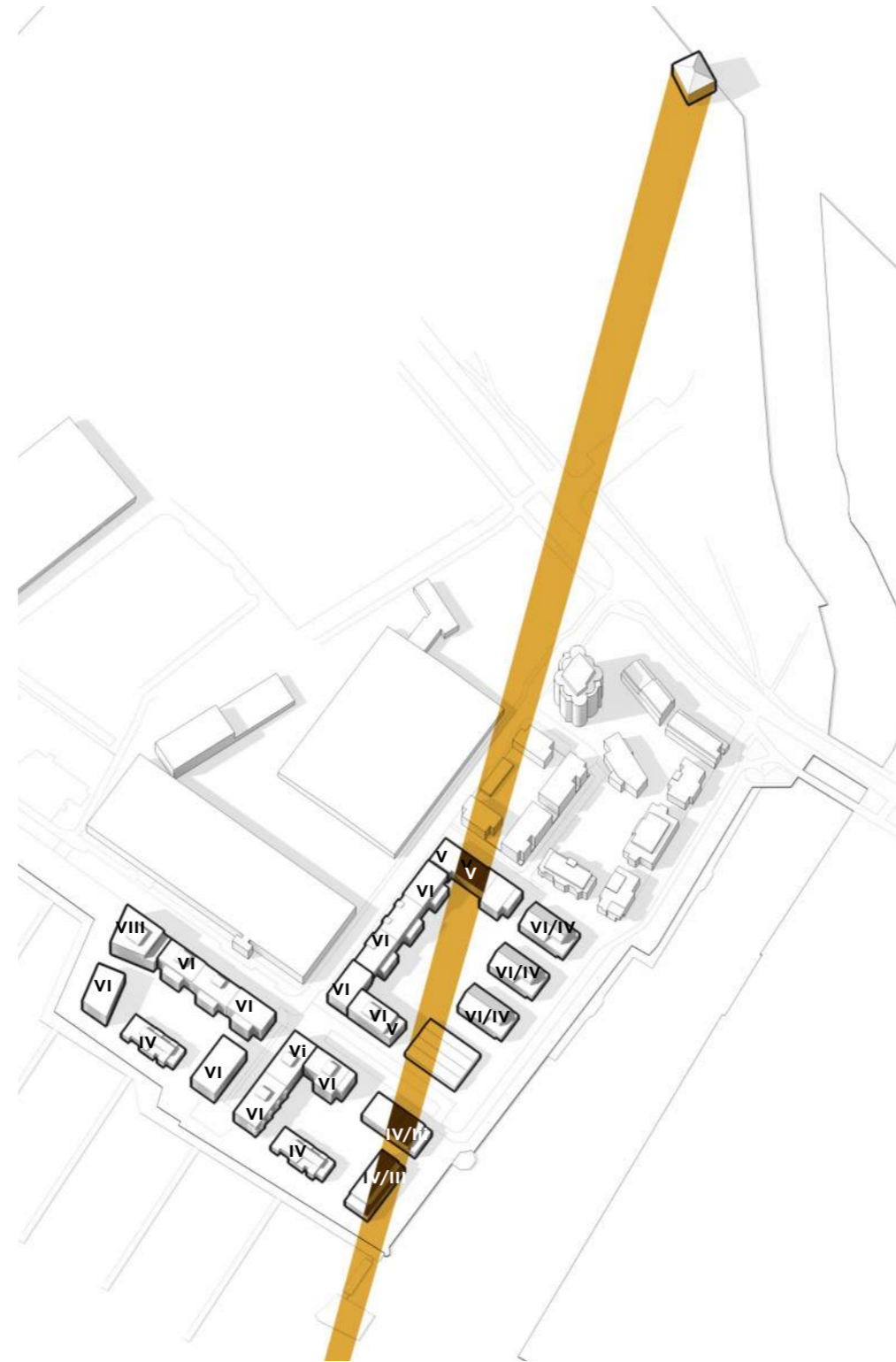
Hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården

Detaljplaneområdet berörs av två riksintressen som påverkat utformningen av planen och principerna i gestaltungsprogrammet.

- ▶ Arnö-St Kungsladugården (D56). Stadsfronten ska vara tydligt avgränsad och hålla en låg siluett.
- ▶ Nyköping (D57). Nyköpings karaktär med dess tydliga historiska prägel av småstad ska bevaras. De fysiska uttrycken för Nyköpings utveckling från medeltidsstad via 1600-talets rutnässtad till en småstad präglad av sent 1800-tal till tidigt 1900-tal ska också bibehållas och vara avläsbara. Den för varje område karaktäristiska bebyggelsen ska behålla sin prägel och skalmässiga förhållanden.

Planstrukturen är anpassad för att skapa kontakt mellan Arnösidan, hamnen och den medeltida staden. Bebyggelsen i kvarteren öppnas upp mot kajpromenaden och gator för att skapa ett luftigt och grönt intryck. Områdets skala har anpassats för att underordna sig Nyköpings stadssiluett och bevara siktlinjen från fjärden mot karaktärsbyggnaden Kungstornet vid Nyköpingshus. Det med bostäder ombyggda Silotornet kommer vara synlig när man rör sig längs Tolagsgatan och planens högsta byggnad på åtta våningar förläggs i områdets västra del för att inte konkurrera med silon som landmärke.

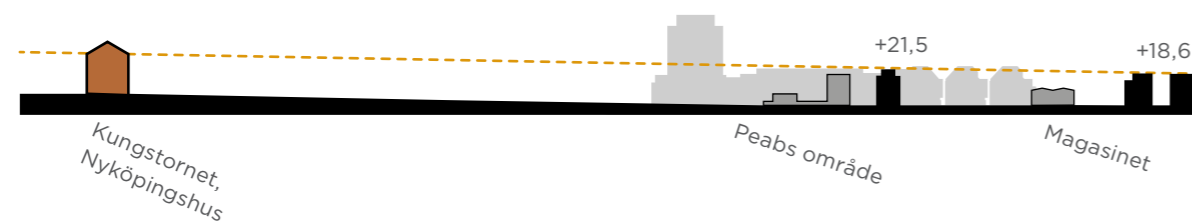
Det småskaliga och industriella arvet har inspirerat till gatu- och kajfasadernas materialval som utgår från tegel, trä och metall. Hur planförslaget tagit hänsyn till riksintresset redovisas vidare i Bilagan med skiss på sidan 35.



- Landmärke
- D57, Riksintresse småstaden med tydlig historisk prägel, karaktäristisk bebyggelse från 1600-1900-tal
- D56, Riksintresse odlingslandskapet med fornlämningsmiljöer, Strandparksvägen och Arnö St ladugården
- Pågående detaljplaner 2019
- Planområdet Västrahamnen
- ← Utpekad siktlinje från fotopunkt 1b i Kulturmiljöutredningen (Bjerking)

- ▶ Byggnadshöjder hålls ner i anslutning till kajen och åmynningen och växlar mellan 3-6 våningar.
- ▶ Byggnadernas placering och nockhöjd är anpassade efter utpekade utkiksplatser där Kungstornet ska vara synlig.
- ▶ Silotornet är synligt när man rör sig längs Tolagsgatan.

Sektionen visar de byggnader inom planområdet (markerade i svart) som berörs av siktlinje mot Kungstornet, Nyköpingshus. Siktlinje (från stranden söder om fjärden, fotopunkt 1b i Kulturmiljöutredningen) markerad i orange. Nivåangivelser visar högsta plushöjd för taknock på ny bebyggelse för att bibehålla sikten mot Kungstornets karaktäristiska taksiluett.



Gestaltning gator

Gaturum & kopplingar till omgivningen

Den nya planen för Spelhagen skapar nya offentliga platser med framförallt en offentlig kajpromenad som blir en förlängning av det befintliga parkstråket och kajen längs östra sidan om ån. Promenadstråket från centrum, längs Nyköpingsån, kan kanske i framtiden knytas samman med Kilaåkilens västerut och i förlängningen till Arnö.

Spelhagens gatustruktur bygger vidare på breda gatustråk med stor genomslipbarhet. Spelhagsvägen och Tolagsgatan fungerar som infartsgator till stadsdelen och bildar tillsammans en slinga genom det nya bostadsområdet. Spelhagsvägen kantas på södra sidan av en separat gång- och cykelbana som leder ut mot kajen och strandpromenaden.

Grönskan i form av träd är värdefull för gaturummet. Angöring för sopbil kommer att minska möjligheten för sidoparkering. Vid val mellan träd och parkering bör trädplantering gynnas.

Grändgatorna har en intim skala där hastigheten tvingas ner vid möten. Den befintliga Stapelgatan avgränsar och fungerar som infartsgata för det norra kvarteret. Gatan trädplanteras och däremellan medges några kantstensparkeringar. Tolagsgatans förlängning ner mot vattnet samt gatan runt parktorget föreslås utföras utan kantsten och med helt eller delvis annan ojämnare beläggning än asfalt för att signalera att framfart sker på de gåendes villkor. Kantstensparkering kan finnas på gatans ena sida mellan träden. Parkeringarna behöver anpassas till infarter till garage samt platser för angöring av sopbil. Sidoparkeringar är främst avsedda för att klara krav på angöring till entreer med max avstånd 25m.

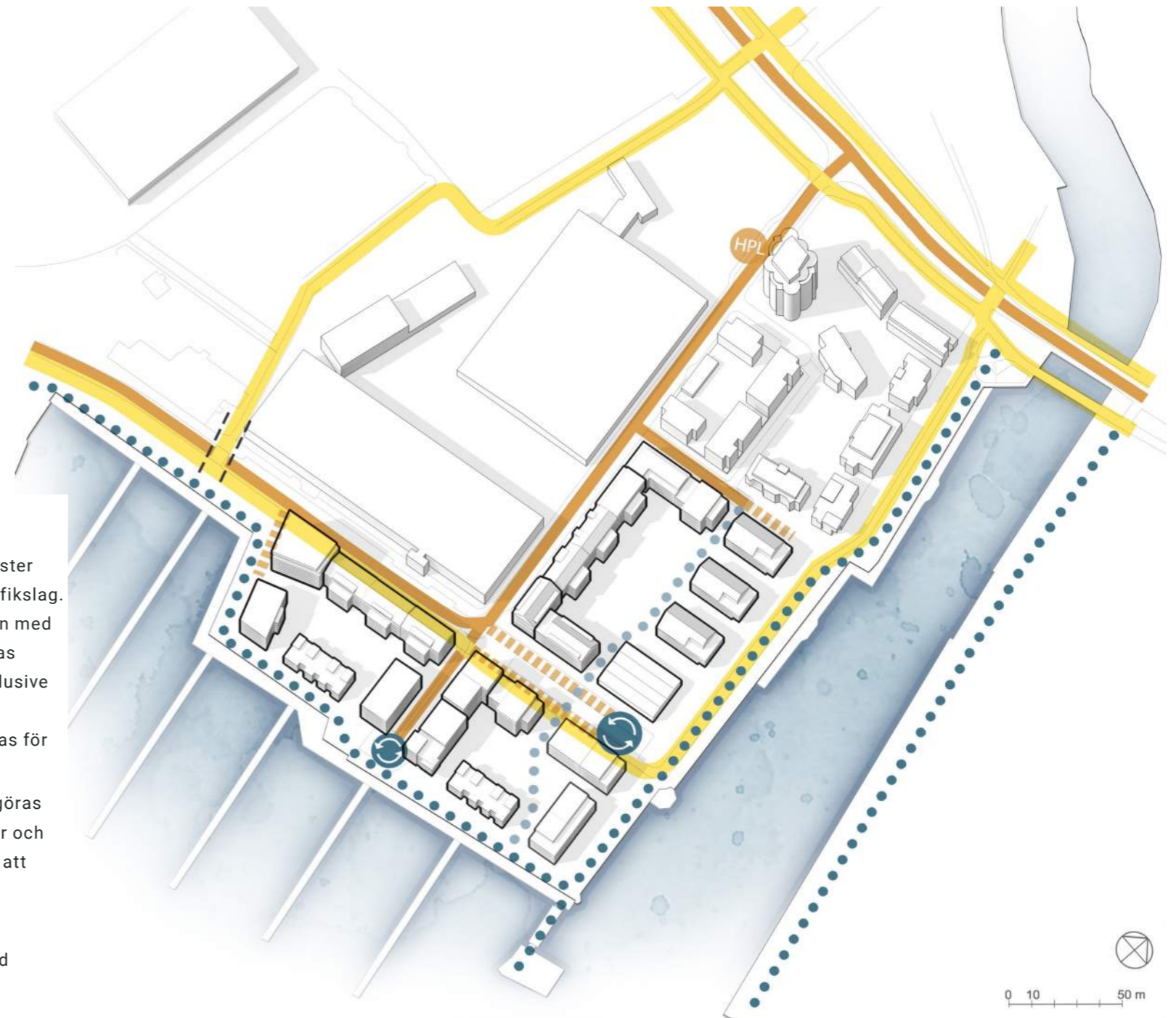
Gatorna avslutas med vändplaner med öppningsbara pollare för genomfart av räddningsfordon som behöver nå kajen. Gatorna kantas av förgårdsmark mellan gångbana och fasad. Här möjliggörs enstaka cykelparkering för besökare. Den nya kajen kommer att projekteras för att klara laster av räddningsfordon tex ambulans men ska inte vara tillgänglig för biltrafik utan tillstånd.

I bilaga på sidan 32 redovisas lägen för parkeringar för angöring/fhp samt körspår för räddningstjänst mm.

Gaturum & kopplingar

-  Bilgata
-  Cykelstråk
-  Shared space
-  Busshållplats, turistbuss
-  Vändyta för fordon
-  Kaj-/strandpromenad
-  Gårdsstråket
-  Prioriterad överfart GC-väg

- ▶ Det skall finnas utrymme för promenad- och cykelstråk längs kajer och bryggor.
- ▶ Olika beläggingsmaterial och läggningsmönster bör användas för att anvisa och leda olika trafikslag. Asfalt med friser av smågatsten i kombination med sammanhängande stensatta ytor bör användas som beläggning på kajer, torg och platser inklusive vändplaner. Asfalt, marksten av betong eller flammad/kryssharnad natursten kan användas för att skapa släta tillgängliga ytor.
- ▶ Träbryggor utanför stenkajen mot söder bör göras med sådan bredd 5m, att längsgående ramper och trappor från stenkaj ner till brygga ryms utan att bryggan behöver breddas lokalt.
- ▶ Gator och gränder ska trädplanteras.
- ▶ Återvändsgatorna mot kajen ska avslutas med vändplan. Genomfart är endast tillåten för räddningsfordon.



Parkering och angöring

Parkering

Parkeringsbehovet för bostäderna tillgodoses på kvartersmark i garagen, på anvisade platser på bostadsgårdarna samt i parkeringshuset. Parkeringsplatser längs gator är tänkta för korttidsparkering av besökare med prioritering på RHP och för angöring tex av färdtjänst max 25m från entré. Bostäderna ger upphov till ca 370 platser varav ca 110 st i garage under bostadsgårdarna. För att tillskapa gårdstråket har inte hela det norra och östra kvaret underbyggt med garage och resterande 260 platser finns i ett nytt parkeringshus som planeras i närheten av planområdet. I planområdets västra del planeras en ny parkering för båtlivet med ca 40 platser.

Angöring varutransporter och sopbil

Soprum bör placeras så att angöring av sopbil kan ske från angränsande gator. Värdyta för sopbil och lastbil för varutransporter möjliggörs i östra delen på torget. Se bilaga på sid 34.

Cykelparkering

Området planeras för ca 1000 st cykelplatser. I gaturummet möjliggörs enstaka cykelparkeringar för besökare till området mellan träd och parkeringar. Cykelpollare för enstaka cyklar kan användas då utrymmet är för litet. Förgårdsmarken är också tänkt att kunna utnyttjas för cykelpollare.

Cykelverkstad

Magasinet sydvästra del kan med fördel utnyttjas för cykel förvaring. Här ger tvåvåningscykelställ många platser. Cykelparkeringen i magasinet föreslås kombineras med lokal för en mindre cykelverkstad. Längs gårdsstråket och på byggnadernas gavlar finns möjlighet för cykelparkering och på gårdarna kan mindre väderskydd för barnens cyklar rymmas. Väderskydden ska ha genomskiktiga väggar.

Angöring räddningsfordon





Enligt uppgift från kommunen kommer den nya kajen projektteras för räddningsfordon tex ambulans. Räddningsvägar för brandbil och ambulans redovisas i Bilaga på sidan 34.

