

*Flygfoto från mitten av förra seklet med Södra Promenaden i förgrunden*

**Program för delar av fastigheterna Såpkullen 1:1 och 1:2  
(Skarphagsleden och Idrottsparken) inom Såpkullen**

Planenheten den 19 november 2007

GODKÄNNANDEHANDLING

Godkänd i SPN: 2007-12-11, § 247

## **Innehållsförteckning**

### **1. INLEDNING**

#### **1.1 Planeringens syfte**

#### **1.2 Planområdet**

#### **1.3 Arbetsorganisation**

#### **1.4 Konsekvenser**

##### *1.4.1 Sociala konsekvenser*

##### *1.4.2 Ekonomiska konsekvenser*

##### *1.4.3 Inverkan på miljön*

##### *1.4.4 Konsekvenser för stadens attraktivitet*

### **2. SAMMANFATTANDE REKOMMENDATIONER**

### **3. HISTORIK**

### **4. PLANFÖRHÅLLANDEN**

#### **4.1 Översiktsplaner**

#### **4.2 Detaljplaner**

### **5. NULÄGESBESKRIVNING**

#### **5.1 Markanvändning**

#### **5.2 Service**

##### *5.2.1 Kommersiell service*

##### *5.2.2 Social service*

##### *5.2.3 Övrig offentlig service*

##### *5.2.4 Arbetsplatser*

5.2.5 *Teknisk försörjning*

5.2.6 *Lek, rekreation*

## **6. OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR**

### **6.1 Landskapsanalys**

*Topografi*

*Vegetation*

*Lokalklimat*

### **6.2 Geologi**

### **6.3 Markägoförhållanden**

### **6.4 Taxeringsvärden**

### **6.5 Befolkning**

### **6.6 Kulturmiljö**

### **6.7 Trafikbuller**

## **7. BEBYGGELSEFÖRUTSÄTTNINGAR – ANALYS**

### **7.1 Områdesbeskrivning**

### **7.2 Trafik**

## **8. PROGRAMSKISSER**

### **8.1 Markanvändning**

### **8.2 Exploateringsekonomi**

### **8.3 Energiförsörjning**

## **9. ETAPPUTBYGGNAD**

## **10. PLANARBETETS BEDRIVANDE**

## 1. INLEDNING

Idrottsparken bedöms ha mark med byggnadspotential för boende. Ett program för att pröva detta tas nu fram.

### 1.1 Planeringens syfte

Ett stort antal bostäder och lokaler kan tillskapas på de båda fastigheterna tillsammans – något som programmet avser att belysa. Det syftar också till att vara beslutsunderlag inför ett sannolikt fortsatt detaljplanearbete.

### 1.2 Programområdet

Programområdet ligger i zonen mellan innerstadens strikta rutnätskvarter och ytterstadens friare stadsbyggnadsstruktur. Det omges av Idrottsparkens södra träningsplan (med konstgräs) och huvudarenans östra läktare samt av Södra Promenaden. Dessutom ingår angränsande berörda delar av gatunätet Albrektsvägen, Skarphagsleden och Ektorpsgatan.

### 1.3 Arbetets organisation

Programmet är översiktligt men innehåller den viktigaste vägledningen för det fortsatta planarbetet. Ett antal arkitektföretag och intressenter har bidragit i förarbetena till våra ställningstaganden.

