



BERGAOMRÅDET SÖDERKÖPING

Planprogram för fastigheterna Söderköping 2:76, (del av) Söderköping 2:84
och Vikingen 2, 3 och 4 i Söderköping

Dnr: BMN 2013-340

ANTAGANDEHANDLING



Söderköping
kommun

Innehållsförteckning

Mål och syfte	3
detaljplanprocessen	
Platsen i staden	4
Bakgrund	5
Förutsättningar	6
gällande planer	6
stadsmiljö	6
befintliga byggnader	7
riksintressen och arkeologi	9
trafik och GC	10
teknisk försörjning	10
geoteknik	10
miljö och riskfaktorer	10
Förslag - området	11
Förslag - karta	12
Förslag - befintliga byggnader	13

Programmet är framtaget av stadsarkitekt Per Haupt, Samhällsbyggnadskontoret, Söderköpings kommun, med medverkan av AQ Arkitekter, Eskilstuna.

Söderköpings kommun grundar sitt långsiktiga arbete på *Söderköping Vision 2020* och gällande översiktsplan. För att Söderköpings kommun ska kunna fortsätta att växa på ett långsiktigt hållbart sätt behöver nya bostäder tillskapas. Nya bostäder i attraktiva och centrala lägen, med närhet till service, kommersiellt utbud och kollektivtrafik bidrar på ett positivt sätt till ambitionen om hållbar utveckling.

Målsättningen med planprogrammet är att pröva ändrad användning av de gamla skolbyggnaderna samt pröva möjligheterna att tillföra ny bebyggelse på utpekade delar i området. Söderköpings kommun vill härmed skapa möjligheterna för nytt liv i befintliga byggnader och lägga till ytterligare en årsring i det gytter som kännetecknar Söderköpings rika byggnadstradition.

Detaljplaneprocessen

Planprogrammet syftar till att beskriva förutsättningarna för och konsekvenserna av föreslagen förändring i ett område. Om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet, ska kommunen ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program (PBL 5 kap 10 §). Samråd av programmet sker med länsstyrelsen, andra myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse av programmet. Inkomna synpunkter sammanställs och kommenteras i en samrådsredogörelse.

Av kommunstyrelsen godkänt program och samrådsredogörelse lägger fast riktlinjer och ligger till grund för det fortsatta detaljplanarbetet. Tidsplanen för detaljplanearbete kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen med utredningar och samrådsprocess. En detaljplan vars arbete flyter på relativt obehindrat kan förväntas ta ungefär ett år.

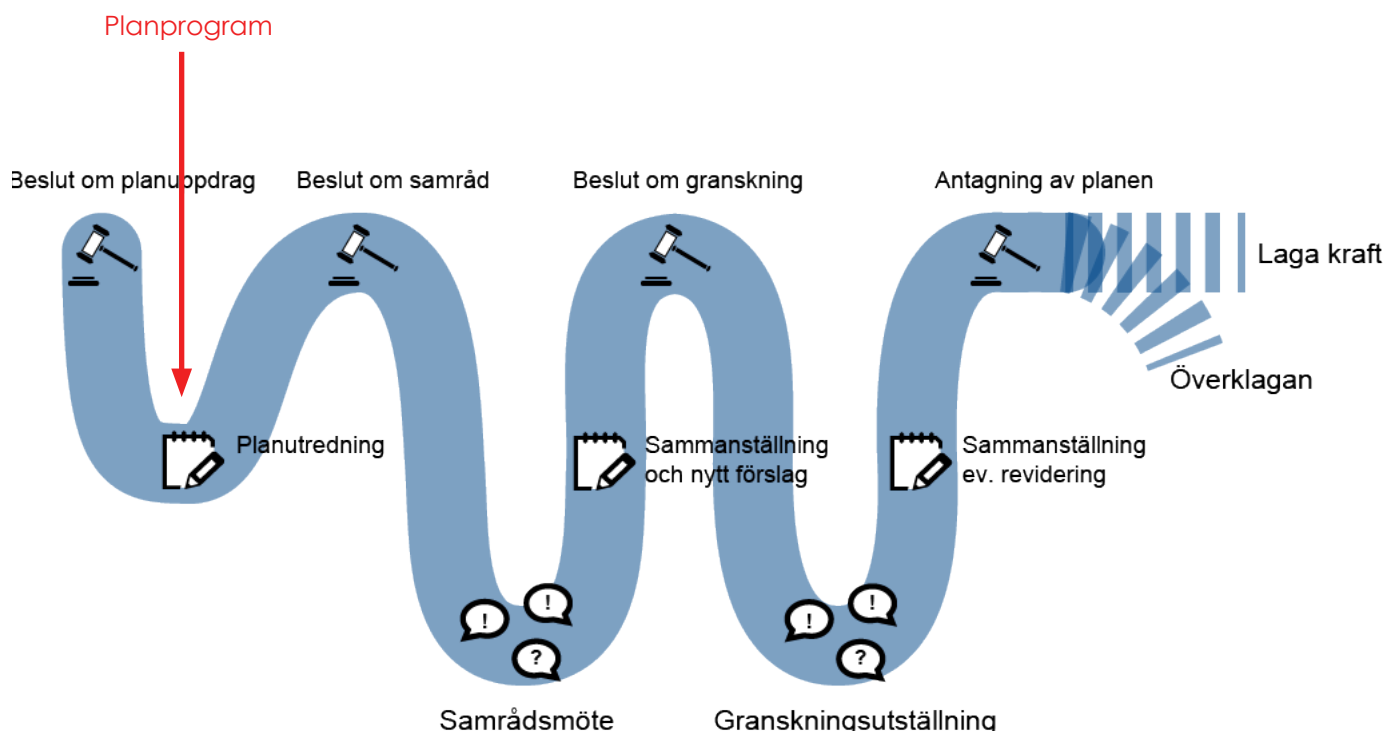
Vill ni veta mer eller diskutera programmet och det fortsatta planarbetet så inbjuder vi till samrådsmöte.