Angöring och parkering för funktionshindrade

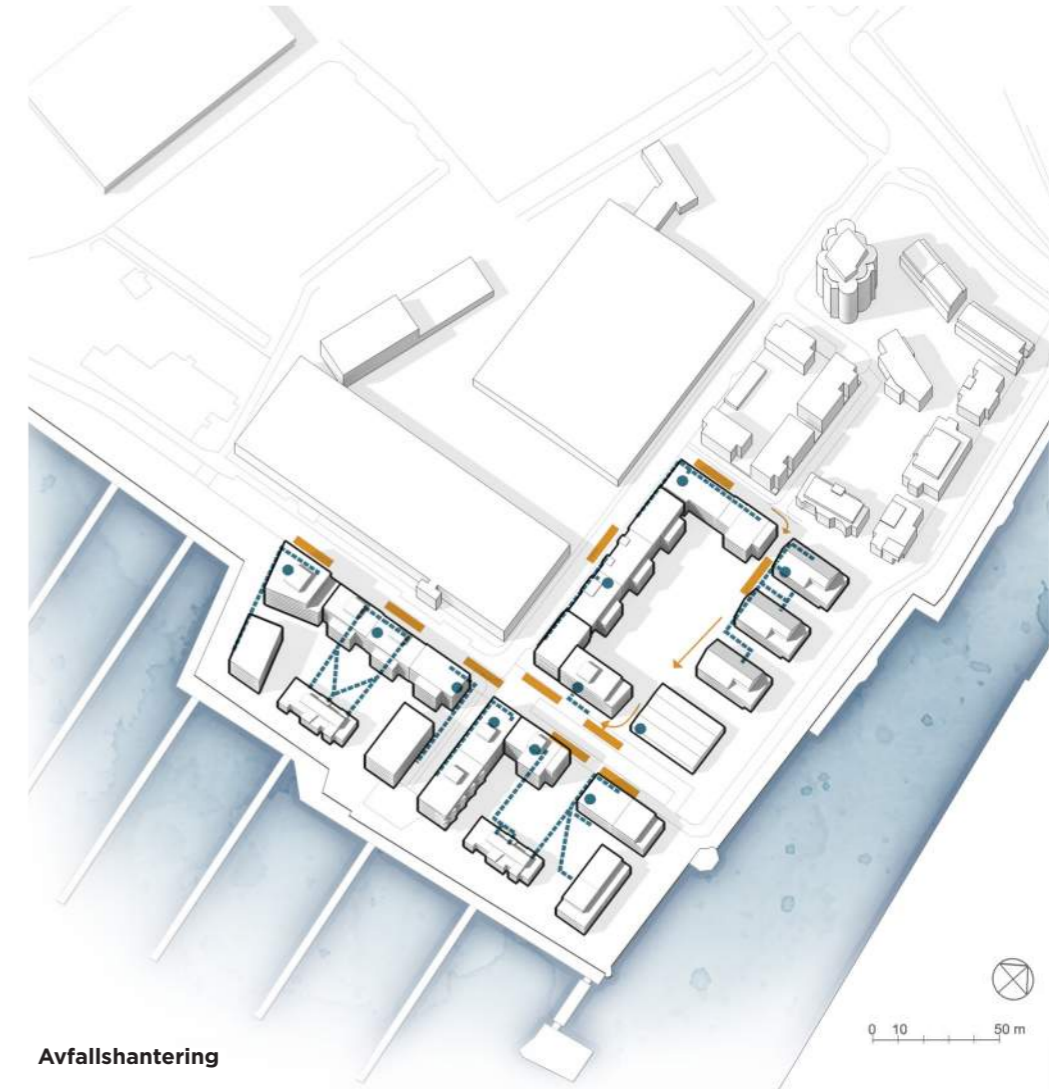
FHP till bostäderna finns i garagen som nås via gård eller trapphus. Angöring färdtjänst görs från angränsande gator. Se skisser i Bilaga på sidan 34.





Parkering

-  Bilparkering i underbyggt garage
-  Cykelparkering i underbyggt garage & i magasinet
-  Planerat parkeringshus i anslutning till planområdet
-  Nedfart garage

- ▶ P-behov 370 bil-platser
- ▶ Underbyggda garage för totalt 110 p-platser.
- ▶ Resterande 260 p-platser i nytt P-hus P6 på annan tomt.
- ▶ Garagenedfarter från Stapelgatan, "grändgatan" (förlängningen Tolagsgatan) samt "parktorget"



Avfallshandtering

-  Miljöbod
-  Tillgänglig gångväg entre-miljöbod max 50m
-  Angöringsplats sopbil

- ▶ Infarter till garage ska ha en öppen välkomnande utformning, gärna inslag av trä i fasaden och genomtänkt belysning.
- ▶ Cykelparkering längs gårdsstråket och gator.
- ▶ Cykelparkering för boende i underbyggda garage, ingång via garagenedfarter
- ▶ Västra delen av magasinsbyggnaden byggs om för bla cykelparkering gärna kombinerat med verkstad.

Det offentliga rummet

De tre kvarteren är utformade för att skapa förutsättningar för platsbildningar och stråk med både privat, halvprivat och offentlig karaktär. Platsbildningarna ska gestaltas på ett lekfullt sätt med modernt formspråk där vuxna kan umgås och barn leka tillsammans tex i parken, parktorget eller på kajpromenaden. Förutom bostadsgårdarna blir torget vid magasinet en del av barnens lek miljö. Öppningarna och mellanrummen i kvarteren är viktiga för att länka samman de skyddade och "lekbara" platserna.

Parken

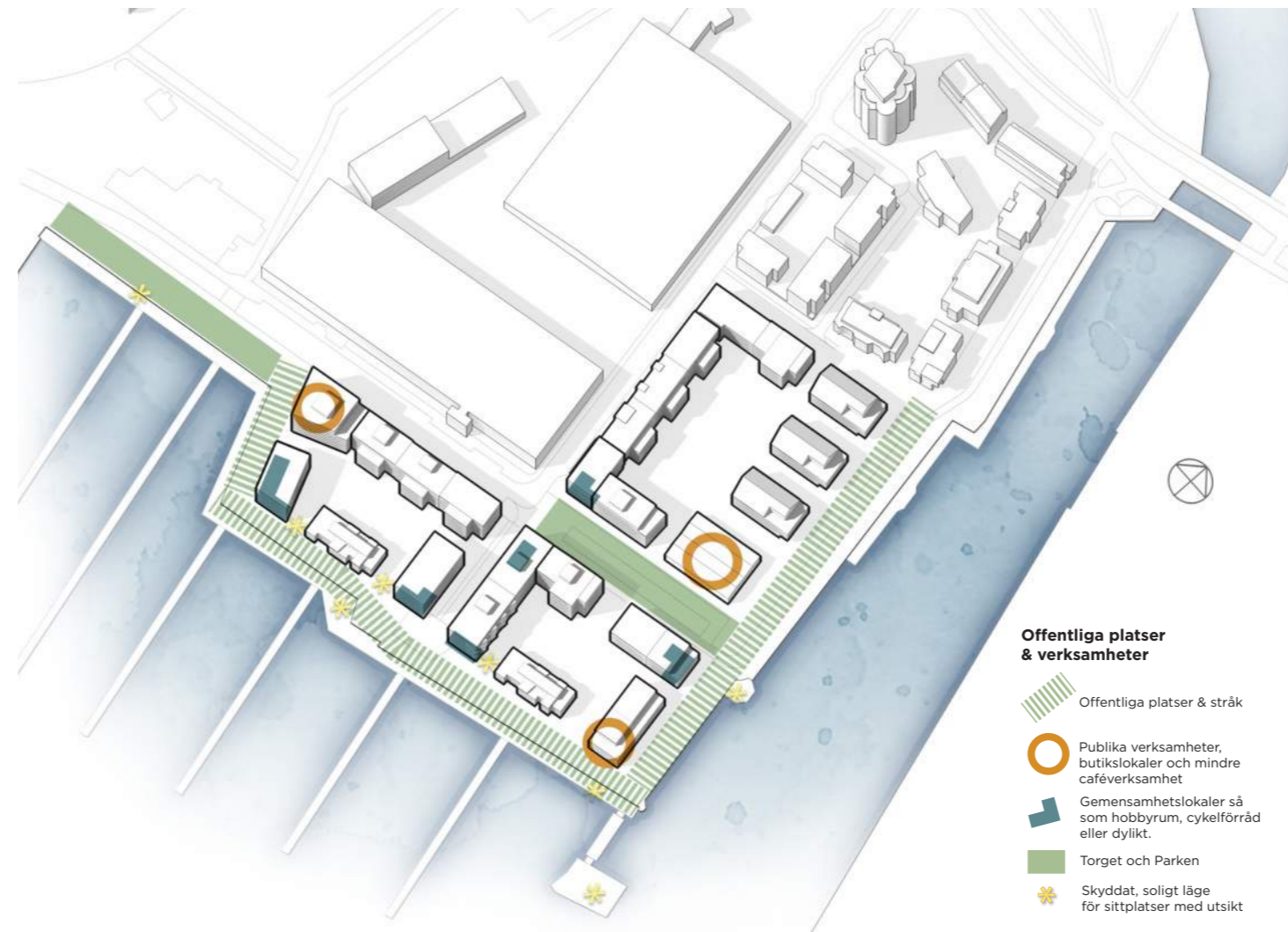
Västerut i planområdet längs Spelhagsvägen ansluter kajen till ett grönområde med brygga längs stranden och plats för båtar. Här finns en befinligt grönska som kan utvecklas med mer grönska, sittplatser i i bra soliga lägen samt t ex en lekplats och rekreativa aktiviteter som förutom båtlivet skulle kunna vara ett utegym eller hundbad. I västra delen av planområdet anläggs en ny parkeringsplats med båtramp. Här kan tex en kajakuthyrning eller uthyrning av skridskoutrustning bidra till områdets attraktivitet.

Kajen

Där kvarteren vänder sig mot kajen och bryggorna, bildas soliga skyddade lägen med utsikt mot vattnet. Några av platserna ska utnyttjas för verksamheter t ex caféer i byggnadernas bottenvåning. Några lägen bör vara mer offentliga platser. Öppningar mellan husen bör gestaltas så att visuell kontakt och informella sittplatser erbjuds för den som promenerar förbi, tex i trappa eller på mur.

Torget

Mellan norra och sydöstra kvarteret bildas ett ca 25x85 m stort parktorg, som får sin speciella karaktär av det bevarade magasinet och trädgrönska. Platsen med hamnmotivet i fonden kan bli områdets gemensamma mötesplats. Här finns möjlighet för uteservering i zonen närmast den bevarade magasinsbyggnaden som är solbelyst beroende tidpunkt på dagen. Under trädkronorna föreslås en träspång med offentliga parkbänkar, som kopplar samman den norra kvarteret med kajen i söder. Torget är tänkt som sharedspaceyta där trafik skall ske på de gåendes villkor.



1. Trädäck föreställande böjande vågor. Foto: @Streetlife

2. Västra Hamnen, Malmö. Foto: Eklind, M. (2012) Flickr licens: (CC BY-SA 2.0). <http://tinyurl.se/4rq02owd>

3. Västra hamnen, Malmö. Foto: -heureux- (2010). Flickr licens: (CC BY-NC-SA 2.0). <http://tinyurl.se/5rr>

- ▶ Parken i väster, södra kajen, torg och platser i skyddade lägen bör nyttjas och förses med olika typer av sittplatser, både tillgänglighetsanpassade parksoffor och informella sittplatser på tex gradängar och trappor.
- ▶ Lokaler för verksamheter förbereds i bostadshus. Dessa ska företrädesvis ligga mot kaj och bryggor och i gatukorsningar.

- ▶ Orienterbarheten bör underlättas och trafiken styras med genomtänkt markbeläggning och möblering. Parktorget inklusive körytor bör ha ytskikt företrädesvis av naturmaterial som tex små- och storgatsten kombinerat med stenhällar och ytor med grus eller stenmjöl. Naturstensfriser kan kombineras med asfalt för tex cykelbana.
- ▶ Torget ska ha en grön karaktär med befintliga träd

eller nya trädplanteringar.

- ▶ Yta för uteserveringar på torget ska vara väl avgränsade från varutransporter och övrig trafik.
- ▶ Kajer och torg gestaltas med utgångspunkt från barnperspektivet gärna efter dialog med barn och unga.



Torget och transitohallarna

Den bevarade transitohallen får nytt liv med publika verksamheter och utservering. Magasinsbyggnadens fasader kan öppnas upp och anpassas till nya verksamheter genom upptag av fönsterpartier och nya skjutportar. Nya glaspartier på långsidor föreslås samspela med fönsterbandet vid takfot i karaktär och modulsystem. Den västra gaveln blir helt nyskapad och här föreslås fönstersättningar på höjden och stora skjutportar inspirerade av gaveln mot kajen. Det rivna

tegllet bör återanvändas för den nya fasaden. Nya glaspartier bör utföras med stålprofiler för samspel med övrig material-sammansättning. Minst ett "fack" på vardera långsidan föreslås bevaras intakt för att visa ursprunglig utformning.

De befintliga björkarna är värdefulla för miljön på platsen och bör bevaras. I framtiden kommer gatumarken ligga ca 0-40 cm högre än ytan med björkarna. För att undvika uppfyllnad

bibehålls den befintliga nivån kring träden och nivåskillnaden tas upp av låga murar som avgränsar grönytan mot gatan. I grönytan med björkarna föreslås planteringar med ängsväxter, lökväxter och prydnadsgräs. Den nedsänkta grönytan kan användas för att minska konsekvenserna av stora mängder dagvatten vid skyfall. Omgivande mark höjdsätts med lutning mot ytan. Ytan kring trädens rötter görs genomsläpplig med skelettjord. Befintlig jord sugts bort med vacumsug för att inte trädens rötter ska skadas vid schakt.

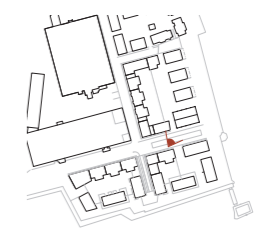


ILLUSTRATION ENTRÉ FRÅN SYDVÄST



Vid områdets infart från väster längs Spelhagsvägen ges plats för en signaturbyggnad. Denna byggnad skall utföras med extra omsorgsfull arkitektur med avsikt att definiera områdets karaktär i form av materialitet och detalj. Byggnadsvolymen skall upplevas som en solitär med likvärdiga fasader. De åtta våningarna tillsammans med ett dynamiskt fotavtryck ger byggnaden ett lite mer högre intryck än övrig bebyggelse något som ytterligare definierar den som en signaturbyggnad. Entréplanet skall vara publikt och rikta sina verksamheter mot såväl gata som mot torg och kaj.



ILLUSTRATION ENTRÉ FRÅN NORR



Entré från norr längs Tolagsgatan. Gatan mynnar i den nya kajen och möjliggör utsikt mot vattnet. Kontakten mellan gatan och bostadsgården sker via två portiker. I hörnlaget mot Stapelgatan finns plats för lokal.



Gaturummets gestaltungsprinciper

Kvarterens gatufasader utformas för att skapa tydliga väggar som knyter an till rutnätstadens karaktär med en sammanhållen gestaltning. Fasaderna har avläsbara sockelvåningar som utformas med inbjudande entréer, stora genomgående portiker till gårdarna. Verksamheter och lokaler för de boende är synliga från gatan. Vid områdets infarter placeras en entrébyggnad varav den längs Spelhagsvägen tillåts vara åtta våningar.

Mötet mellan hus och gata

Mot gatan planeras en zon med 1,5-2 meter förgårdsmark där det ska finnas plats för grönska för hantering av dagvatten, sittplatser och cyklar. Förgårdsmarken ska vara ett tillskott i gaturummet genom till exempel personlig möblering eller annan prägel. Ett antal större portiker länkar samman gaturum och bostadsgårdar. Portikerna ska vara breda och höga.

Verksamhetslokaler

Verksamhetslokaler prioriteras till hörnlägen mot gata och utformas med en förhöjd våningshöjd och med stora

glaspartier som bidrar till att aktivera gaturummet. Ovanpå västra entrébyggnaden längs Spelhagsvägen föreslås en publik takterrass.

Taklandskap

Takens utformning anpassas efter siktlinjen mot Kungstornet som är ett utpekat riksintresse. Här lokaliseras gärna terrasser som skapar dynamik och ger de boende en fin privat utomhusmiljö.

Balkonger

Mot gatan tillåts balkonger kraga ut över förgårdsmarken fram till fastighetsgräns, dock maximalt 1,5 meter.

Fasadmaterial

Fasadernas materialval inspireras av den industriella karaktären som finns i området och utformas med en materialpalett som i huvudsak utgår från tegel med inslag av trä och metall och med inslag av andra material som passar områdets karaktär.

Verksamhetslokaler förläggs i strategiska hörnlägen med förhöjd våningshöjd och med stora glaspartier som hjälper till att aktivera gaturummet.

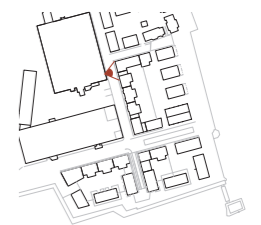
Balkonger kan utformas likt en loggia som upplevs som en integrerad del i byggnadsvolymen och ej dominera fasadens gestaltning

Portiken som länkar samman gård och gata ska vara minst 5 meter bred och ca 6 meter hög sett från gatan.

Entréer ska gestaltas med extra omsorg i detaljer, vara välkomnande och tydligt avläsbara. Entréer och garagedrifter skall upplevas öppna, ljusa och vara väl belysta.

Mot gatan kan soliga lägen utnyttjas för balkonger som tillåts kraga ut fram till fastighetsgräns dock maximalt 1,5 meter.

Bearbetade sockelvåningar mot gata. 2,5 våningar bearbetas speciellt och fasadmaterialet dras ner för max 50 cm visning av sockeln.





VY MAGASINET OCH KAJEN



Kajens gestaltungsprinciper

Kajpromenaden utformas som ett inbjudande offentligt stråk där man gärna går eller cyklar. Husen mot vattnet har lägre våningsantal för att möta skalan på befintlig hamnbebyggelse norr om planområdet och på Östra kajen. En del av magasinet/transithallarna bevaras och skapar orienterbarhet i området. Magasinet kommer att prägla upplevelsen av både torget, Spelhagsvägen och bostadsgårdarna. Kvartersstrukturen utgår från Nyköpings stad och bidrar till att skapa genomsikt och en öppen karaktär som kopplar gator och kvarter till kajen och Stadsfjärden.