### 1.4 Konsekvenser

#### 1.4.1 Sociala konsekvenser

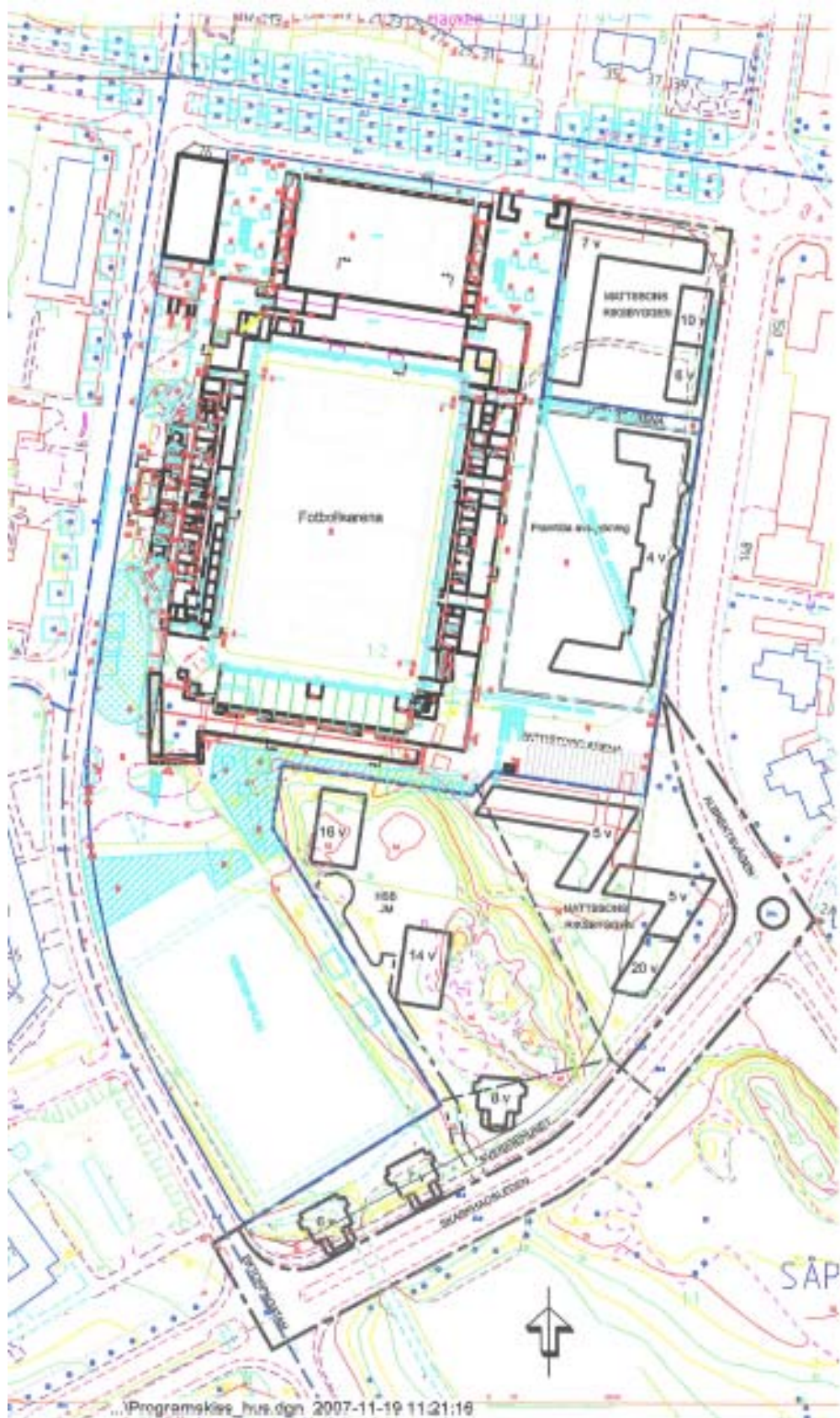
Tillskottet av nyproducerade lägenheter kan innebära ett ökat utbud av attraktiva familjelägenheter. Ålderssammansättningen i området kan komma att påverkas positivt av en barnvänlig utemiljö.

#### 1.4.2 Ekonomiska konsekvenser

Programområdet innehåller ännu outnyttjad byggrätt för idrottsverksamhet samt allmänplatsmark (gatumark). Fastigheten Såpkullen 1:2 ägs av det kommunala Idrottsparksbolaget. Inom denna fastighet är cirka 90 procent av hela programmets byggrätt lokaliserad. Resterande del av byggrätten ligger inom fastigheten Såpkullen 1:1 vilken ägs av kommunen direkt.

Intäkten vid försäljning av byggrätten innebär en möjlighet för kommunen och bolaget att kunna delfinansiera planerad en ombyggnad av Idrottsparken

De största utgifterna förutom uppförandet av ny bebyggelse inom kvartersmarken är om- och nybyggnad av infrastrukturen. Skarphagsleden ska smalnas av och utformas till en stadsgata. En ny cirkulationsplats ska anläggas i korsningen mellan Skarphagsleden och Albrektsvägen.



*Sammanfattande programskiss efter fyra parallella arkitektuppdrag.  
(Områdesgränsen har detaljusterats något efter programsamrådet.)*

Två nya lokalgator och ett entrétorg ska anläggas. Vidare behöver ett antal ledningar flyttas och nya ledningar byggas ut.

### 1.4.3 Inverkan på miljön

Detaljplanen medför betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning behöver göras enligt den bilagda behovsbedömningen daterad den 19 november 2007. Det finns vissa risker för förorenad mark, stark belysning och störningar från idrottsaktiviteterna vilka måste beaktas. De ämnen som dessutom bör beröras är förändringar av stadsbilden, trafikpåverkan, dagvattenfrågan, byggnadsminnena i närområdet samt fornlämningsmiljöerna.