Tid och plats för samrådsmöte kommer att annonseras på kommunens hemsida, i Norrköpings Tidningar och Folkbladet.

Vi vill ha skriftliga synpunkter med namn, adress och telefonnummer senast den xx/xx 2014 till: Söderköpings kommun, Samhällsbyggnadskontoret, 614 80 Söderköping.

Handlingar finns även på:
www.soderkoping.se/Boende-miljo/Bygga-och-bo/Planer/Aktuella-planer/

Ansvarig handläggare: Anna Sara Bergkvist, 0121-186 15.

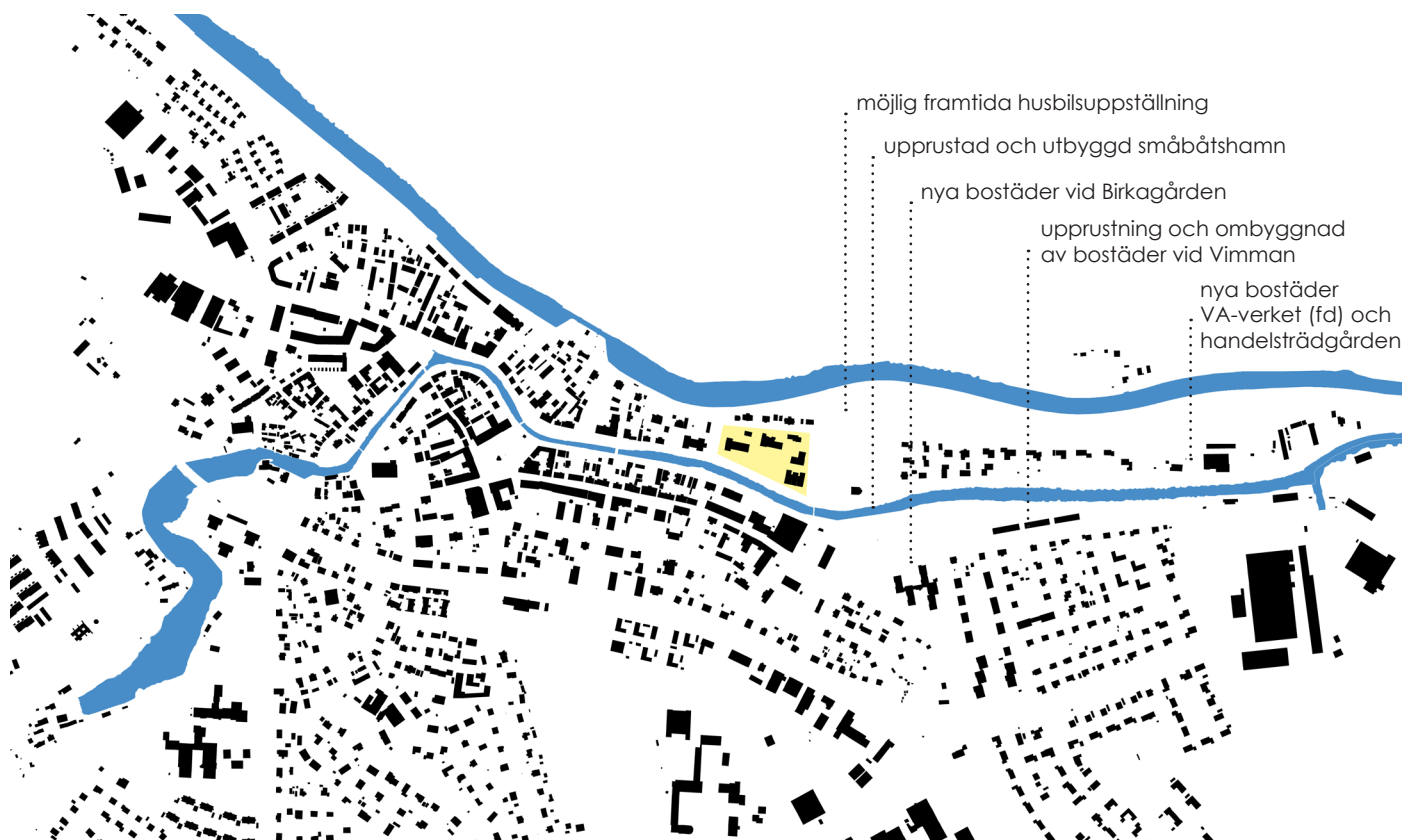




Det centrala läget i staden, mellan två vattendrag, ger Bergaområdet unika förutsättningar att utvecklas till en bostadsmiljö utöver det vanliga. I söder möter området ån och i öster Brunnsparken.