Mötet mellan hus, gård och kajpromenad

Där öppningar mellan husen möter kajpromenaden planeras grönskande förgårdsmark, med ytor för cykelparkering, sittplatser och planteringar. Privata uteplatser får en halvprivat trappa som inbjuder till placering av blomsterurnor till glädje för besökare. Det offentliga rummet förstärks längs kajen med nya platsbildningar med mycket grönska, lek och sittmöbler. Breda bryggor och trappor ger vattenkontakt och en variation av platser att sitta på ensam i lugn och ro eller tillsammans med andra. Sittplatserna anordnas i skyddade lägen med sikt mot fjärden och solen.

Verksamhetslokaler

Restauranger och caféer ska gärna vara placerade mot kajen för att bidra till liv och rörelse och motverka att kajen upplevs som en baksida. För bra tillgänglighet ska färdigt golvhöjd för lokaler placeras i nivå med kajen. Skydd för eventuell högvatten anordnas med portar i fasad.

Taklandskap

Takfoten på byggnaderna inordnas i nivå som befintliga bostadskvarteret längs kajen. Byggnadernas höjd och takens utformning anpassas efter siktlinjen mot Kungstornet. På taken lokaliserar gärna terrasser för att erbjuda hög kvalitet i boendemiljön och dynamik i taklandskapet.

Balkonger

Mot kajpromenaden eftersträvas en sammanhållen fasad utan utkragande balkonger. Enbart franska balkonger och loggior som är helt integrerade i bostadsvolymen får finnas. Husen längs den östra kajen har en indragen sokelvåning mot kajpromenaden för att bevara sikten mot Magasinet. Frihöjden på denna våning är min 3,5 m.

Fasadmaterial

Fasadernas materialval inspireras av den industriella karaktären som finns i området och utformas med en materialpalett som i huvudsak utgår från tegel med inslag av trä och metall och andra material som knyter an till områdets identitet.



Indragen takterass på översta våningen mot kajen och vattnet.

Längs kajstråket kan konstnärlig utsmyckning placeras i strategiska lägen för att tydliggöra att kajen är ett offentligt stråk. Belysningen är viktig för upplevelsen och tryggheten längs stråket. Ljuset bör ge ett varmt inbjudande intryck och skapa ett sammanhängande rum av kaj och bryggor.

Balkong mot kaj är integrerad i byggnadsvolymen som en loggia.

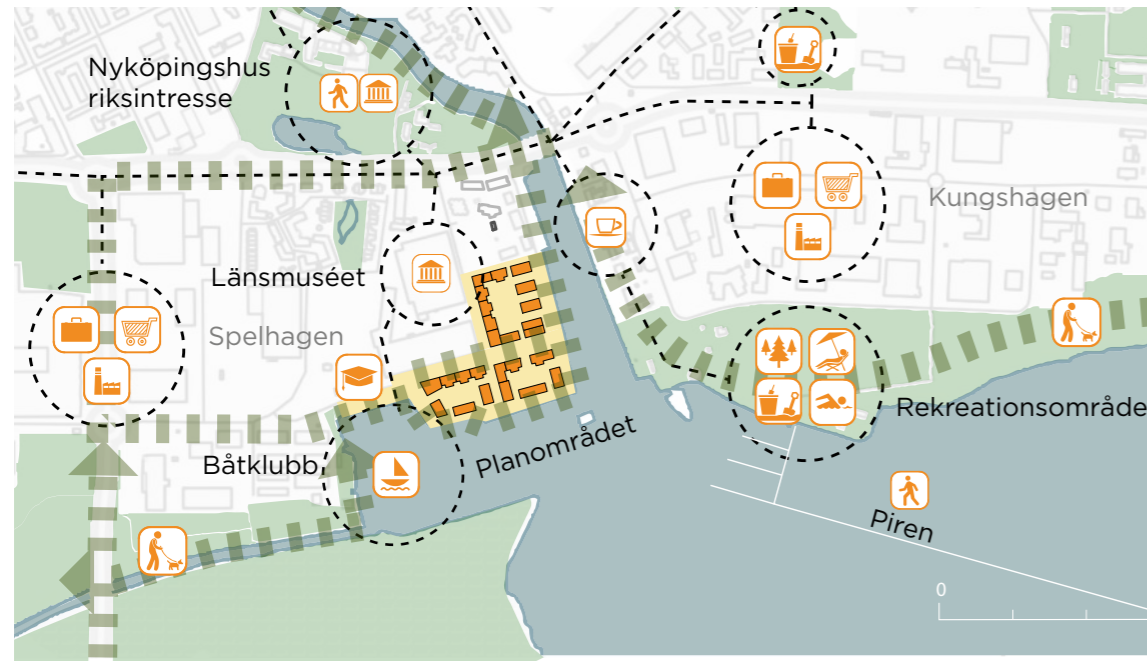
För att klara höga vattenstånd ska färdig golvnivå för bostäder vara minst på nivå +3. Mötet mellan bostadens terrass och det offentliga gaturummet utformas med stor omsorg med tex grönska.

Balkonger som vetter mot gården utformas fritt för att utnyttja läget för sol och utblickar.

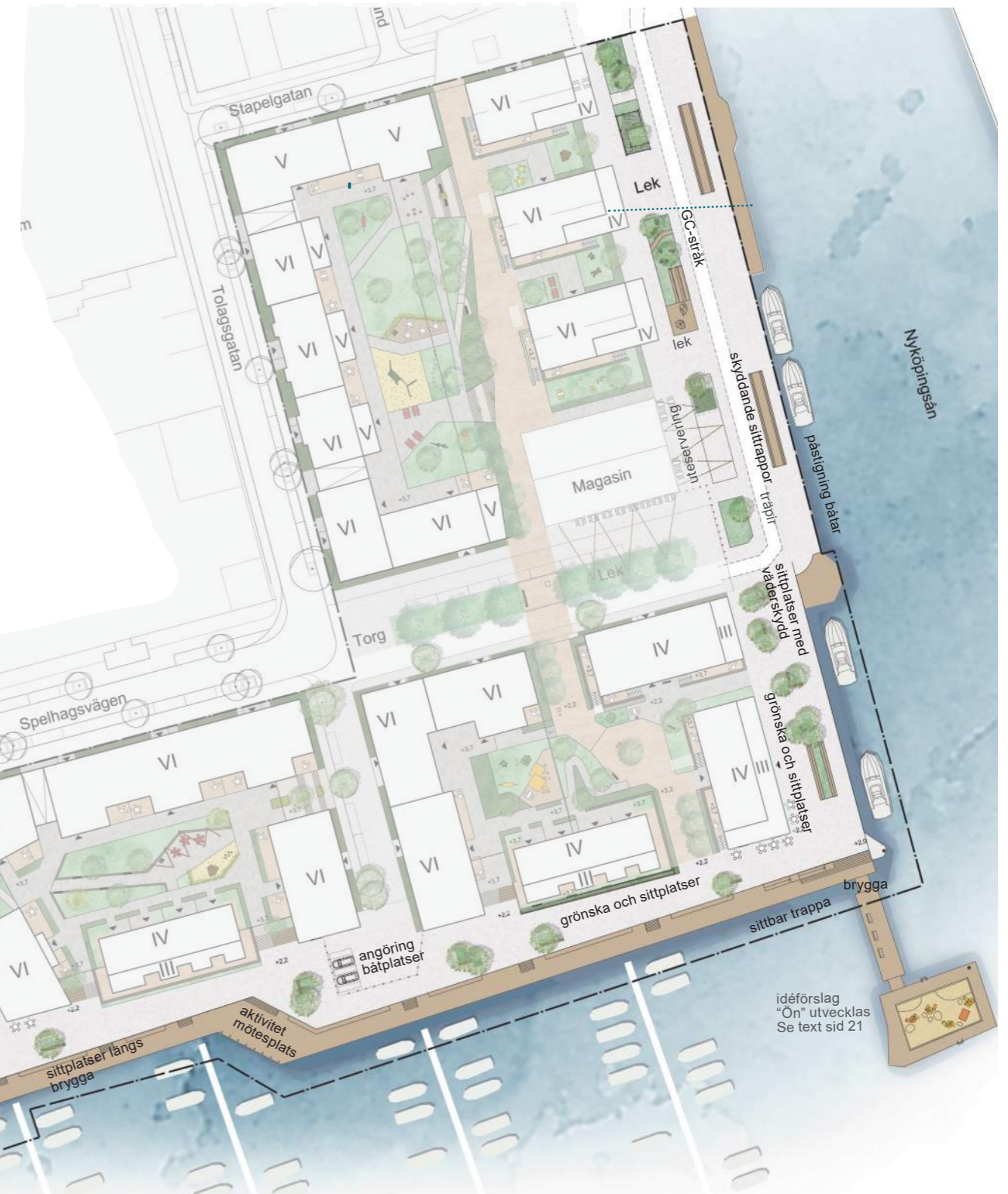
Mot kajen placeras husen fristående för att öppna upp och göra det lätt att röra sig mellan gården och ner till vattnet och för att skapa sikt och goda ljusförhållanden för bostadshusen i bakre raden. Träd placerade i öppningarna mellan husen bidrar till grönskan på kajen.

Verksamhetslokaler är viktiga för att skapa en levande och trygg miljö under dygnet och året. Lokaler lokaliseras i soliga hörnlägen utmed kajpromenaden och blir målpunkter för allmänheten som besöker området.

Illustrationsplan kaj-/strandpromenaden



Översiktskarta



Skala 1:2500 (A3)



Spelhagens kajer - ett attraktivt promenadstråk och ny mötesplats

Kajpromenaden bör utformas för att erbjuda aktiviteter och upplevelser som gör kajen attraktiv att besöka alla årstider och både dag- och kvällstid. Kvalitéer som det öppna sjönära läget bör förstärkas och trygghet, tillgänglighet och klimat är viktiga aspekter att ta hänsyn till vid utformningen.

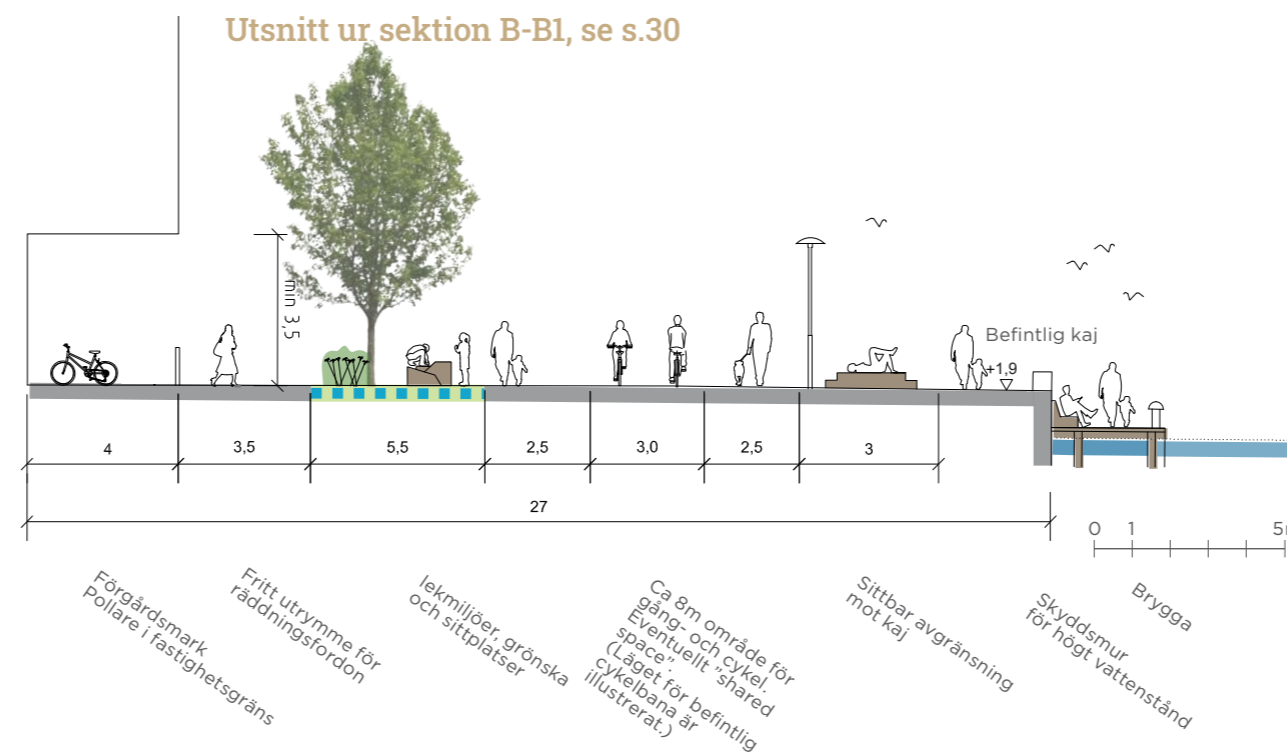
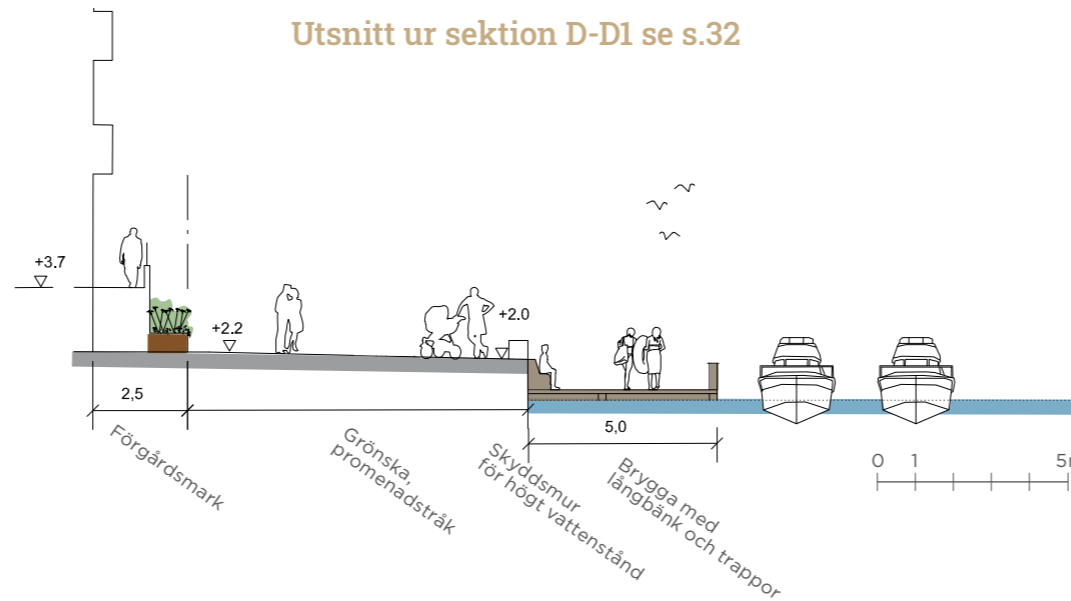
Västra Kajen

Området längs Västra kajen är ca 23m brett och här kan en ca 5,5 m bred zon vid sidan om promenad och cykelväg utvecklas för aktiviteter och upplevelser. Stråket kan utformas med ett pärlband av små rum eller minimiljörer som gestaltas på ett lekfullt sätt. Här erbjuds lugna aktiviteter som kan uppskattas av olika åldrar genom att man antingen deltar eller titta på. Lek bör erbjudas och gärna utformas på ett konstnärligt sätt tillsammans med grönska och sittplatser. Skulpturerna blir en del av upplevelsen för alla åldrar och bidrar till liv och rörelse som ökar tryggheten längs stråket. Sittplatser bör erbjudas både som informella sittplatser på trappor och murar men också bekväma väderskyddade sittplatser med rygg- och armstöd i soliga vindskyddade lägen.

Södra Kajen

Öppningar från kvarteren som vätter mot kajen gestaltas inbjudande och nivåskillnader tas upp med generösa trappor och trägradänger som erbjuder sittplatser längs stråket. Se sektion i kapitel Bilaga sid 33. Längs kajstråket placeras konstnärlig utsmyckning i strategiska lägen som markering av kajen som offentligt stråk. I strandområdet närmast Spelhagsvägen västerut kan en ny grönyta skapas för lek och aktivitet genom att den sluttande stranden höjs upp med en kaj och kompletteras med bryggor. Gemensamt för både Västra och Södra kajen är materialpaletten av natursten, trä och metall. Växter med arter som associeras med strand och vatten bör också finnas. Belysningen är viktig för upplevelsen och tryggheten längs stråket. Ljuset bör vara varmt och inbjudande och bör skapa ett sammanhängande rum från fasad till kaj och även belysa båtbyggarna. Platsbyggnader längs stråket kan förstärkas med linspänd belysning för att skapa "rum" längs stråket.

Följande gestaltningsidéer för Västra Kajen är exempel på utformning och inte det färdiga förslaget. Fantasilek bland vasslika växter och hängmattor av nät. Leksulpturer av trä, natusten eller betong i naturliga färger. Balanslek på träspänger genom strandlika planteringar, väderskyddade sittplatser och ute på "Piren" en stiliserad ö med däckstolar och parasoll. De befintliga betongmurarna kläs in med träbryggor och gräset på "Ön" ersätts av sand.



Strandlika växter och träkonstruktioner

1. Exempel på sittbar avgränsning mot kajen liknande möbelen på Östra kajen. Västra Hamnen, Malmö. Foto: Archus.
2. Grön kajpromenad. Nordhavn, Köpenhamn. Foto: Archus.
3. Vajande strandväxter, sand och sten är återkommande material på kajpromenaden. Västra Hamnen, Malmö. Foto: Archus.
4. Leksulptur betong Foto: Stiliom.





PERSPEKTIV GÅRDSSTRÅKET

Perspektiv mot söder genom norra kvarteret visar en del av Gårdsstråket. Den bevarade delen av magasinet syns i fonden och bostadsgården skymtas till höger i bilden.