### 1.4.4 Konsekvenser för stadens attraktivitet

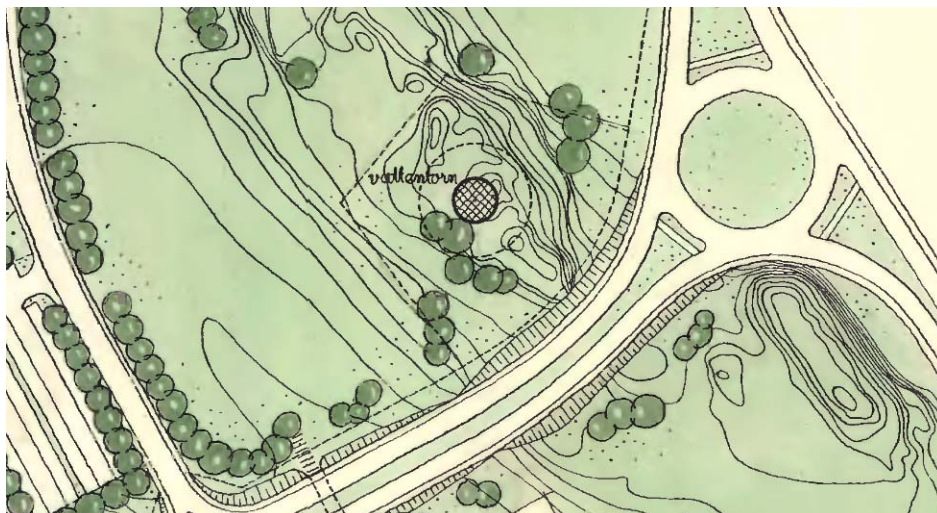
Idrottsparkens nya stadsdel utformas till en sammanhållen helhet, men med variation i material, kulör och uttryck.

## 2. SAMMANFATTANDE REKOMMENDATIONER

En cirkulationsplats i korsningen Skarphagsleden/Albrektsvägen är lämplig. Skarphagsledens samlade gatusektion minskas till 21,5 meter. Det trafiktekniskt bästa är om området knyts samman genom ett femte ben i den nya cirkulationen. (Tekniska kontoret skissar på idén nu efter programsamrådet.)

En konsekvent punkthusgrupp i Bergets södersluttning (Arkitektbyråns idé) tillsammans med en stramare bebyggelse vid Södra Promenaden och Albrektsvägen (gemensam idé från Rits', Tearks och Wingårdhs) är ett bra helhetsgrepp.

Punkthusen kan gärna ansluta till 1964 års plan för ett smäckert vattentorn något som Wingårdhs tydligt har visat. Kvartersutformning med vissa öppningar är ett lämpligt tema norr därom längs Albrektsvägen.

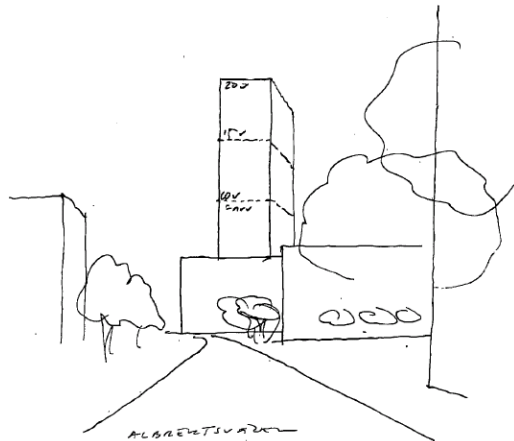


*1964 års plan illustrerar ett vattentorn på Bergets högsta punkt.*

Första våningen i hus vid gatan utformas som en förhöjd sockelvåning med bostäder minst en meter ovanför marknivån. Särskilt i hörnlägen utformas de för att innehålla lokaler med gatuentréer. Boendeparkering ska i huvudsak anordnas inom kvartersmark i källaren via ramper som skall inrymmas inom byggnadsvolymen eller under planterbara gårdar. Längs Södra Promenaden ska formspråket vid nygestaltning ansluta till de grundläggande karaktärsdrag som övrig bebyggelse har. Pastischen som förebild är inte det kommunen vill, men inte heller den "enkla" modernismen.

Idrottsparkens nya stadsdel utformas till en sammanhållen helhet, men med variation i material, kulör och uttryck. Kvarteret vid Södra Promenaden ges en robust putskaraktär, i samklang med de stora läroverken intill.

De öppna fotbollsplanerna i området bör få avslutande begränsningar i form av hus tills de inte längre behövs för träning och då kan bebyggas. På fotbollsplanen invid Albrektsgatan föreslås framtida bebyggelse i form av lamellhus med tema "penthouse" (Tearks idé). Mot gården placeras rikligt med balkonger i söder- och västerläge. För att möta upp gaturummet får dessa fasader en mer enhetlig karaktär.