Kvarteret ligger centralt i Söderköping, med bara några minuters promenad till centrum. Men samtidigt vid sidan om, utan störande genomfartstrafik och nära viktiga kultur- och rekreationsområden.

Flera förändringar är på gång i den östra delen av innerstaden (se karta nedan) vilket på sikt gör Bergaområdet än mer centralt.



Det unika läget ...



- med berget som stöd, en rygg i norr
- i fonden på Ågatan
- mellan kanalen och ån
- invid Brunnsparken



Bakgrund

Bergaområdet består av fastigheterna Söderköping 2:76, (del av) Söderköping 2:84 och Vikingen 2, 3 och 4. Det avgränsas i norr av Skepparevägen, i öster av Brunnsparken, i söder av Storån och i väster av Tinghusgatan. Fastigheterna ägs i dag av Söderköpings kommun.

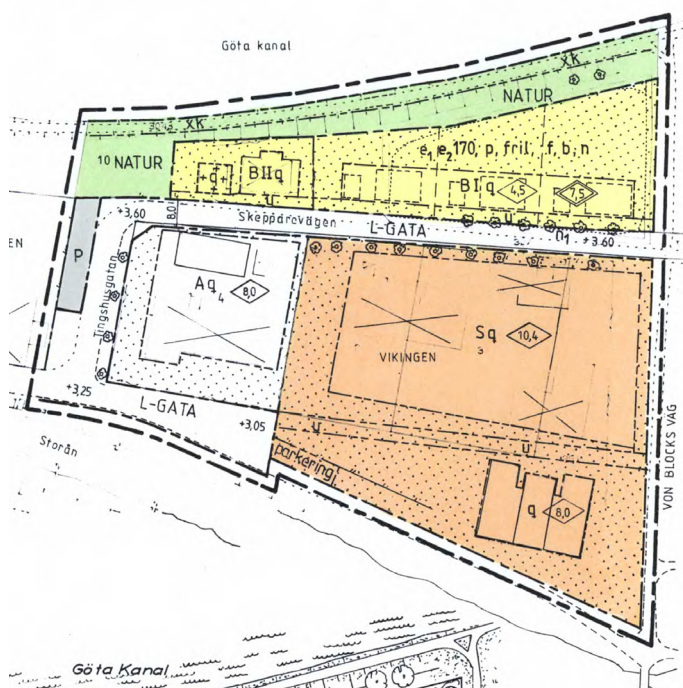
Bergaskolan har under hösten 2013 avvecklats som högstadieskola. Genom att skolverksamheten upphör uppstår möjligheten - och nödvändigheten - att ge området och dess byggnader en ny användning. Förutsättningarna är goda: området ligger mycket centralt i Söderköping samtidigt som det omges av attraktiva grönytor och vatten; flera av byggnaderna är av hög arkitektonisk kvalitet och har robusta konstruktioner med rymliga planlösningar som möjliggör ny användning. Det finns inom området även utrymme för ett visst tillskott av ny bebyggelse.

Bergaområdet ligger i en del av Söderköpings innerstad som är i förändring. Upprustningen av fastigheten Palmen 5 (tidigare Göta Salonger, nu Geria) är ett exempel på förändring i området. Utvecklingen i den östra delen av innerstaden kommer att fortsätta framöver och inte enbart begränsas till Bergaområdet. Inom den närmaste framtiden planeras flera

förändringar i den här delen av staden som både kan komma att tillföra mer boende och ge ytterligare anledningar för besökare och boende att röra sig till och genom området. Exempel på detta är en upprustning av småbåtshamnen vid Storån; ny husbilsparkering vid Kanalen; nya bostäder i Brunnsparken; och ett nytt tillskott av bostäder genom utvecklingen av fastigheten Vimman och det nuvarande reningsverket (efter anslutning till Norrköpings reningsverk). Se föregående sida för karta som placerar detta i ett större perspektiv i staden.

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav i april 2013 Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett kvalitetsprogram. Detta har fungerat som riktlinje och underlag i diskussioner med potentiella exploatörer. Föreliggande planprogram grundar sig på dessa riktlinjer och på den dialog som förts med intressenter och politiker.

Kommunen kommer fortsatt att ha behov och intresse av vissa delar av fastigheterna för allmänna ändamål. Vilka delar det handlar om och vilka funktioner som behöver inrymmas (exempelvis kultur, förskola, annan service för invånare och turister) kommer att avgöras i den politiska processen.