Gårdarnas gestaltungsprinciper

Gårdarna är grannskapets mötesplatser. Härifrån når man både gatan och kajen. Nyckelord är trygghet, lekfullhet och grönska. Här tillåts en fri fasadgestaltning gällande både utkragande balkonger och materialval. Höjdskillnader som skapas av väggar till underbyggda garage gestaltas med ett mjukt och grönt intryck till exempel med slänter och trappor. Gårdsrummet med alla sina utkragningar ska ha en jämn lågmäld belysning utan skarpa kontraster med väl valda stolphöjder och armaturer som inte bländar på gården eller i lägenheter. Byggnaderna ramar in och omsluter gårdarna, skapar ett gott mikroklimat utan att stänga in. Med hjälp av passager mellan och genom husen skapas direkta och indirekta kopplingar mellan gård och gata. Öppningarna mellan byggnaderna bör planteras med växter och gestaltas på ett inbjudande sätt med till exempel sittplatser i trapporna. Balkongerna

tillåts kraga ut och vara stora för att ta tillvara utsikt och sol. Gårdsfasaderna tillåts att variera och materialpaletten behöver inte knyta an till det industriella arvet på samma sätt som fasaderna längs gatorna och kajpromenaden.

Trappor, murar, ramper och räcken

Rumsskapande nivåskillnader skapas genom att de nedgrävda garagen inte täcker hela gårdarna i de två östra kvarteren. Stor omsorg ska läggas vid gestaltning av nivåupptagande element såsom lutande gångvägar/ramper, murar, trappor och räcken. Gårdarna bör utformas tillgängliga för alla tex för den som går med rullator. Branta gångvägar och trappor ska utformas med omgivande grönska och skrymmande ramplopp inklusive räcken bredvid varandra ska undvikas. Räcken ska gärna vara färgkoordinerade med övrig gårdsutrustning, smäckra och av smide. Grönska i slänt istället för murar mjukar upp

helhetsintrycket. Murar ska vara av material som åldras vackert tex natursten, tegel eller cortenstål. Murar högre än 70 cm bör planteras med framförvarande grönska.

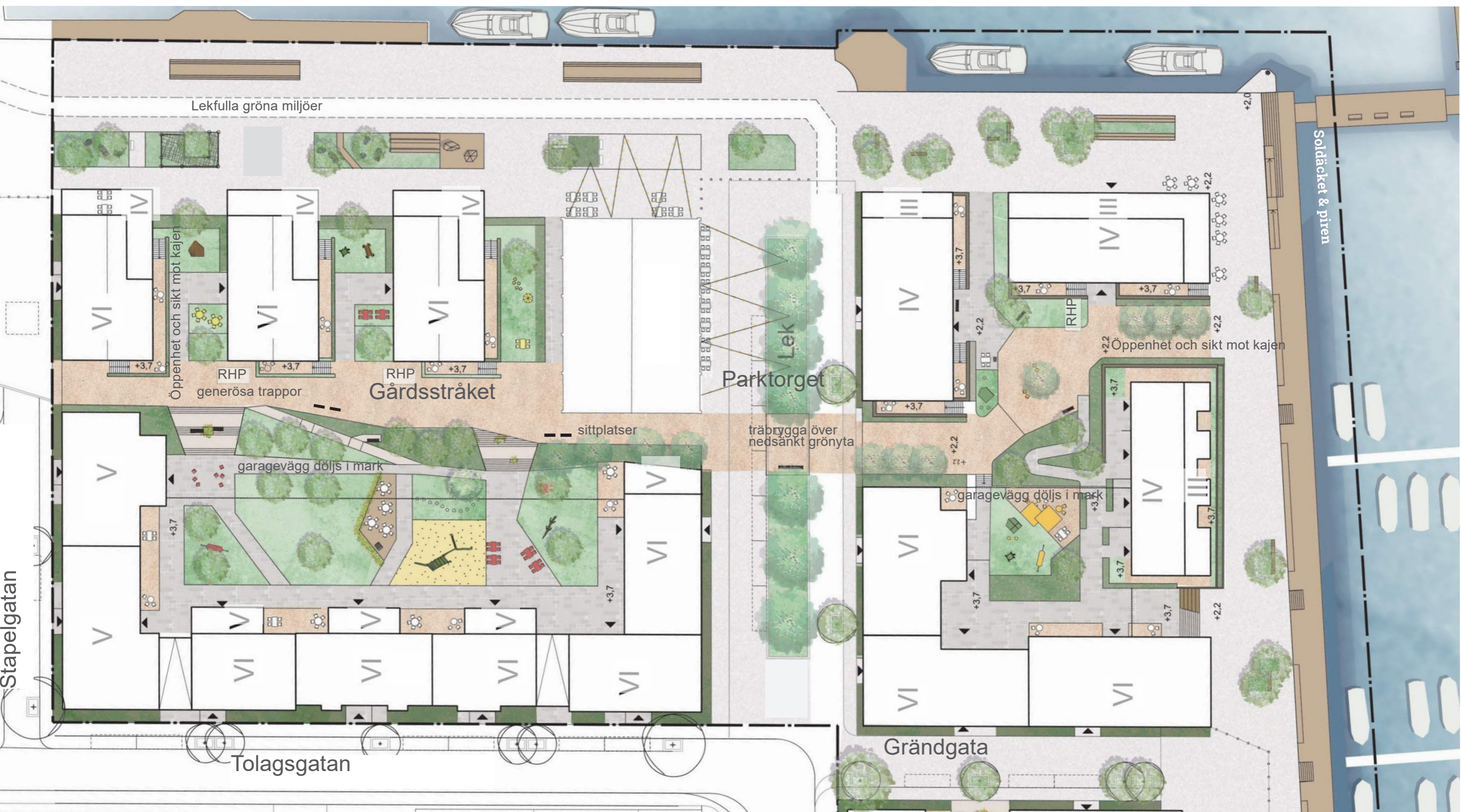
Taklandskap

Taken får gärna vara levande med terrasser, kanske med växthus och odlingslådor för de boende. Här finns även möjlighet att bygga gemensamma samlingslokaler för fester och evenemang. Lutande tak bekläs med bandfalsad plåt, platta tak med takpapp.

Magasinet och gårdsstråket

Magasinet bevaras men minskas i längd för att öppna upp gårdarna för genomsikt och skapa en genväg. Stråket väver samman bostadsgårdarna med varandra och kopplar till torget och vidare mot båtbyggarna vid södra kajen. En

kortning av magasinet möjliggör också en snabb tillträdesväg för räddningstjänsten och sophämtning. Bilden ovan visar vyn från norra kvarteret med det kortade magasinet i fonden och sikt mot det solbelysta torget. Magasinet som en del av gårdens väggar ger en känsla av platsens historia. Arbetad markbeläggning av natursten, betong, stenmjöl eller tegel bildar ett "vardagsrumsgolv" från fasad till angränsande trappor och grönytor. Här bör det finnas plats för barnens aktiviteter tex cykling. Längs stråket blandas bostadshusens privata zoner med granngemensamma mötesplatser. Där bostadshuset möter gårdsstråket ges plats för små privata uteplatser och gemensamma platser för både socialt umgänge och intima sittplatser för lugn och ro. Platserna bör ha en grön karaktär med träd och rumsbildande buskage. Här bör finnas lek för barn i olika åldrar samt sittplatser i trädskugga och sol samt parkering för barnens cyklar.



Dagvatten en tillgång

Öppna grön-blå dagvattenlösningar får en alltmer viktig roll i städerna där vi behöver ta hand om regnvattnet. Genom att integrera grön-blå system i stadsmiljön får vi ett bättre skydd mot översvämning och rening av regnvattnet samtidigt som vi får en grönare och attraktiv boendemiljö. Vattnet ses som en tillgång och träd och buskar drar nytta av regnvattnet och växer bättre. Hårdgjorda gaturum får därmed också behaglig trädskugga i vårt allt varmare klimat.

Regnbäddar

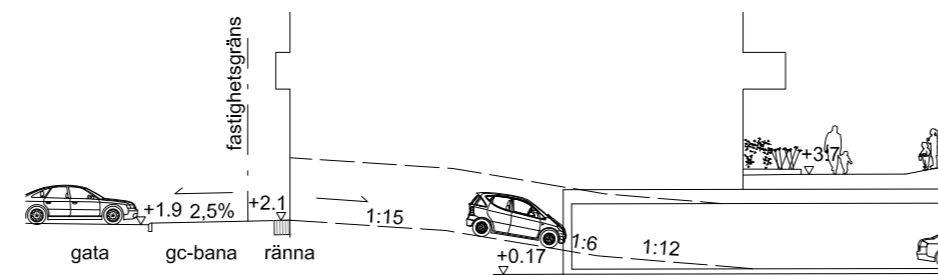
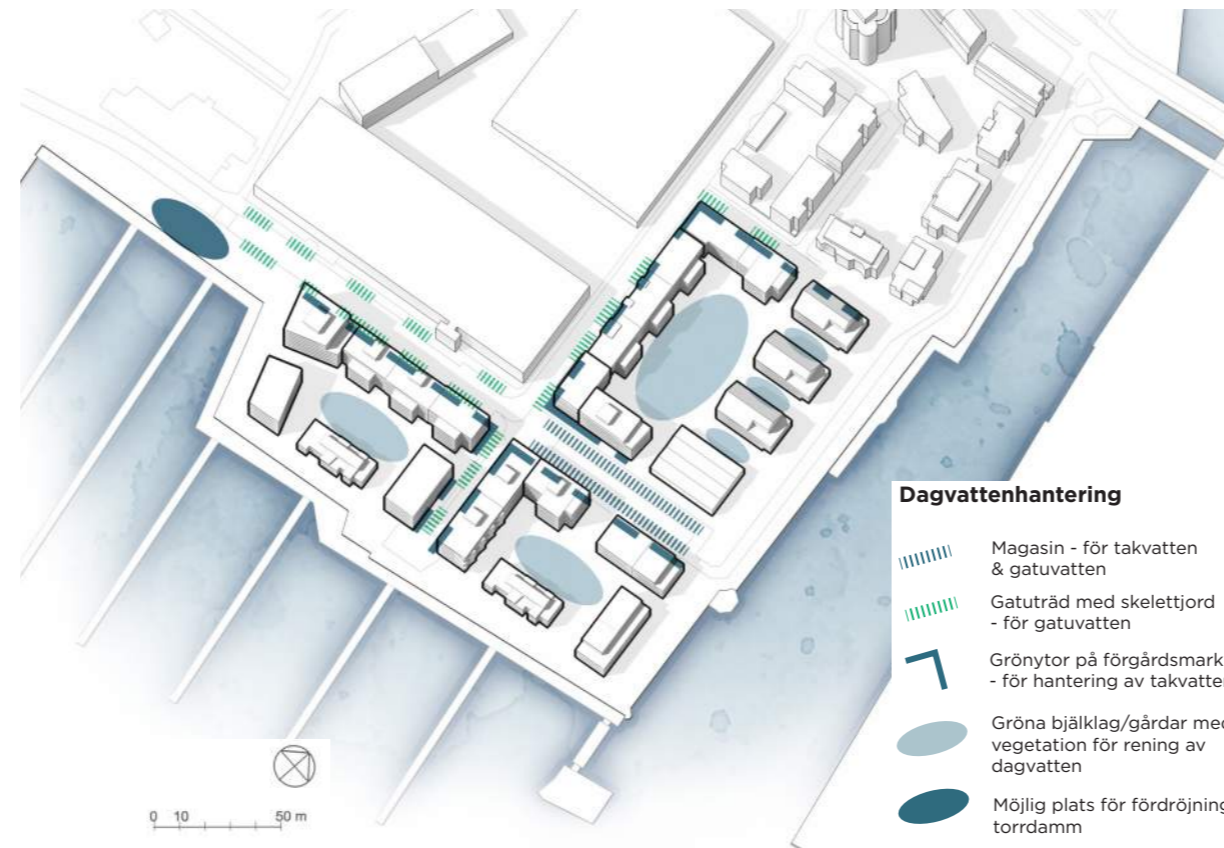
Magasin i gatuumråde och växtbäddar med grönska i förgårdsmark, sk. biofilter eller raingarden, bör användas för att rena och fördröja tak- och dagvatten. Likaså växtbäddar och grusöverbyggnader på bostadsgårdar. Förgårdsmarken längs Spelhagsvägen och Tolagsgatan kantas av upphöjda växtbäddar (biofilter), hit kan takvatten ledas via stuprören. Det är viktigt att dessa växtbäddar förses med fördröjningszon, erosionskydd, lämplig sandblandad växtjord, bräddavlopp samt någon form av avvattande system.

Garagedfarter

För att minimera risken för att dagvatten från gatuumråde ska rinna ner i garage bör förgårdsmark och gångbana höjsättas med lutning mot gata. För att minimera risk för att vatten rinner ner i garage vid skyfall bör nedfart förses med avskärande rännor. Se principsektion till höger.

Växtval

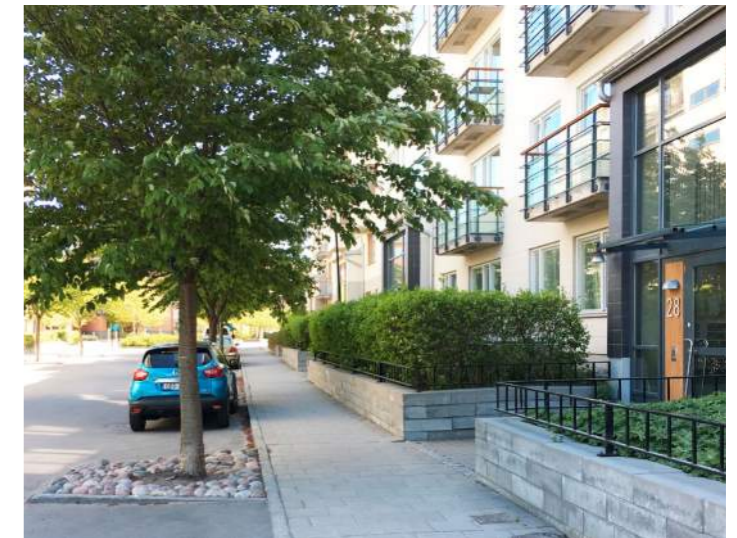
Växter anpassade för den speciella ståndortens olika fuktgradienter och ljusförhållanden skall väljas för dagvattenlösningarna. Artvalet får gärna ha ljus karaktär som anspelar på strand och öppna lägen. Växternas funktion för fördröjning och rening är beroende av deras rotvolym och bladvolym. Det är också viktigt att växterna klarar torrperioder eftersom växtjorden i ett biofilter innehåller stor andel sand och därför har låg vattenhållande förmåga. Flera olika arter bör väljas för planteringen. Som kant till upphöjda bäddar längs gator föreslås material som stål- alternativt granitkanter med ca 30 cm synlig höjd.



Principsektion garagednfart

- ▶ Gaturum och mellanrum mellan byggnader bör trädplanteras. Principen strategisk grönska används, stora träd bör planteras i korsningar och/eller i släpp mellan husen så att trädkronorna bidrar med grönska från flera vinklar, gator och gårdsrum. Se skiss sid 25.
- ▶ Grönskan på gårdarna bör synliggöras från gaturum och stråk.
- ▶ Längs Spelhagsvägen och Tolagsgatan kan upphöjda

- wäxtbäddar anläggas för omhändertagande av takvatten. I gaturummet anläggs träd med skelettjord som rena och fördröjer dagvattnet.
- ▶ Växtbäddar som magasin för omhändertagande av dagvatten ska förses med fördröjningszon, erosionskydd, för ändamålet lämplig sandblandad jord, bräddavlopp samt avvattande system.
- ▶ Bostadsgårdar på takbjälklag ska utföras med tillräckligt överbyggnad min 45 cm för etablering



Överst: Gata med trädplanteringar och sidoparkering, Industristaden Uppsala.

Underst: Upphöjda växtbäddar för rening av takvatten, Västra hamnen Malmö. Foto: Archus.

av vedartade växter och omhändertagande av dagvatten.

- ▶ Dagvattenhantering på gårdar ska ske i omfattning och gestaltas på sådant sätt att gården samtidigt fungerar för lek, vila och samvaro.

Grönblå struktur

I Spelhamnen är det viktigt att utnyttja alla möjligheter för grönska tex klippta häckar, fasadgrönska eller rumsavskiljare med klätterväxter. Krukor och inbyggda planteringslådor på uteplatser kan utnyttjas för att ge personlig grönska i det halvoffentliga rummet.

Tillskottet av gatuplanteringar och grönska på bostadsgårdarna i Spelhamnen förbättrar den ekologiska spridningslänken mellan närliggande grönområden. Fullvuxna träd bidrar med många värdefulla ekosystemtjänster och är därför viktiga att bevara. I parken i västra delen och på parktorget bör befintliga träd tex björkar, pil och sälg som är värdefulla för den biologiska mångfalden bevaras. Om träden skadas eller av annan anledning inte kan bevaras ska de ersättas.

Befintliga björkar

Grönytan med björkarna kan användas för att minska konsekvenserna av stora mängder dagvatten vid skyfall. Omgivande mark höjdsätts med lutning mot ytan. Ytan kring trädens rötter görs genomsläpplig med skelettjord. För att minimera skador på befintliga träd bör ledningschakter planeras medvetet i läge. Metoder som kan användas för att minimera skador på trädens rötter kan vara försiktig schakt med vakumsug, skelettjord som fyllning för väggrop och skydd av stammar och rötter under byggtiden.