*Skiss som visar Albrektsvägen söderut med ett 10–20-våningshus i fonden.*

Områdena vid Albrektsvägen och Skarphagsleden hålls ihop uttrycksmässigt längs Idrottsparkens södra sida. Höghusen på Berget slutligen kan ges ett abstraktare och mer grafiskt uttryck. Materialpaletten kan vara rik, men ändå sammanhållen i färgskalan.

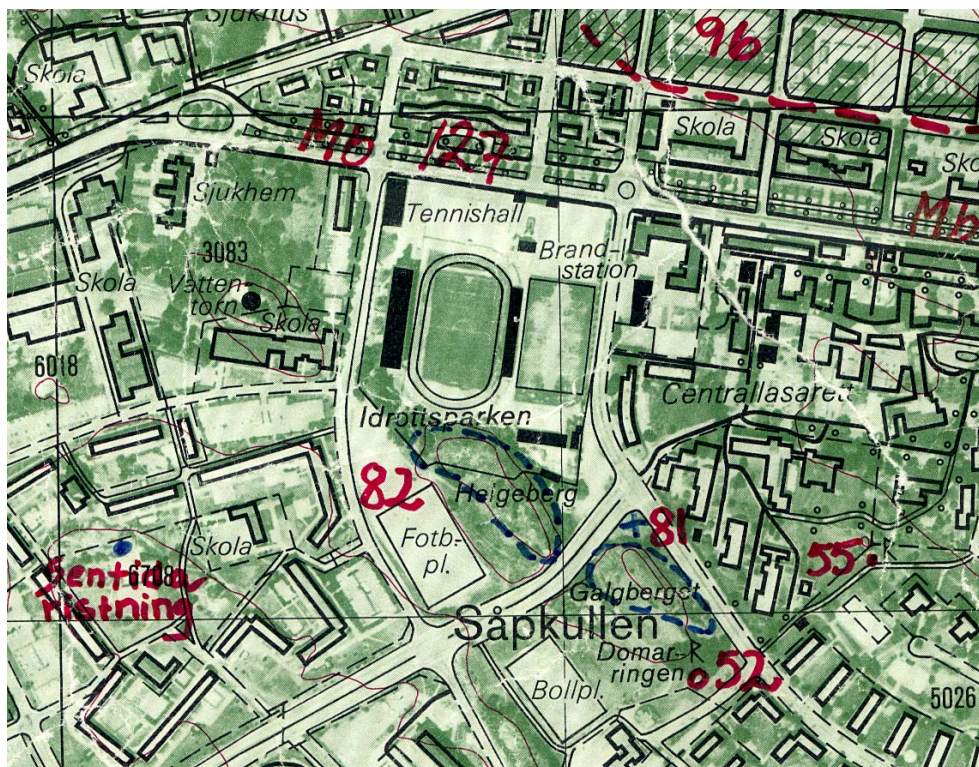
Tillfart till Berget sker via det nya avsticket från Skarphagsleden

Husens resning ger kvarteret Såpkullen ett stadshörn i sydväst och ger resenären västerifrån en vink om att nu lämnar man mellanzonen och hus-i-park-landskapet och närmar sig den mer ordnade stenstaden.

Gatorna som omringar området, Södra Promenaden, Albrektsvägen, Skarphagsleden och Ektorpsgatan, får gröna gräsplanterade förgårdar med nyplanterade trädrader.

Skarphagsleden ges en bredd som rymmer trottoarer utmed byggnaderna, dubbla körfält, kantstensparkering och en trädrad utmed gatan. Från Albrektsvägen behövs en ny större entrégata till fotbollsarenans sydöstra hörn tvärs genom programområdet. Hänsynstagande till arenans behov av tillgänglighet och säkerhet är ett nämligen ett krav.

### 3. HISTORIK



*Inom Idrottsparken finns Helgeberg som utgör fornlämningsområde 82*

Området gränsar till riksintresset vilken utgör fornlämning nr 96 benämnt "Norrköpings innerstad" i norr. Inom programområdet ligger också hela fornlämningsområde 82. Det tillhör en större anläggning där Galgeberget och Domarringen i sydöst ingår med medeltida historia. Tre härader stöter samman här och man tror att det även har varit en tingsplats. Några pjäsvärn från andra världskriget finns dessutom på och i berget inom Idrottsparken. Inga spår av älvkvarnar syns.