Gällande planer

Gällande detaljplan från 1990 föreskriver användningen "Allmänt ändamål" för Tingshuset. De övriga byggnaderna inom området har användningen "Skola". Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Ny detaljplan kommer att behöva arbetas fram för att göra en ändrad användning i linje med

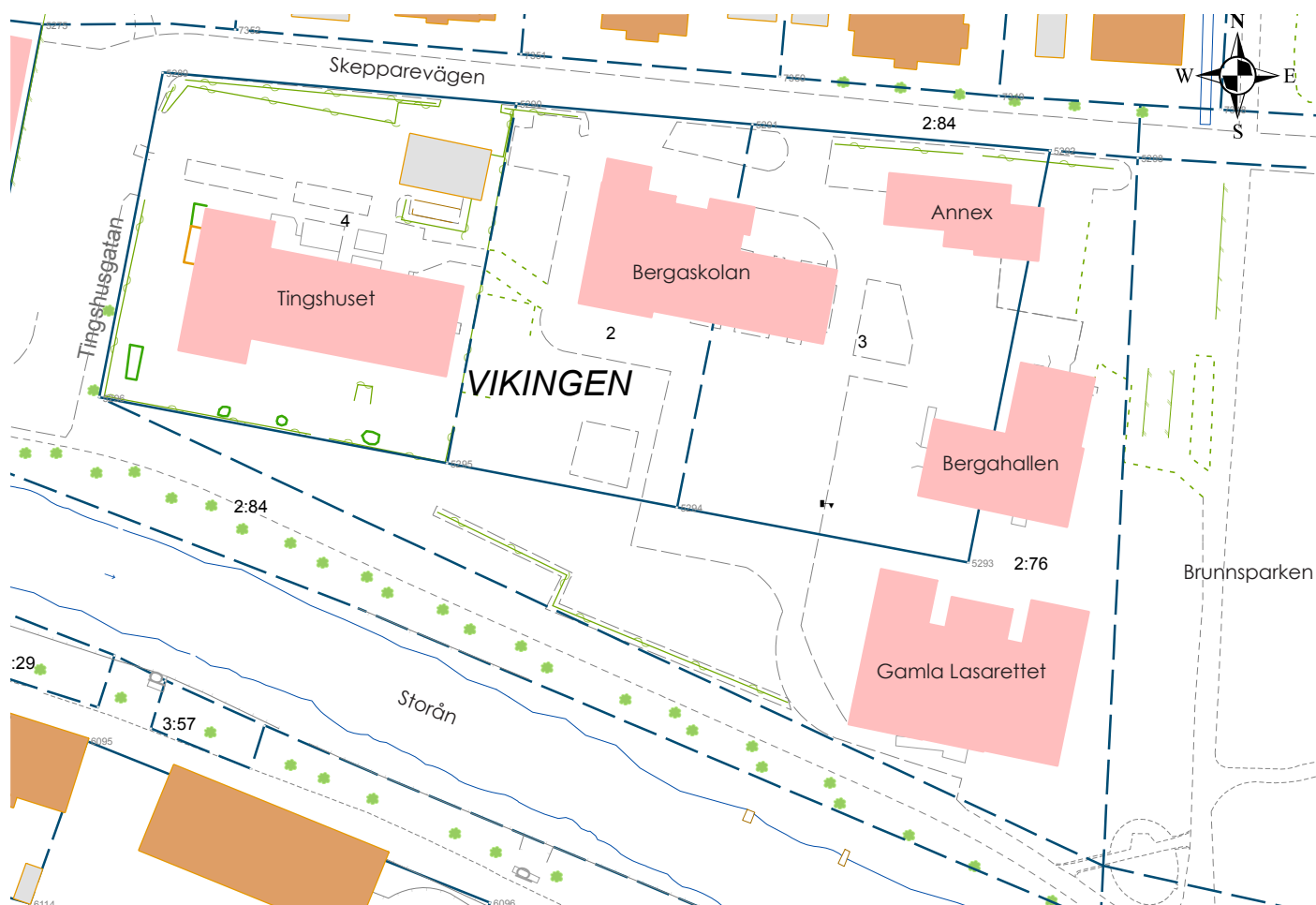
detta planprogram möjlig. Ny detaljplan kommer att tas fram i dialog med en eller flera exploatörer som erhållit marktilldelning. I samrådsförslaget för ny översiktsplan för Söderköpings kommun (2012) pekas Bergaområdet ut som utbyggnadsområde på kort sikt, 0-5 år.

Stadsmiljö

Området utgör en övergång mellan några av de viktigaste stadsmiljöerna i Söderköping. I öst-västlig riktning ligger programområdet mellan innerstadens kompakta och delvis slutna bebyggelse och ett parkområde med öppna ytor och fullvuxna träd. I nord-sydlig riktning utgör området en länk mellan olika vattenrum: mellan den slingrande, trädombäddade ån i söder och den upphöjda kanalen i norr, bakom vilken Ramunderberget tornar upp sig.