Gatuträd

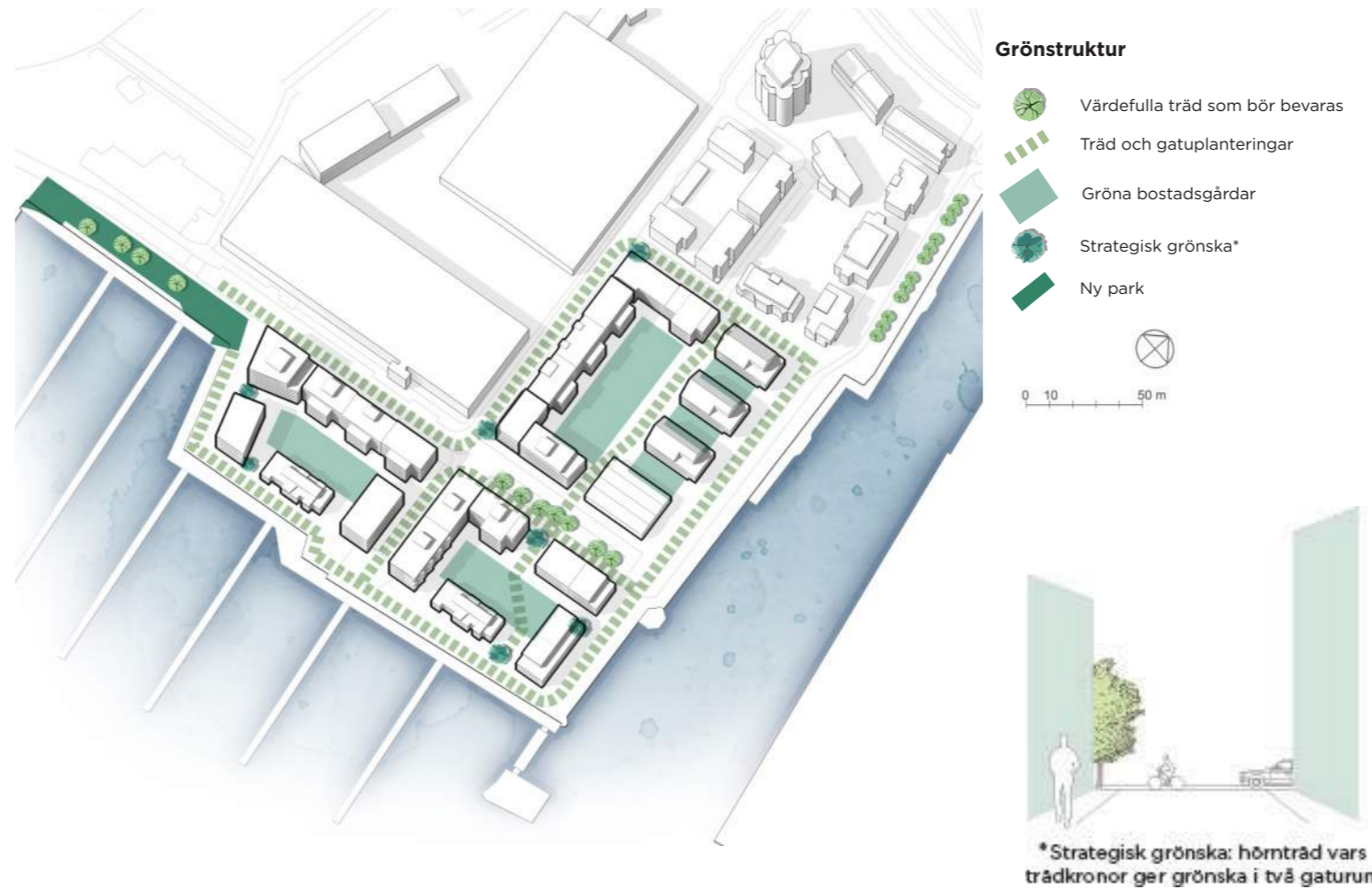
Längs gator och grändgator bör träd med växtbäddar av skelettjord planteras för att ta hand om gatans regnvatten. Trädarter med smalväxande trädkronor i stora kvaliteter som är möjliga att stamma upp redan vid plantering bör väljas.

Infiltration och fördröjning på gårdar

På gårdsbjälklaget infiltreras dagvatten och takvatten i grus, gräs och vegetationsytor för fördröjning och rening. Växtligheten ska vara robust och tåla barns lek. Det bör finnas en öppen gräsyta för spring på varje gård. På byggnadernas tak används lösningar med sk gröna tak som fördröjer och i viss mån även renar dagvatten. De gröna taken bör minst dimensioneras och anläggas med växtmatta av typen sedumört-gräs för att skapa långsiktiga ekologiska värden.

Öppna dagvattenlösningar

Längs gator, gångstråk och på kaj kan öppna dagvattenlösningar med grönska bli ett pedagogiskt och vackert inslag i miljön.

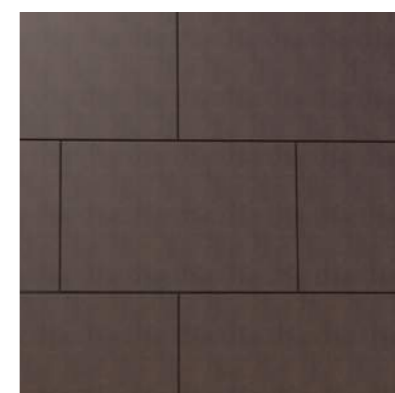
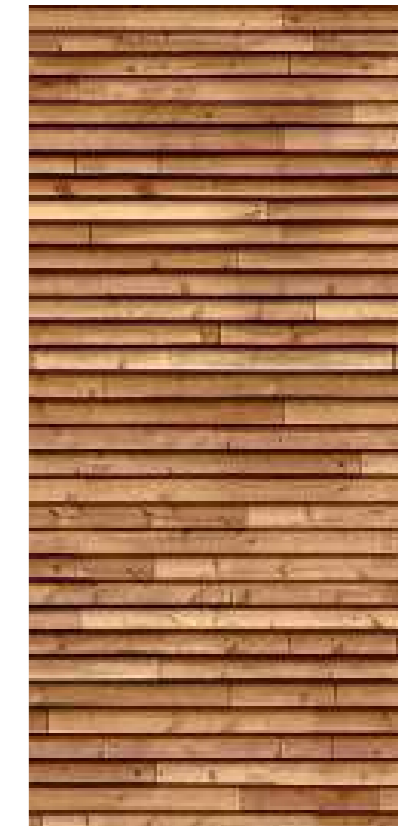
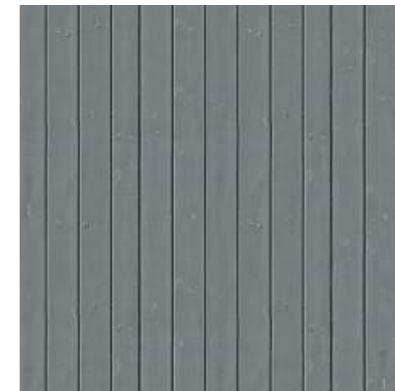


1. Träspång genom nedsänkt dagvattenbädd, Hammarby Sjöstad. Foto: Structor
2. Sedumtak, Berlin. Foto: Archus
3. Gröna vajern på fasad, med koreans pipranka. Foto: Vegtech
4. Nedsänkt plantering med växter anpassade för uppsamling av dagvatten, Österbro i Köpenhamn. Foto: Archus

Fasadutformning och materialval

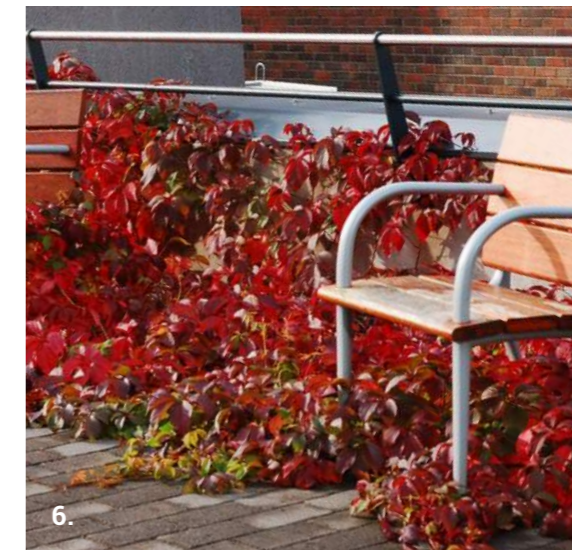
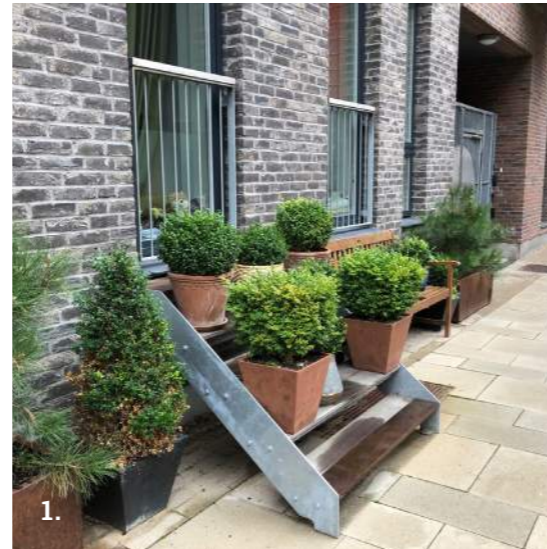
Utformningen av de nya byggnaderna bör knyta an till hamnens historia i utformning och placering. Fasadmaterialen, på fasader mot gator och kajer, bör hämta inspiration från industrilandskapet med materialval som tegel och plåt och trä. Mot gårdar kan även inslag av ljus puts och målat trä förekomma. Gatans fasadmaterial går över hörn in på gård. Transparens och större glaspartier bör eftersträvas i sockelvåningar mot gata och kaj.

Balkongstrategi



Växter och markmaterial

Valet av markmaterial kan till exempel vara betong, trä, natursten, asfalt och grus för att knyta an till områdets historiska industri och hamnkarakter. Gärna med inslag av detaljer av stål och marktegel. Genomsläppliga material bör prioriteras. bör prioriteras.



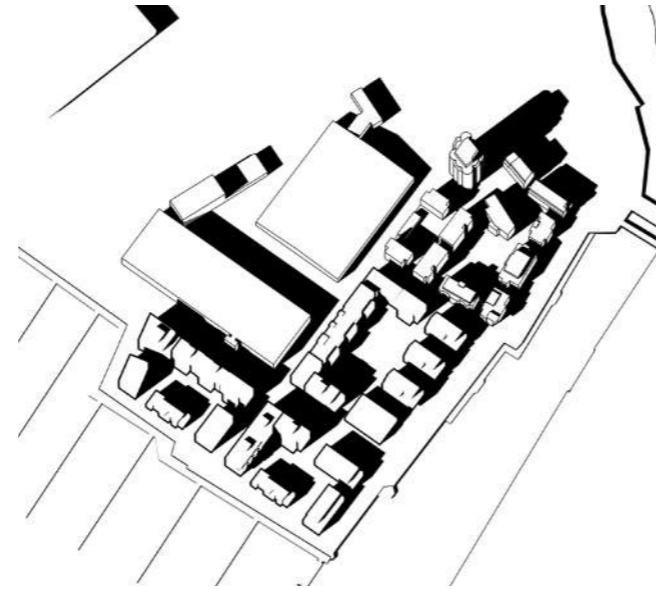
1. Nordhavn, Köpenhamn. Foto: Archus
2. Väl gestaltade gränder inbjuder till att korsa bostadsgårdarna. Västra Hamnen i Malmö. Foto: Archus
3. Marktegel, Foto Archus
4. Kajpromenad Västrahamnen. Foto Archus
5. Trädäck, foto: Organowood
6. Nordhavn, Köpenhamn. Foto: Archus
7. Stälkanter och ledstråk. Nordhavn, Köpenhamn. Foto Archus
8. Grus och lökväxter. Foto Archus.
9. Marksten med gräsfog. Foto Archus.