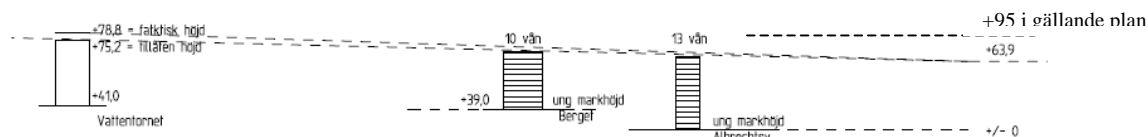
### 4. PLANFÖRHÅLLANDEN

#### 4.1 Översiktsplan

Framtid Norrköping, Översiktsplan 2002, Utvecklingsplan för staden antagen av kommunfullmäktige den 23 maj 2002 redovisar Idrottsparken på karta nr 1 som ett verksamhetsområde med liten omgivningspåverkan. Enligt texten är Skarphagsleden trafiktekniskt överdimensionerad och kan omgestaltas till en stadsgata. Se vidare under "Trafik" nedan.



Enligt översiktsplanens karta nr 8 ligger programområdet inom en zon vars gräns för högsta flyghinderhöjd varierar mellan nivåerna +63,9 och +153,9 meter över Kungsängens flygplats. Inom detta intervall bedöms gränsen för den högsta flyghinderhöjden sjuttio à åttio meter vara av detaljplaneintresse. Detta motsvarar upp till +83 meter över havet. Den maximala hushöjden kan alltså bli tolv meter mindre än vad den gällande detaljplanen medger.



*Hushöjden avgörs bland annat av avståndet till Kungsängens flygplats.  
(Programmets våningsantal varierar mellan fyra och tjugo våningar.)*

Kommunikationsprogram för staden också antaget av kommunfullmäktige den 23 maj 2002 anger bland annat gatornas framtida karaktär. Albrektsvägen och Skarphagsleden redovisas bli jämförbara stadsgator. De ingår tillsammans med Södra Promenaden i det framtida övergripande cykelnätet och är huvudgator i förslaget till biltrafiknät. Förslaget till kollektivtrafikstråk berör inte de nu nämnda gatorna.

Trafiknätsanalys för Norrköpings tätort antagen av tekniska nämnden den 6 maj 2004 anger inriktningen för gatorna. Som exempel anges gåendes och cyklandes anspråk på att korsa trafiken i plan såsom ”punktvis” på de tre berörda gatorna. Dessa ingår inte i baslinjenätet för kollektivtrafiken. De redovisas som 50/30-gata i hastighetsklassificeringen av ett nytt huvudnät för biltrafiken. Utanför gatorna i huvudnätet anger trafiknätsanalysen generella 30-områden runtomkring programområdet. Men för Idrottsparken saknas redovisning ur den aspekten. Ektorpsgatan klassificeras som ”uppsamlingsgata”.

Cykelplanen för Norrköpings tätort antagen av tekniska nämnden den 26 januari 2006 redovisar cykelnätet som ett dubbelt stråk i Södra Promenaden – både huvudcykelstråk och sekundärt cykelstråk via befintlig cykelbana/cykelväg. Albrektsvägen och Skarphagsleden utgör befintliga huvudcykelstråk.

## 4.2 Detaljplan

Det aktuella området omfattas helt av en detaljplan från den 3 maj 1963. (Planbeteckning 0581K-22A:5006.) Dess byggrätter ska användas till idrottsändamål eller till vattenreservoar enligt planbestämmelserna. Byggnadshöjden är mestadels fastställd till femton meter. Men på berget i söder är byggnadshöjden +95,0 meter över stadens nollplan den nu gällande bestämmelsen. Detta motsvarar drygt tjugo våningar invid Skarphagsleden.



*Det aktuella området omfattas helt av en detaljplan från 1963.*

## **5. NULÄGESBESKRIVNING**

### **5.1 Markanvändning**

Marken används huvudsakligen idag på det sätt som detaljplanen stadgar. Planen från 1963 medger även vattentorn. Men inget torn har byggts här än.

### **5.2 Service**

#### *5.2.1 Kommersiell service*

Kommersiell service finns med stort utbud i city – inom gångavstånd. Lasaretsområdet hyser dessutom en dagligvarubutik.

#### *5.2.2 Social service*

Barnstuga finns i närområdet.

### 5.2.3 Övrig offentlig service

Skolor med flera inrättningar finns i närområdet.

### 5.2.4 Arbetsplatser

Nya verksamheter kan beredas utrymme för idag ett okänt antal arbetsplatser i den tillkommande bebyggelsens bottenvåningar. Själva Idrottsparken har mellan en och fem engagerade beroende på säsong.

### 5.2.5 Teknisk försörjning

Fjärrvärme, vatten och avlopp, el och opto kan försörja området.

### 5.2.6 Lek, rekreation

Friytor för utevistelse finns både inom programområdet och i närheten.