Bergaområdet gränsar i öster till Brunnsparken med sina höga kvaliteter i form av uppvuxna träd, parkanläggning och alléer. Brunnsparken utgör en av de viktigaste park- och rekreationsytorna i innerstaden. I parken längs Storån finns en småbåtshamn som kommunen har för avsikt att utveckla vidare, både i form av förbättrade anläggningsplatser och genom att höja kvaliteten på omgivande parkytor och gångstråk. Norr om Skepparevägen ligger fyra fastigheter med enbostadshus i ett och ett halvt plan. Eventuell ny bebyggelse inom programområdet ska





utformas med hänsyn till dessa byggnader både när det gäller solinfall och utsikt. En lämplig avvägning ska göras mellan passande skala i relation till Bergaskolan och till dessa fastigheter vid Skepparevägen.

med olika stilelement från en dynamisk tidsperiod i svensk arkitektur. Detta ger miljön ett extra kulturhistoriskt värde som går utöver de specifika arkitektoniska värdena hos de enskilda byggnaderna.

Storån i söder, med sin promenad och alléplantering, utgör ett mycket viktigt element i Söderköping. En omvandling av Bergaområdet ska bidra till att förstärka Storåmiljön och förtydliga och förbättra förbindelsen längs Storån och binda samman Ågatan i väster med Brunnsparken i öster.

Befintliga byggnader

Byggnaderna ligger fritt placerade i en idag till stora delar hårdgjord skolgårdsmiljö. Byggnaderna i området är karaktärsfulla med tidstypiska och höga arkitektoniska kvaliteter. Tingshuset och Bergaskolan tillkom strax efter förra sekelskiftet, strax före och under jugendperiodens uppkomst. Flera inslag i fönstersättningar, proportioner och detaljering ger uttryck för denna jugendstil. Samtidigt finns det i exempelvis Bergaskolans entréparti flera klassicistiska inslag. Under tiden runt och efter sekelskiftet överlappade flera stilar varandra och det är inte ovanligt att se flera av dem representerade i en och samma byggnad. Området visar med andra ord upp en palett





Bergaskolan (överst till vänster) är ritad av Norrköpings dåvarande stadsarkitekt Karl Flodin och färdigställdes 1910. Den har ett källarplan i souterräng, två hela våningsplan, en takvåning samt en vindsvåning. Byggnaden har under senare tid byggts till på norrsidan med lastkaj, hisstorn med WC och teknikutrymme. 1930 byggdes **Bergahallen** (andra från ovan) för att ge mer utrymme åt gymnastik och samlingar. Bergahallen är utformad som en pendang till skolbyggnaden, med efterliknande formspråk. Både Bergaskolan och -hallen har putsade fasader och tak täckta med bandplåt.



Gamla Brunnslasarettet (tredje från ovan) från 1893 utgör en del i den äldre Brunnsmiljön. Stommen är av trä, sockeln av granit och fasaderna av spontpanel, växlande vertikalt och horisontellt. Byggnaden har i flera omgångar byggts om invändigt.



Tingshuset (nederst) från 1902 byggdes om och till i mitten av 1900-talet. Vid ombyggnaden byggdes trapphuset om och en hiss tillfördes. Det byggdes även in ett våningsplan i den höga tingssalen och mindre rumsindelningar för kontorsändamål skapades. Senare har väggar åter avlägsnats för att skapa undervisningslokaler i delar av byggnaden. Byggnaden är putsad och det oregelbundna taket med möten mellan flera takformer, torn och takkupor är täckt med bandplåt.



Bergaskolan, Tingshuset, Gamla Brunnslasarettet och en mindre annexbyggnad från 1990-talet i områdets nordöstra del har de senaste åren använts av skolan för undervisning och administration. Bergahallen används i dag för teaterföreställningar och karateträning medan en del av Gamla Lasarettet inhyser Medeltidscentrum. I Tingshuset finns även viss arkivverksamhet.

Byggnaderna har brister i sitt exteriöra underhåll. Tingshuset och Bergaskolan uppvisar inga generella sättningsskador. Däremot har skillnader i sättning mellan Bergaskolans ursprungliga del (på rustbädd) och senare tids tillägg (pålat hisstorn) lokalt lett till sprickbildning i norra fasaden. Bergahallen och Gamla Lasarettet har sättningar som medfört stor påverkan på byggnaderna. Vidare undersökning och bedömning av geoteknik och byggnadskonstruktioner får påvisa vilka åtgärder som kommer att krävas.

Riksintressen och arkeologi

Bergaområdet ligger inom ett riksintresse för kulturmiljö (småstadsmiljö, medeltida), och gränsar i norr till ett annat riksintresse för kulturmiljö (kommunikationsmiljö, kanalmiljö). Området gränsar i söder även till ett utpekade område med fornlämningar (stadslager). Den sydöstra delen av området, inklusive Gamla Lasarettet, ligger inom ett annat utpekade område för fornlämningar (sammanförda lämningar, Brunnsmiljö).

Detta betyder att stor hänsyn ska tas till befintliga värden hos byggnader och stadsmiljö. Det innebär också att ny bebyggelse i området måste utformas på ett sätt som respekterar både befintliga byggnader (i skala, formspråk och material) och den kringliggande stadsmiljön.