Solstudie

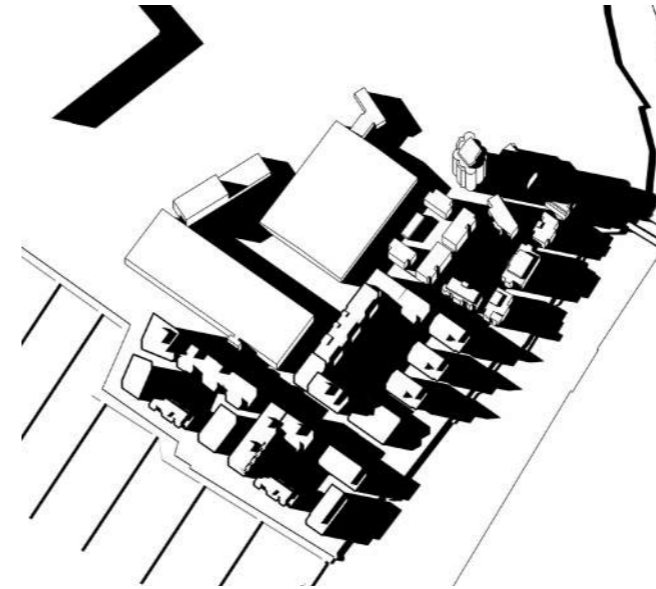
Vårdagjämning



9:00

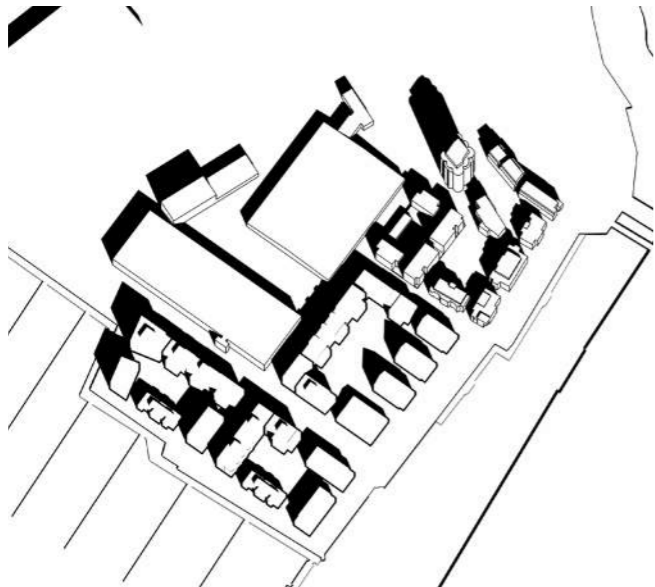


12:00



15:00

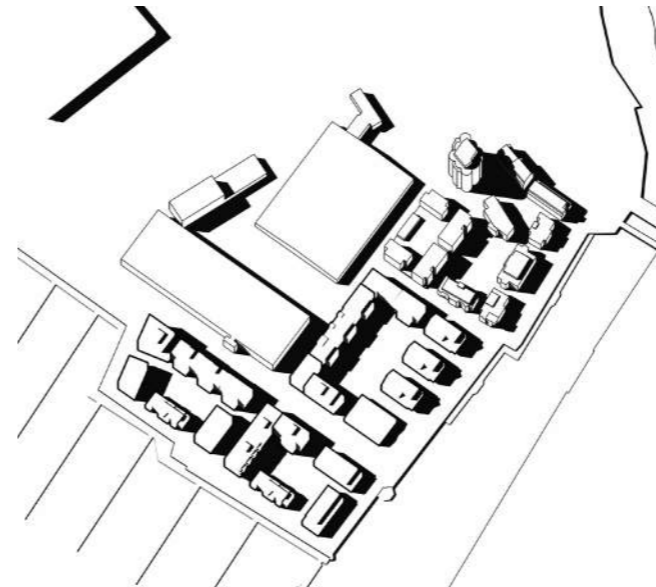
Midsommar



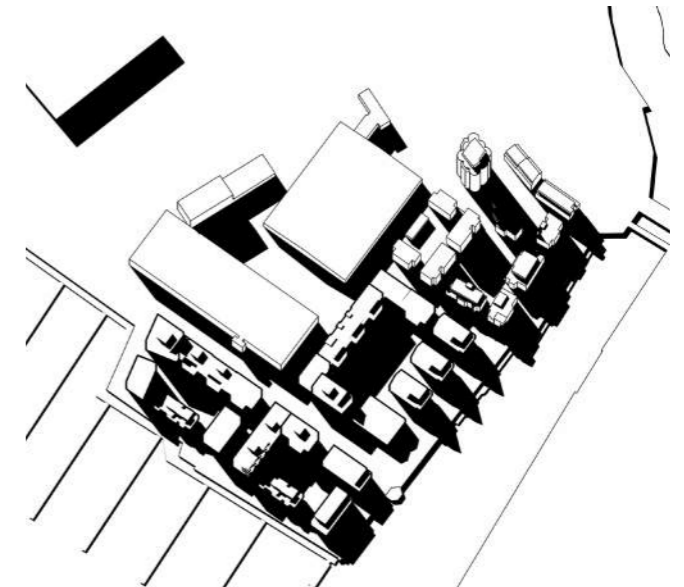
9:00



12:00

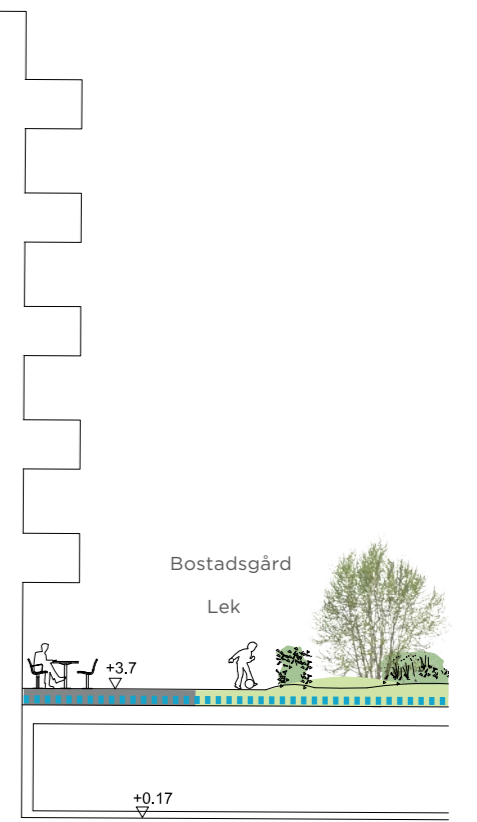
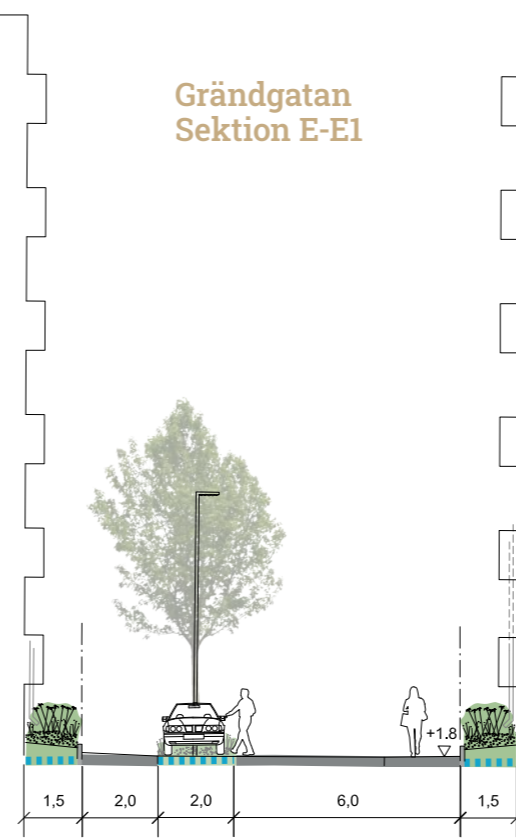
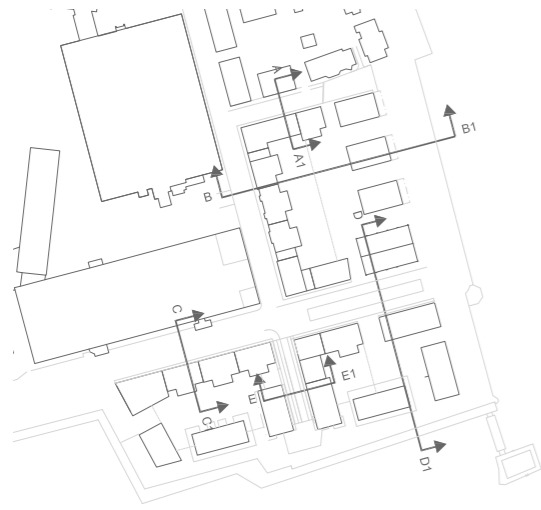


15:00

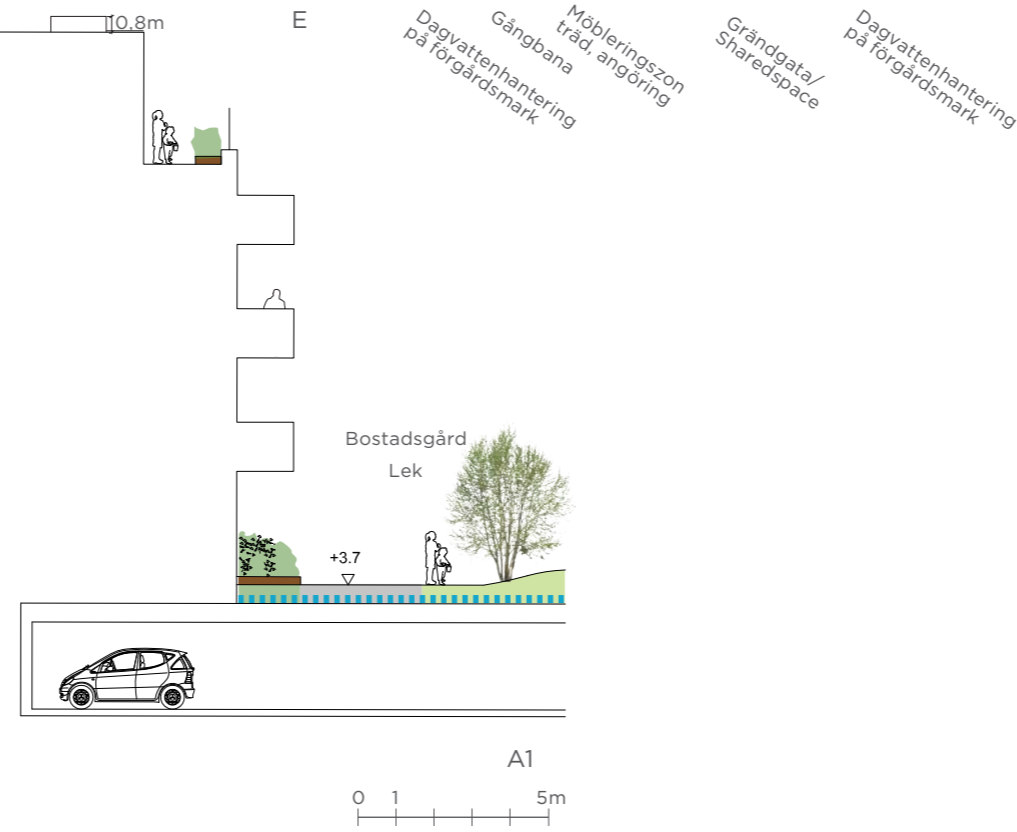
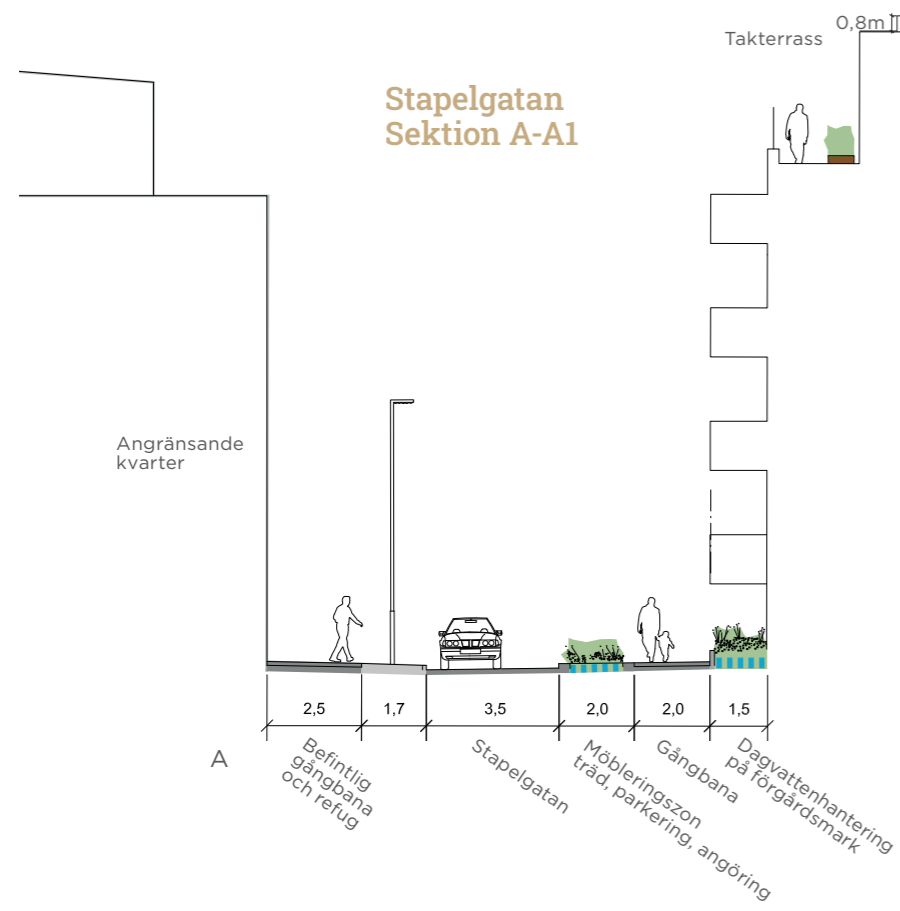


18:00

Sektion Grändgatan
Sektion Stapelgatan

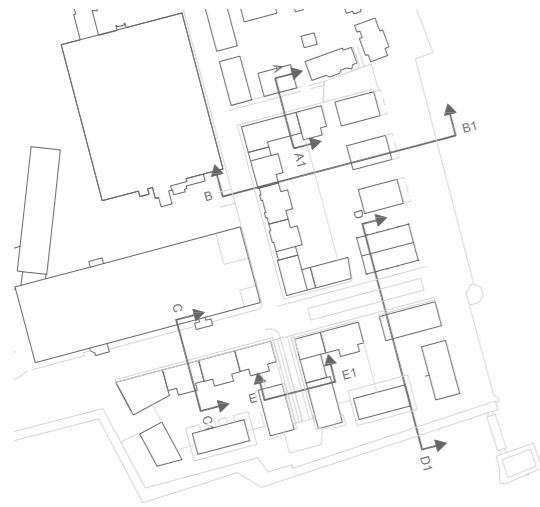


Uppstickande element max 0,8m över angiven nockhöjd gäller inom siktlinje mot Kungstornet. Se sid 36

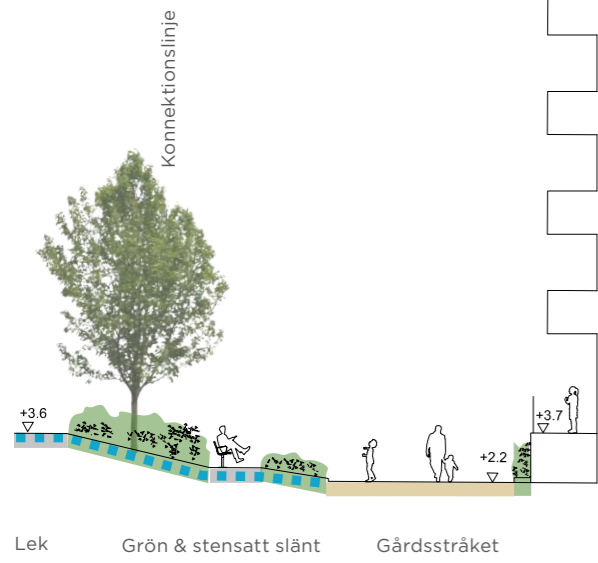
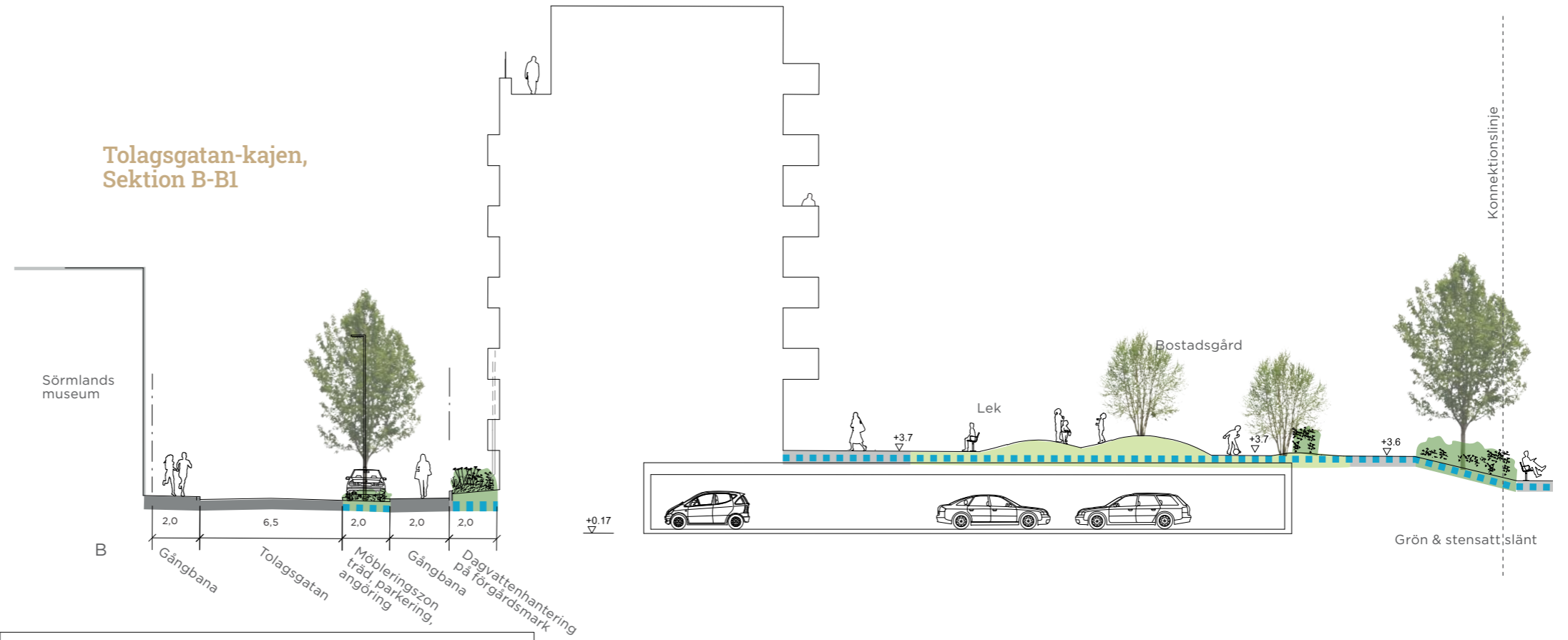