## 6. OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR

### 6.1 Landskapsanalys

Området är relativt plant så när som på en tydligt markerad kulle i söder – det så kallade ”Berget”. Toppen ligger på cirka +42 meter över nollplanet.

#### 6.1.1 Topografi

Från Albrektsvägen på nivån +30 meter över nollplanet stiger marken längs Skarphagsleden till ungefär +36 meter vid Ektorpsgatan.

#### 6.1.2 Vegetation

Det finns en hel del grova träd inom Idrottsparken som bör bevaras – huvudsakligen på Berget.

#### 6.1.3 Lokalklimat

Landskapet är relativt öppet och kan idag upplevas som blåsigt ibland. Risken för uppkomst av ”kallluftssjöar” bedöms vara liten.

### 6.3 Geologi

Geologiska kartbladet (1972) från SGU anger ”Postglacial finlera” för huvuddelen av programområdet. Hörnet vid korsningen Albrektsvägen / Södra Promenaden markeras med ”Grovmå”. Delen närmast Ektorpsgatan har beteckningen ”Varvig lera”. Berget består av en zon ”Morän, sandigmoig” med ett inslag av ”Grönsten”.

Geohydrologiskt visar kartan "SGU:s grundvattenbas (1998)" markeringen: "Mäktig lera, vattenförande lager kan förekomma i och under leran" i den norra hälften av programområdet.

#### **6.4 Markägoförhållanden**

Såpkullen 1:1 ägs av kommunen och Såpkullen 1:2 ägs av Idrottsparken AB – båda är beredda att avyttra mark för exploatering. Fem intressenter finns.

#### **6.5 Taxeringsvärden**

Uppgiftsåret 2006 värderades marken i närområdet till nästan fyrtio miljoner kronor för de båda bostadsfastigheterna Lasarettet 8 och Fenix 7. Det innebär drygt tvåtusen kronor per kvadratmeter. Bara träningsplanen vid Albrektsvägen skulle i så fall kunna vara värd över fjorton miljoner kronor.

#### **6.5 Befolkning**

Området saknar boende befolkning idag. I det omedelbara närområdet Gamla lasarettet är andelen barn liten.



*Entrén är av visst kulturmiljövärde klass 3 av 5 (blå) enligt ÖP – 02.  
(Bilden visar den ursprungliga entrén. Dess läge var inte exakt som idag.)*

#### **6.6 Kulturmiljö**

Södra Promenaden är byggnadsminne och nu även den gamla tennishallen. Båda ligger i nära anslutning till programområdet. Även entrébyggnaderna till området är av visst kulturmiljövärde: klass 3 av 5 (blå) enligt ÖP – 02.

#### **6.7 Trafikbuller**

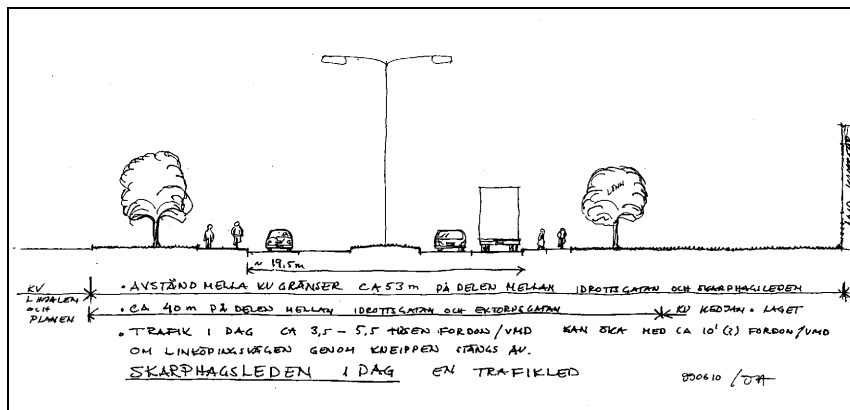
Biltrafikbuller måste beaktas. Även luftföroreningar kan vara störande.