En arkeologisk utredning etapp 2 kommer att behöva genomföras för att ge närmare svar på om det finns fornlämningar bevarade. Resultaten från arbetet med detaljplan för Birkagården–Brunnsparken kan ge en anvisning om förutsättningarna även i Bergaområdet: "En arkeologisk utredning etapp 1 har utförts av Östergötlands Länsmuseum (rapport 2009:67) som innefattar den allmänna parkeringen och den östra delen av Brunnsparken. Utredningen visar att inga registrerade fornlämningar finns inom

planområdet. Risken att dold fornlämning kan komma att beröras bedöms som liten varför inga ytterligare åtgärder föreslås. Däremot anses området mellan, den utmed Storån löpande, promenadvägen och ån utgöra ett objekt. Landområdena närmast Storån bedöms som presumtiva fornlämningar då åns betydelse för kontakterna inlands kust under järnålder och den efterföljande medeltida handeln inte får underskattas. De av landhöjningen uppgrundade åstränderna kan innehålla lämningar efter bryggor, fasta fisken eller vrak. Detta område kräver en arkeologisk utredning etapp 2 i form av sökschaktgrävning vid en eventuell exploatering av området."



Teckenförklaring

Riksintressen Kulturmiljövård

- Kommunikationsmiljö, kanalmiljö
- Småstadsmiljö, medeltida

Riksintressen Naturmiljövård

- Slätbakens förkastningssystem
- Natura 2000

Fornlämningar

- Stadslager
- Sammanförda lämningar (Brunnsmiljö)
- Fornlämning punkt

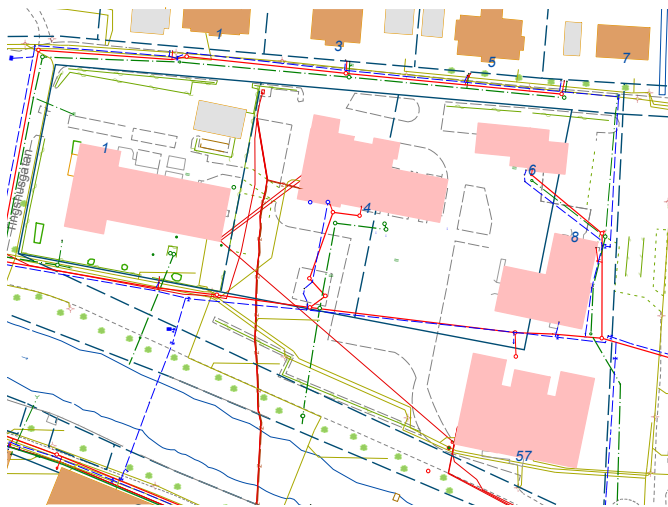
Trafik och GC

All trafik till och från området leds via Ågatan. Ett tillskott av nya bostäder kommer att leda till ökade trafikrörelser och i det fortsatta arbetet bör konsekvenser för både Nybrogatan, Nybron och Ågatan studeras. Ytterligare tillskott av bostäder öster om programområdet kan föranleda en mer övergripande studie av trafikstrukturen i stadens östra delar. Utgångspunkt för planprogrammet är att parkeringsbehovet löses på kvartermark och till viss del i befintliga gator (besöksparkering på Tingshusgatan och Skepparevägen).

Viktiga förbindelser mellan Göta Kanal och Storån för gång och cykel finns idag både öster och väster om programområdet. Dessa ska behållas och stärkas. Vidare är det viktigt att gång och cykel utgör en viktig förbindelse mellan Ågatan och Brunnsparken, längs Storåns norra sida.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till fjärrvärmenätet. En nyexploatering i området kommer att innebära både att nya anslutningar behöver tillföras och att vissa delar av VA och kablar kommer att behöva läggas om. Vilka delar det handlar om och på vilket sätt befintlig kapacitet kan klara av ett tillskott av bostäder eller behöver utökas måste utredas vidare i det kommande planarbetet.



Ledningar: VA, fjärrvärme, dagvatten, kablar.

Geoteknik

En sammanställning av tidigare geoteknik i och kring området ska tas fram. Undersökningar i kringliggande områden kan ge indikationer om Bergaområdets markförhållande. En geoteknisk undersökning utfördes av Johan Hylander Geobyrå AB 2004-09-23 för ett område sydost om Bergaområdet (Vimman). Utlåtandet anger bl a:

- Jordlagren består av upp till 3,0 m fyllning av varierande jordmassor. Under ytlagret följer lös eller mycket lös lera ned till ca 23 m under markytan och sedan grövre jord på berg.
- Leran är fast (torrskorpelera) ned till 1 á 1,5 m under markytan men är därunder lös eller mycket lös. Skjuvhållfastheten har uppmätts till som lägst 7 kPa (oreducerad).
- Grundvattennivån har uppmätts och ligger ca 1,5 m under markytan.

Ny bebyggelse behöver därför med stor sannolikhet pålas.