Sektion E-E1

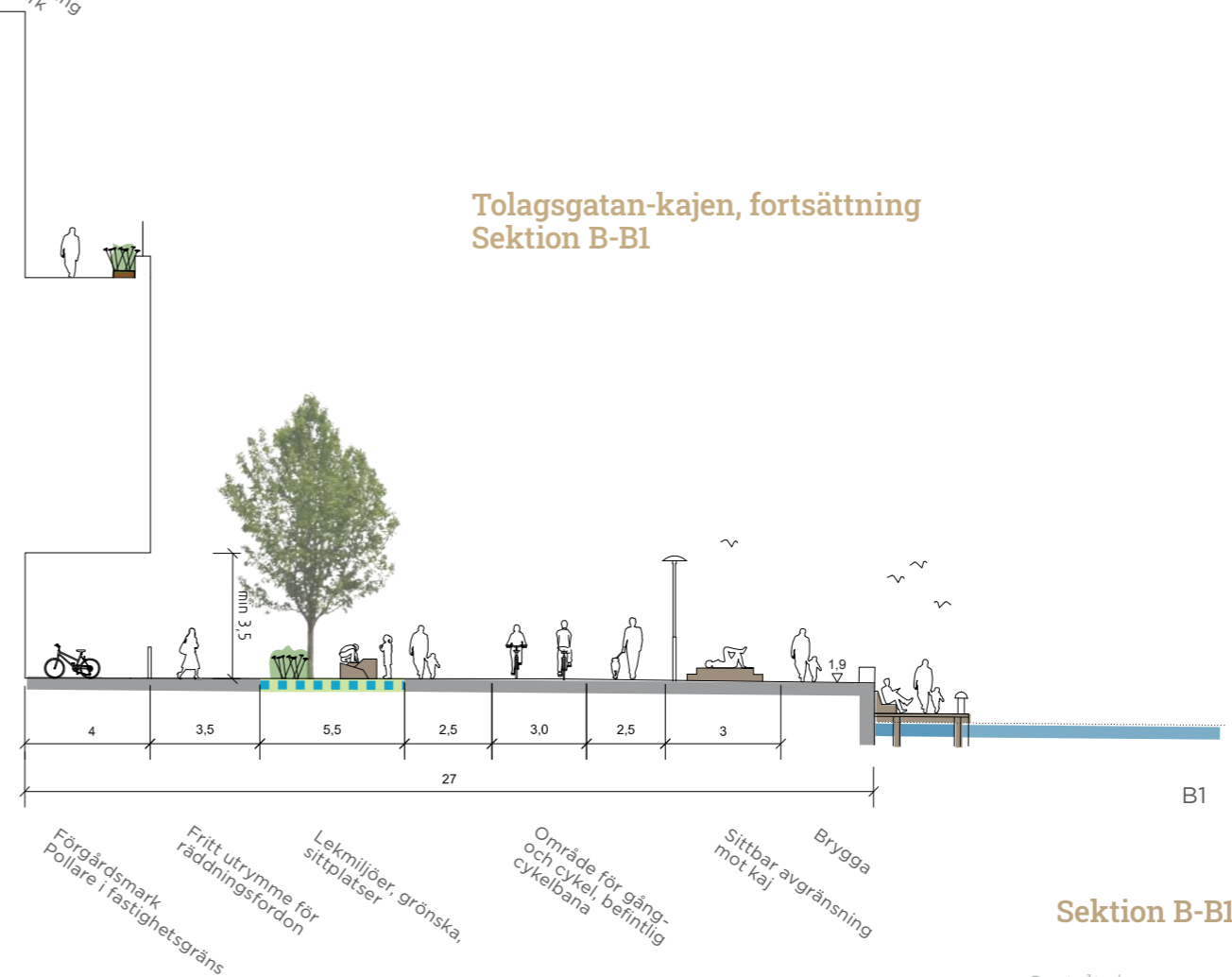
Sektion Tolagsgatan



Tolagsgatan-kajen, Sektion B-B1

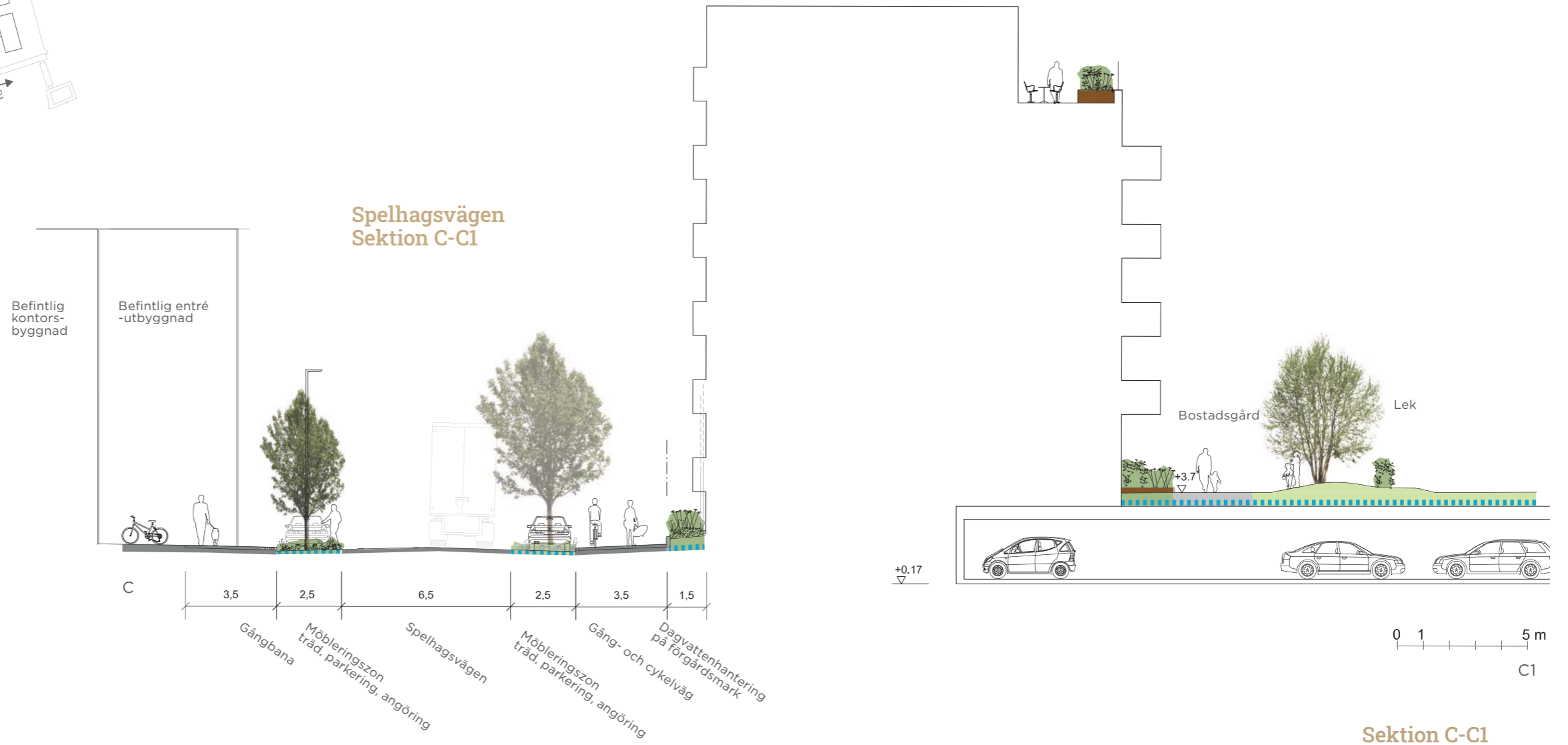
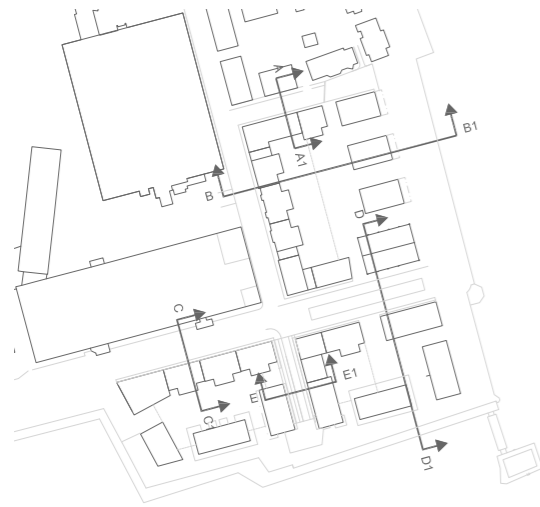


Tolagsgatan-kajen, fortsättning Sektion B-B1

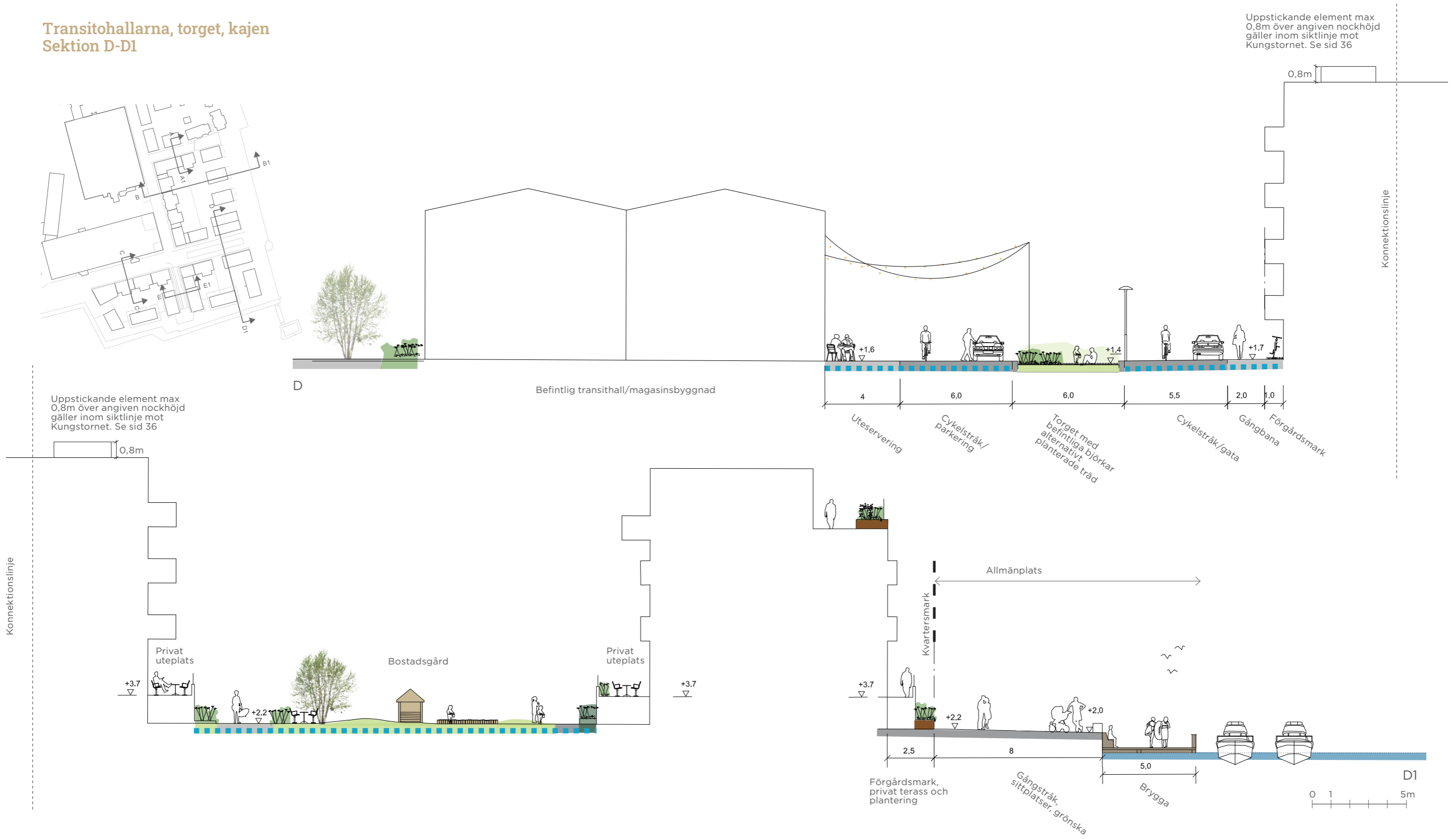


Sektion B-B1

Sektion Spelhagsvägen



Transitohallarna, torget, kajen
Sektion D-D1



Sektion D-D1

Bilagor

I bilagor redovisas kompletterande skisser och texter för förtydliganden av tidigare kapitel.

Åtgärder för framtida högre vattenstånd.

Mur på kaj

I sektionen visas hur en ca 50 cm hög mur kan byggas längs kajen för att minska konsekvenserna av framtida högre vattenstånd. Mindre öppningar som lätt går att stänga till vid behov görs i muren för tillgänglighet till bryggor och båtar. Utsträckning mur enligt röd linje i planbild.

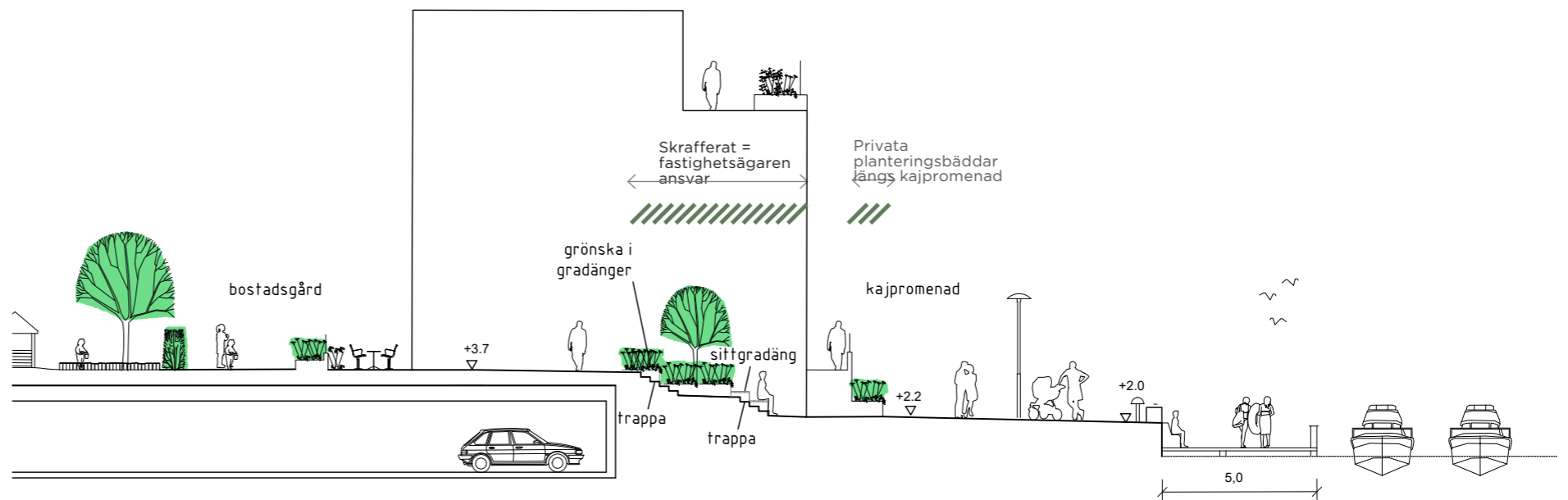
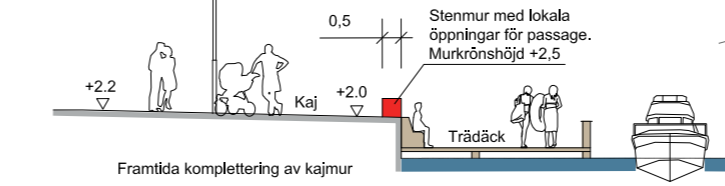
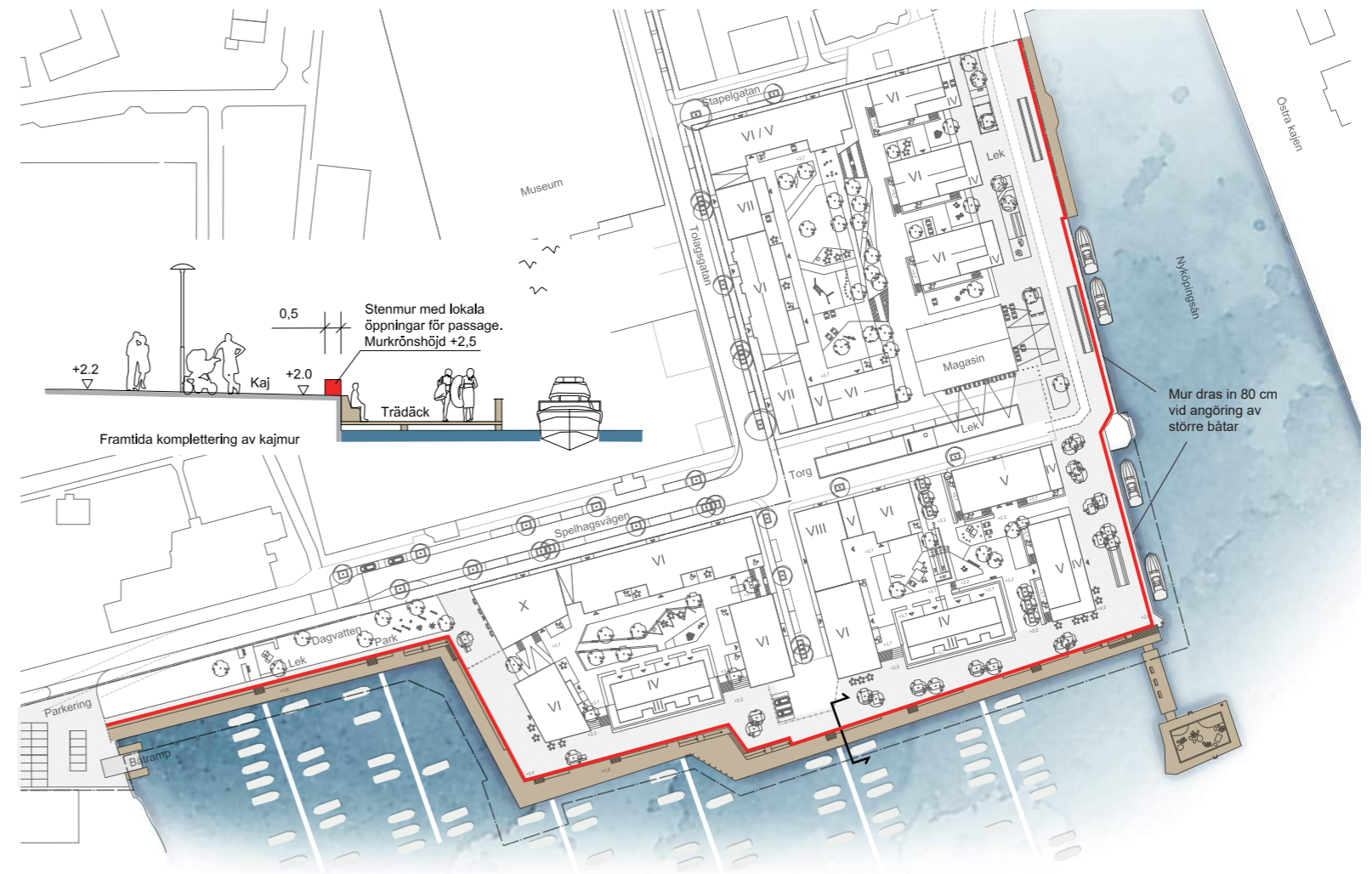
Utformning och ansvar halvprivata zoner

Sittgradänger mot Kajen

Kvartermarken med passager mellan husen skall gestaltas på ett inbjudande sätt som kopplar samman kajen med gårdarna. Här ska finnas grönska och de nivåskillnader som uppstår mellan gårdar på garagebjällklag och kaj ska tas upp med trappor och låga murar. Förbipasserande på kajstråket kan slå sig ner på sittbara murar eller trappgradänger med utsikt mot kajen. Fastighetsägaren på kvarter-smark ansvarar för snöröjning, städning och skötsel av sittytor, växter och planteringsbäddar samt övriga ytor i passagerna så att de är hela, välordnade och trevliga. Lika gäller för de planteringsytor som omgärdar de upphöjda uteplatserna mot gårdar och kajpromenad. Se sektion till höger.

Gårdsstråket

Samma principer som för passager mellan byggnader mot kaj gäller för "gårdsstråket". Fastighetsägaren/bostadsrättsföreningen ansvarar för snöröjning, städning och skötsel av sittytor, växter och planteringsbäddar samt övriga ytor längs stråket så att de är hela, välordnade och trevliga.



I Bilagan redovisas kompletterande skisser och texter för förtydliganden av tidigare kapitel.

Räddningsväg

Körspår räddningsfordon på kaj

Med räddningsfordon avses här ambulans. Kajen är inte dimensionerad för tunga fordon såsom brandbil. Körspåret visar ett fordon som är 7m långt, tex minibuss eller ambulans. Blå linje

Brandfordon, sopbil gårdsstråket

Utrymning vid brand görs mot angränsande gator. När det inte är möjligt behöver byggnaderna anpassas i projekteringen med tex Tr2 trapphus. Gårdsstråket dimensioneras för genomfart med sopbil och brandbil.