## 7. BEBYGGELSEFÖRUTSÄTTNINGAR – ANALYS

### 7.1 Områdesbeskrivning

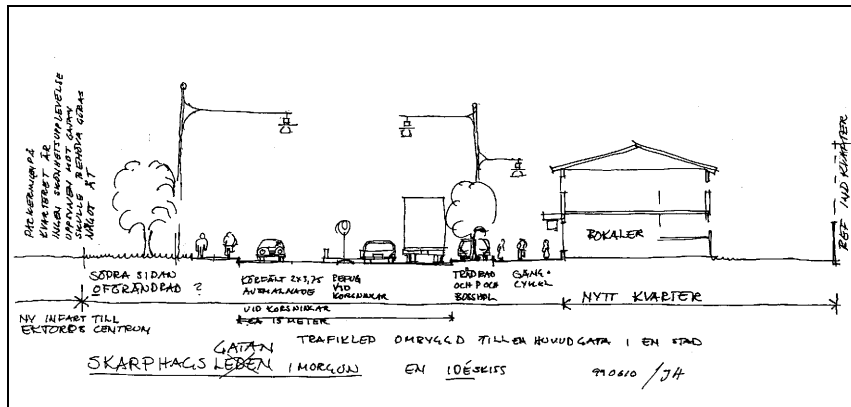
Den omgivande bebyggelsen är blandad. Södra Promenaden kantas av friliggande större villor och radhus med förgårdsmark. Längs Albrektsvägen finns också förgårdsmark tillsammans med två byggnader för brandstationen och tre nybyggda punkthus med bostadslägenheter. Skarphagsleden saknar idag avgränsande bebyggelse vid programområdet. Vid Ektorpsgatan omges Idrottsparken av bilparkering och garagelängor för bostadshusen söder därom. Resterande delar av programområdets närmaste omgivning utgörs av själva fotbollsanläggningen med sin arena och konstgräsplanen. Träningsgräsplanen vid Albrektsvägen kan utgå på längre sikt. Den fristående entrébyggnaden vid Södra Promenaden ska vara kvar.

### 7.2 Trafik

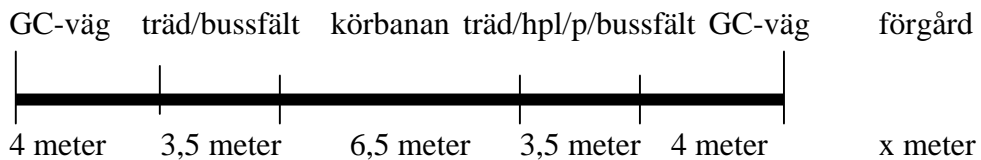


#### Skarphagsleden som den är i dag

Skarphagsleden är byggd som en trafikled med dubbla körfält i båda riktningarna och mittskiljeremsa. Förväntningen på trafikmängder måste ha varit betydande då. I dag trafikeras vägen av cirka 6 000 fordon per dygn och är alltså mycket överdimensionerad. I trafiksystemet i de västra delarna av staden finns frågan om Linköpingsvägen skall stängas av eller strypas åt och att trafiken i så fall kommer att ta Skarphagsleden. Om så blir fallet kommer trafiken på Skarphagsleden att öka med kanske 10 000 fordon per dygn. Även med en sådan ökning finns det skäl att överväga om inte vägen och området omkring den skulle kunna användas mer och gestaltas trevligare. Vidstående skisser är en enkel illustration av hur detta skulle kunna bli. Fördelarna är bland annat trevligare väg, bättre markutnyttjande och fler möjligheter till kontakter. Lite långsammare kommer det att gå för dem som väljer att köra bil på det som blir en stadsgata.

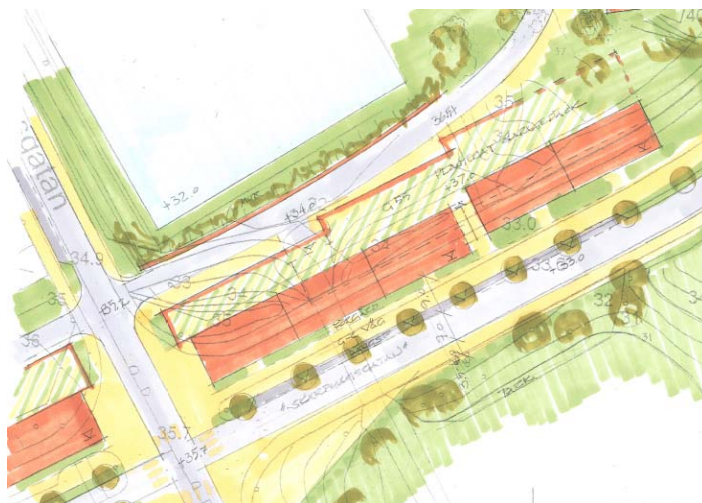


Skarphagsleden som stadsgata – idéskiss. Principmått nedan.



## 8. PROGRAMSKISSER

Skissandet har skett i flera steg. Idrottsparken har anlitat GKAK/Ramböll för att upprätta ett underlag till att ge fyra arkitektkontor parallella uppdrag.



Skiss av GKAK/Ramböll för nya hus vid Skarphagsleden som stadsgata

Följande arkitektkontor har engagerats och under uppdragen redovisat sina idéer så här. (Bildtexterna inom parentes avser slutredovisningarnas alster.)