Undersökningen från Vimman visar också att om bebyggelse läggs 10-15 meter från Storån finns skredrisk och ny bebyggelse behöver grundläggas med källare (kompensationsgrundläggning). En detaljerad geoteknisk undersökning ska utföras i samband med projektering av nya byggnader, både för att påvisa eventuella skredrisker och för att beskriva tillämpliga åtgärder och grundläggningslösningar.

Miljö och riskfaktorer

Planprogrammets förslag bedöms inte innebära någon betydande påverkan på miljön varför en miljökonsekvensbeskrivning sannolikt inte kommer att behöva upprättas. Bedömningen kommer att uppdateras under detaljplaneprocessen. Inga påtagliga volymer av genomgående trafik finns inom eller i närheten av området och därför förutses inga påtagliga konsekvenser vad gäller buller och luftkvalitet. Områdets historik ger ingen anledning att förvänta problem med förorenad mark och därför heller inga saneringsåtgärder eller påverkan på miljön från marken. Markens begränsade stabilitet (se Geoteknik ovan) innebär dock att lämpliga åtgärder ska tas fram vid nyexploatering för att säkra att inga risker för befintliga och tillkommande byggnader samt människor uppstår.



Söderköpings gytter

Söderköping rymmer en mångfald av byggnader från många tidsepoker, i skiftande skalor och i olika byggnadsmaterial. Detta ger en rik och omväxlande stadsbild, ett gytter som den nya bebyggelsen vid Bergaområdet bör ta fasta på.

Stadsbyggnad

Ett antal om- och utbyggnadsalternativ har undersökts där bl a följande frågeställningar belysts:

- Vad möter i Ågatans fond?
- Hur möter området Brunnsparken?
- Ska en kvartersindelning tydliggöras?
- Hur rör man sig genom kvarteret?
- Hur förhåller sig ny till befintlig bebyggelse?
- Var befinner sig gränsen mellan det offentliga och privata?
- Var placeras nya entréer?

Förslaget

Ett förslag till nybyggnad är format med respekt för den rymd de gamla byggnaderna kräver samt efter en enkel kvartersstruktur (se schematisk karta på nästa sida). De nya gränderna möter ån, och öppnar upp området för rörelser genom kvarteret. Gränderna formar entrérum till bostäderna.

Genom kvartersindelningen skapas tre karaktärer:

- I väster återfinns Tingshuset i en upprustad (semi) privat trädgårdsmiljö.
- Vid Bergaskolan placeras stadsradhus alternativt lägre flerfamiljshus i gatuliv mot gatan, likt flyglar som med en tillgänglig gård bildar ett grönt större rum framför skolbyggnaden.
- I öster når Brunnsparken in i området, fram till den nya gatan. Den nya byggnaden vid Skepparevägen blir en trädgårdsvilla i parkmiljö.

Byggnadstypologi

Några av de för staden mest representativa hustyperna står som förebild för nybyggnationen. Här benämns de trädgårdsvilla och flyglar av stadsradhus eller flerfamiljshus, vilket visar på den blandning av hustyper och upplåtelseformer som krävs för att forma ett naturligt gytter.

Parkering

- Vid Tingshuset rymmer ca 16 parkeringsplatser.
- Vid Bergaskolan rymmer ca 10 platser.
- Vid trädgårdsvillan finns möjlighet att skapa ca 10 platser.
- Längs de nya enkelriktade gränderna placeras 21 sidoparkeringar.
- Besöksparkering på Tingshusgatan.

Etappindelning

Förslaget är väl lämpat att utföras i etapper och med flera olika exploatörer. De mindre kvarteren ger naturliga avgränsningar mellan utvecklingsenheter och gör att också infrastruktur kan byggas ut etappvis. Detta öppnar också för att fler exploatörer och arkitekter kan anlitas. Det gör det möjligt att bibehålla och bygga vidare på variationen i området.

Användning

En levande stad behöver en blandning av funktioner och upplåtelseformer. Målet är att Bergaområdet ska möjliggöra en blandning av både bostäder (Tingshuset, Bergaskolan och nybyggnation), kultur och privat och kommunal service (Bergahallen och Gamla Lasarettet). För bostäderna eftersträvas en blandning av hyres- och bostadsrätter. Del av området lämpar sig utmärkt för byggemenskap.

Ny bebyggelse

De nya byggnaderna ska bidra till nya årsringar och bidra till en varierad stadsbild i det Söderköpingska gytret. Byggnaderna ska vara samtida representer för sin sort, men utformade i en skala som harmonierar med Söderköpings byggnadstypologi, material och färgskala.



1. Tingshuset ges ny användning i form av bostäder (ca 10 lgh). Byggnaden omges av en tydligt avgränsad (semi)privat trädgård.

2. Bergaskolan ges ny användning i form av bostäder (ca 15 lgh).

3. Ny byggnad - trädgårdsvilla - möjliggörs (ca 6 lgh). Byggnaden placeras mot Skepparevägen, dock på ett sådant avstånd att trädraden bibehålls. Högsta byggnadshöjd: tre våningar.