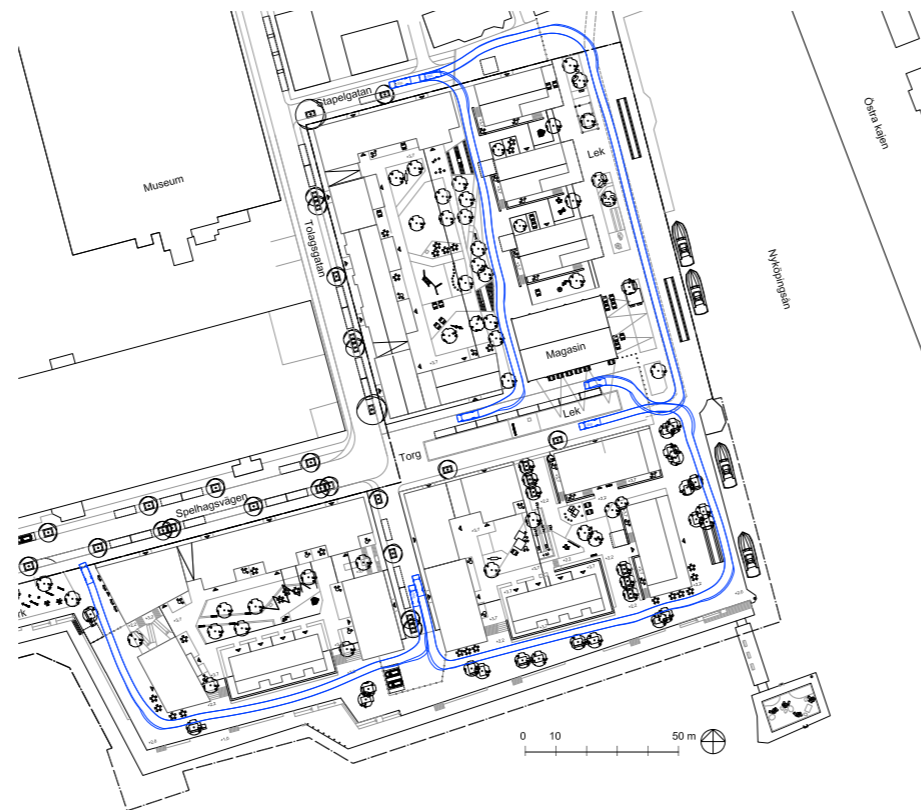
Tillgänglighet rörelsehindrade

Parkering för rörelsehindrade boende

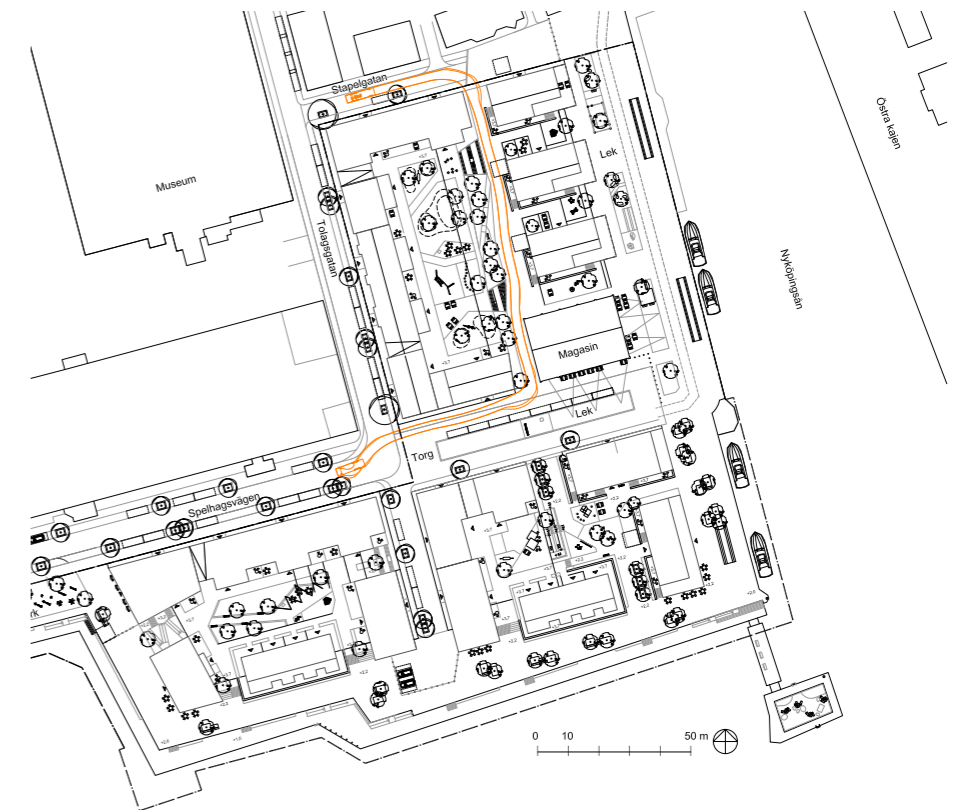
Platser för RHP finns i garagen som nås via gård eller trapphus samt på gårdar. I skiss till höger visas körspår för personbil som parkerar inne på gård för de bostadshus som saknar åtkomst från garage. Kajhusen mot söder nås via trapphus med hiss från garage. Bostadsparkering RHP (blå markering) visas i skiss till höger.

Angöring entreer för t ex färdtjänst

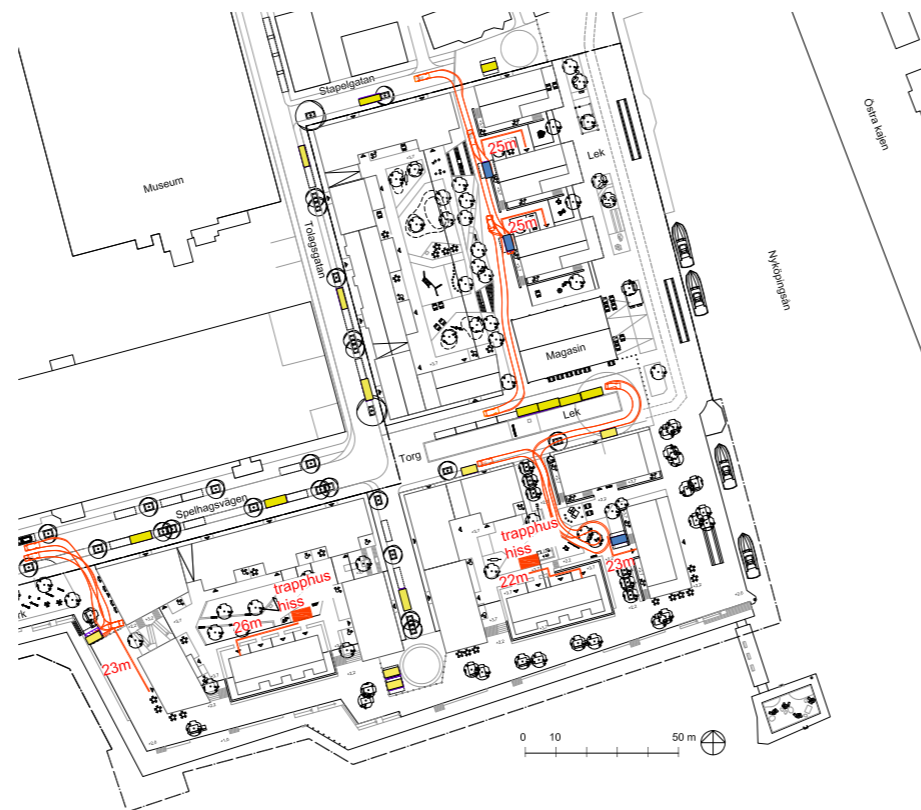
Plats för att angöra entreer med tex färdtjänst eller för funktionshindrade besökare till området med max avstånd 25m till entré kan göras i fickor längs angränsande gator och innifrån bostadsgårdar. I skiss visas övriga besöks p-platser för angöring eller för kortare stopp längs gata och på kaj. Körspår för angöring med tex färdtjänst (hämta/lämna) inifrån gårdar/stråket visas med röd kulör.



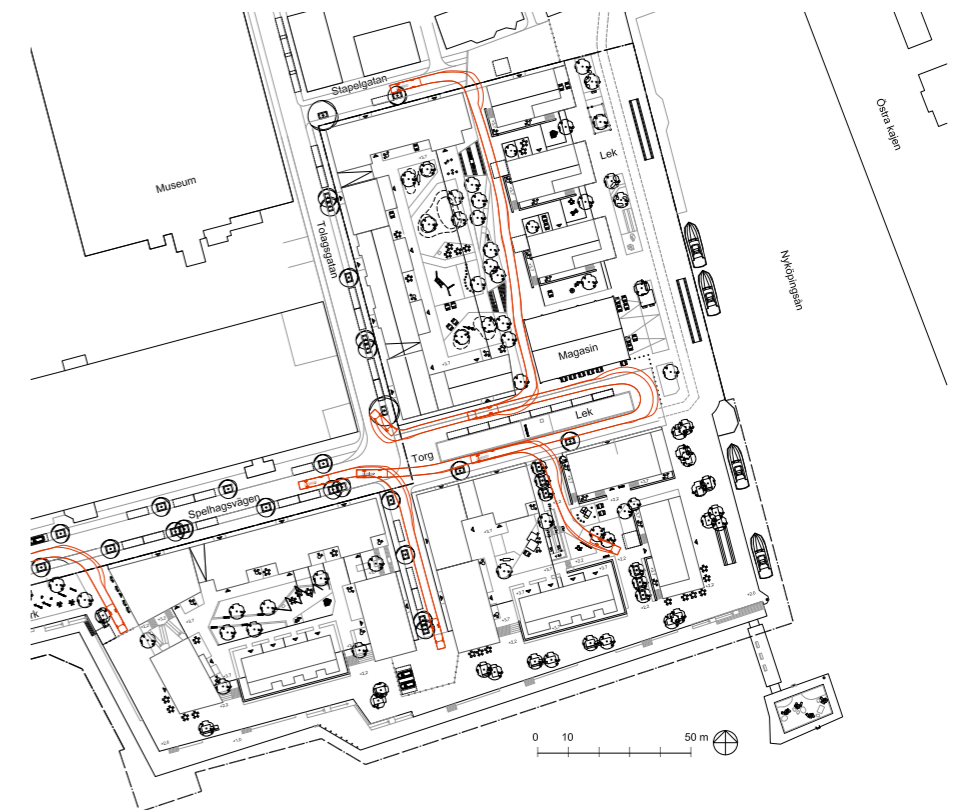
Körspår Lbm, ambulans/minibuss 7m



Körspår sopbil



RHP parkering rörelsehindrade boende, blå markering
angöring färdtjänst /angöring besökande RHP, gul markering



Körspår brandbil (Lu 10m))



UTFORMNINGSPRINCIPER

- HÄNSYN TILL RIKSINTRESSEN FÖR KULTURMILJÖVÅRDEN

Fasader mot gator, gårdar och Stadsfronten mot vattnet

Orange Tegelfasader i varma kulörer med industriell karaktär. Enstaka mindre inslag av andra material tex skivmaterial, exponerad betong, puts, träpaneler. Variation och omsorg i detalj skapas med tegel i mönster, fogar och relief. Gatans fasadmateriäl går över hörn in mot gård.

Yellow Fasader i ljusa varma kulörer. Tegel och inslag av andra material tex skivmaterial, exponerad betong, puts, träpaneler. Tydliga markerade takkrön skapas med tegelförband och takplåt.

Taklandskapet

Grey Platta tak med markerade takkrön kommunicerar med områdets industrikaraktär.

Blue Sadeltak, kommunicerar med hamnens magasin och äldre bebyggelse på andra sidan ån. Ljusa material tex aluzink eller plåt i ljus kulör. Utformning gavel mot kaj, enligt principillustration. Hisstoppar för access till publika tak. Mindre uppstickande delar höjd tex växthus.

Byggnadshöjder

Anpassning med maxhöjd på byggnader för siktlinje från fjärden, 5 våningar respektive 4 våningar längs kajer i öster och söder samt ikorsning Stapelgatan/Tolagsgatan.

Räcken på takterasser får inte skymma sikt mot Kungstornet dvs inte överstiga angiven max nockhöjd.

Sammanhållen byggnadshöjd i kvarteren med viss variation genom olika höjd på fasadkrön (ca 1-1,5m). Lägre byggnader mot vattnet med indragna takvåningar och högre sammanhållen in mot området.

Byggnaderna längs Spelhagsvägen och Tolagsgatan samordnas till 6 våningar.

Det högre byggnaden vid västra infarten till området begränsas till 8 våningar. Byggnaden fungerar som "port" från söder till området men underordnar sig samtidigt silon som viktigt landmärke i stadssiluetten.



I Bilagan redovisas kompletterande skisser och texter för förtydliganden av tidigare kapitel.

Uppstickande element på tak

Utformningsprinciper

Kulör på uppstickande element på byggnad inom siktlinjen bör utföras samstämmig med den byggnad som den tillhör. Flera uppstickande element på ett byggnadstak bör vara separat placerade. Uppstickande element ska vara omsorgsfullt gestaltade.

Höjd på uppstickande element inom siktlinjen mot Kungstornet utförs med max höjd 0,8m ovan angiven nockhöjd för att inte verka störande i siktlinjen mot Kungstornet.

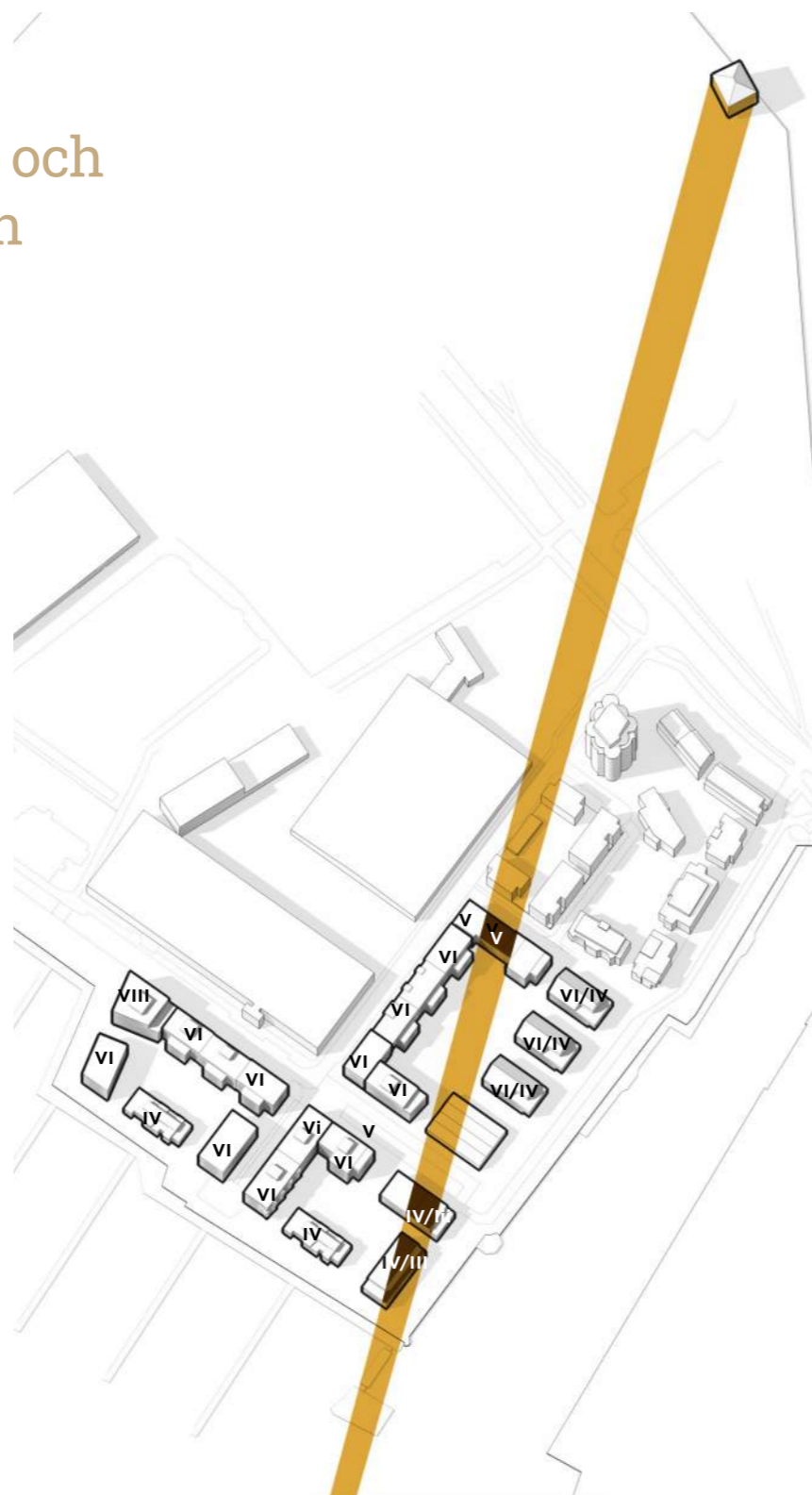


Diagram visar siktlinje mot Kungstornet



Fotomontage från vy punkt 1b i kulturmiljöutredningen visar siktlinje mot Kungstornet



Inzoomning



Inzoomning princip höjd uppstickande element ovan nockhöjd