### Förslag 1

*Arkitektbyrån:*



*Två byggnader ses vid Albrektsgatan och nio bostadspunkthus på "Berget" + invid.  
(Träningsplanen däremellan kan bebyggas med lameller när den inte längre behövs)*

### Förslag 2

*RITS:*



*Ett kontorskvarter visas vid Promenaden med bostäder invid och på "Berget".  
(Punkthus i 10-14 plan på berget och lamellhus i 6-10 plan för övrigt.)*

### Förslag 3

*TEArk:*



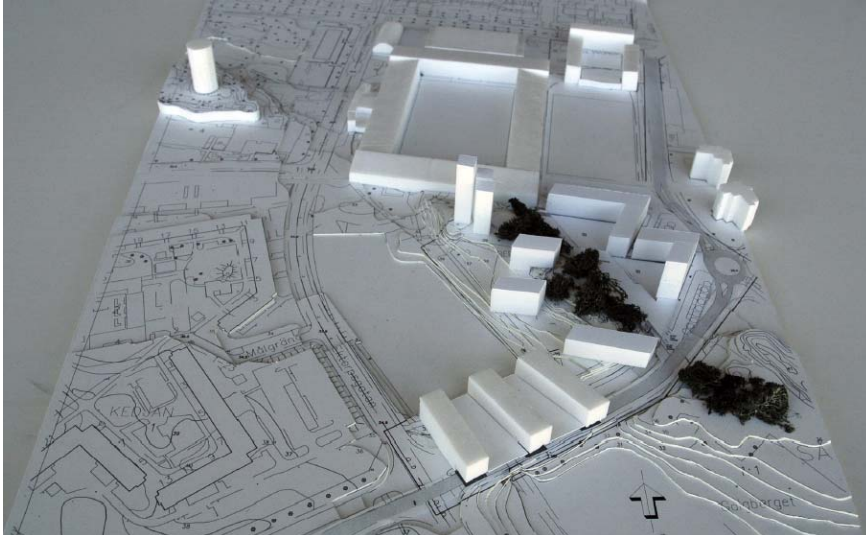
*Ett krökt bostadskomplex visas vid Promenaden, lamellhus på "Berget" och invid.  
(På träningsplanen vid Albrektsvägen föreslås ett kvarter med 4-5 plans lamellhus.)*

## Förslag 4

### *Wingårdhs:*



*Ett bostadskvarter vid Promenaden, punkthus på "Berget" och lamellhus invid.*



*(Modellfotografi. Att bygga över Skarphagsleden är mycket tveksamt.)*

### **8.1 Markanvändning**

Markanvändningen föreslås bli ändrad från idrottsändamål till boendemiljö.

### **8.2 Exploateringsekonomi**

Exploateringsekonomi för utbyggnaden beror av idrottsparkens utveckling. Den bedöms som god inom programområdet för både kommunen, bolaget och byggintressenterna. Dock bör man räkna med arkeologiska kostnader.

För programområdet har kommunen startat ett exploateringsprojekt vilket i initialskedet kommer att belastas med investeringar för utbyggnad av infrastrukturen. Därefter kommer intäkter av försäljning av byggrätterna.

### **8.3 Energiförsörjning**

Den föreslagna exploateringen behöver två E-områden för el-nätstationer. Fjärrvärme finns tillgängligt.



**9. ETAPPUTBYGGNAD**

Området kommer att byggas ut under en 10-årsperiod. De två första etapperna föreslås ske på Berget. Igångsättningen med lednings- och gatubyggnad beräknas där kunna ske – efter ett beslut om antagande av en ny detaljplan – under hösten 2008.

Träningsplanen vid Albrektsvägen är inte aktuellt att bebygga förrän man vet hur framtiden ser ut med alternativa lösningar för fotbollsträningen. Frågan om konstgräsets utveckling har bland annat betydelse.

Kommunen svarar för utbyggnad av gator och torg inom allmänplatsmark. Om- och nybyggnad av ledningar görs av Norrköping Vatten AB, EON, Tele2, Teliasonera m fl.

Byggingressenterna svarar för all nybebyggelse inom kvartersmark inom respektive etapp.

**11. PROGRAM- OCH PLANARBETETS BEDRIVANDE**

	maj	juni	juli	aug	sep	okt	nov	dec	Jan
								-07	-08
programremiss		■	■	■					
bearbetning				■	■	■			
godkännande								■	
plansamråd									■

*Gunilla Holmquist*  
Gunilla Holmquist  
planchef

*Lars-Axel Tengblad*  
Lars-Axel Tengblad  
arkitekt