4. Nya byggnader möjliggörs i form av stadsradhus eller flerfamiljhus som flyglar framför Bergaskolan (10-16 lgh). Byggnaderna placeras i gatuliv och är smala så att kontakten mellan Storån och Bergaskolan behålls. Entreér riktas mot gatan. Högsta byggnadshöjd: två våningar med inredd takvåning.

5. Bergahallen bevaras, restaureras varsamt och fortsätter att användas för publika ändamål.

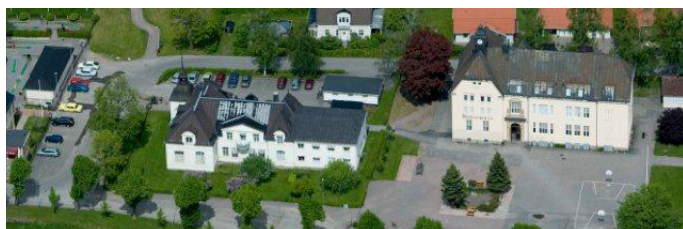
6. Brunnslasarettet bevaras, restaureras varsamt och får en ny användning för publika ändamål eller kommunal eller kommersiell service.

7. Åpromenaden förstärks. Parkeringar vid Tingshuset tas bort och gångfartsområde skapas mellan Ågatan och Brunnslasarettet. Promenaden längs ån, mellan Ågatan och Brunnsparken, rustas upp och blir tydligare.

8. Enkelriktade gångfartsgator med sidoparkeringar.

9. Parkeringsplatser ordnas på kvartersmark i områdets norra del och längs gatorna genom kvarteret (totalt ca 45-55).

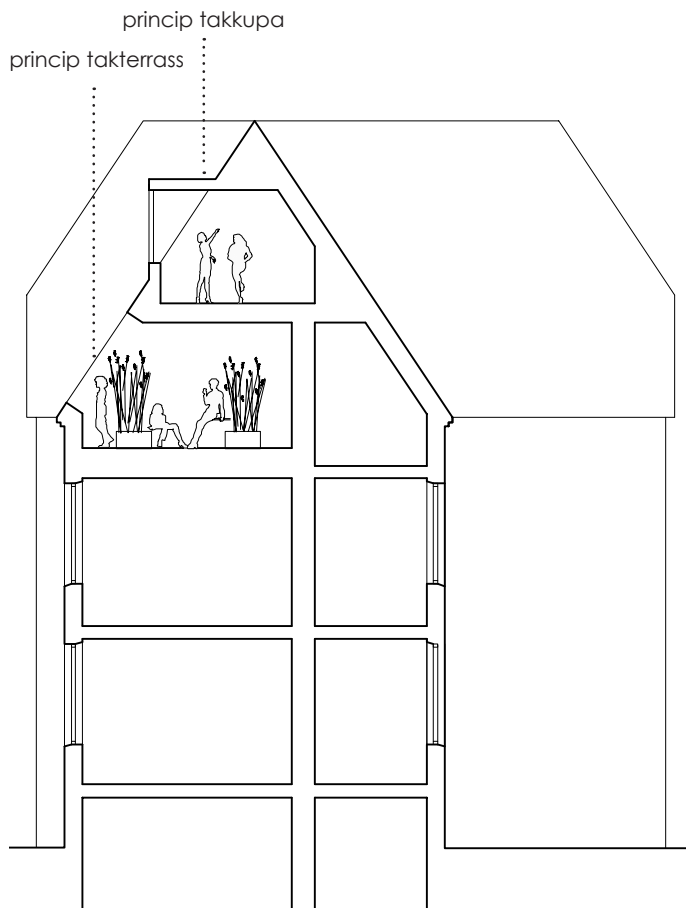
10. Kopplingen mellan Brunnsparken och Bergaområdet förstärks.



Exteriör

Nya tillägg placeras i / på tak och befintliga fasader hålls fria från tillägg. Både Bergaskolan och Tingshuset har stora takvolymerna som är i behov av upprustning. Takkonstruktionerna rymmer en stor, delvis outnyttjad volym. Här kan både takfönster för nya inre rum samt takterrasser för gemensamma uterum placeras. Det är viktigt att detta sker i storlek och rytm som harmonierar med fasaderna.

Byggnadernas fasader återställs, senare tillägg tas bort, fönsteröppningar samt entréer återskapas. De ljusa putsade fasaderna, stiliga representanter för sin tid, kommer att stå i en tydlig kontrast till den nya bebyggelsens form och material.



principsektion / tillägg Bergaskolan



förebild takkupa / takterrass



Interiör

Potentialen för att bygga om Tingshuset och Bergaskolan till bostadsändamål med karaktärsfulla lägenheter är stor. Byggnaderna har under åren byggts om- och till. Att återställa de ursprungliga miljöerna är varken nödvändigt eller ändamålsenligt.

Det som är bevarandevärt är entréer och trapphus. Här ska detaljer återskapas. Byggnadernas historia både som skola och tingshus får då gärna gå att avläsa i de upprustade miljöerna. En restaurering av Bergaskolans aula skulle åter- och tillföra en värdefull kvalitet till byggnaden.