Linköping 2016-02-01

Teknik och samhällsbyggnadskontoret

Linköpings kommun

581 81 Linköping

**Inlaga med anledning av nytt detaljplaneförslag för Kv ORMTJUSAREN m.fl.**

Linköpings kommun har presenterat ett nytt förslag till detaljplan för kv Ormtjusaren i stadsdelen Gottfridsberg, samrådshandling Dnr. Sbn 2012-211. Ormtjusaren ligger i direkt anslutning till bostadsföreningen Ollonborren och eventuella förändringar påverkar i stor omfattning föreningens närmiljö. Efter genomfört samrådsmöte med Linköpings kommun, 2016-01-26, vill därför Bostadsföreningen framföra synpunkter i syfte att i största möjliga utsträckning tillgodose olika intressenters önskemål.

# Bakgrund

Inom kommunen pågår idag ett omfattande arbete med översiktsplaner, planprogram och olika detaljplaneförändringar i syfte att betydligt kunna öka bostadsytan i de centrala delarna av staden. Områden som tidigare varit reserverade som park och grönområden granskas i denna process på nytt för att se om s.k. förtätning är möjlig att genomföra utan att alltför stora ingrepp sker i befintlig miljö. Kv Ormtjusaren ligger i ett sådant grönområde, Fridhems hage.

Fridhems hage ingick som en viktig del i den omfattande planläggning som genomfördes i samband med att området bebyggdes åren kring 1950. I stadsplanen från 1953 påpekas särskilt bevarandet av Fridhems hage som central. Området karakteriseras av ett tillvara-tagande av de naturliga grönytorna och en anpassning av omgivande bebyggelse till terräng och vegetation. Dessa skulle utgöra s.k. lungor och balans till omgivande hus. Planen talar också om ett skiljebälte mellan huskropparna inrymmande anordningar för lek och rekreation.

Omgivande kvarter är bl.a. bebyggda med tre- och fyravåningshus i s.k. stjärnhusmodell i milda jordfärger med tidstypiska inslag. Hela området har p.g.a. dess lyckade utformning klassats som tidstypiskt, kulturhistoriskt intressant i den av Linköpings Kommun genomförda kulturhistoriska byggnadsinventeringen 1980-81 (ref. 1). Områdets höga kulturvärde har därefter bekräftats vid flera tillfällen bl.a. vid framtagningen av det kulturhistoriska underlaget till ny översiktsplan för Linköping 2009 (ref. 2) och senast vid den av stadsantikvarien genomförda studien ”Fördjupat kulturhistoriskt underlag rörande kvarteret Ormvråken och väster därom liggande Fridhems hage”, 2011 (ref. 3). Områdets höga värde har vid ett flertal tillfällen även omnämnts i den lokala pressen, senast i en artikel i Östgöta Correspondenten den 14:e november 2015.

Fastigheterna runt Fridhems hage är idag mycket välskötta där stor omsorg har lagts på att bevara tidstypiska uttryck såsom fasader, entrédörrar m m. I det aktuella kvarteret Ormtjusaren finns idag även en mindre förskola Albatrossen (cirka 30 barn) som har anlagts i samma tidsperiod, början på 50-talet, där Fridhems hage är av mycket stor betydelse för verksamheten (se även nedan under modifierat detaljplaneförslag). Både byggnad, som ansluter till ursprunglig stadsplan, och omgivande ytor är väl anpassade för förskolans verksamhet. Hagen är idag, som ursprungligen avsågs, en liten lunga för lek och rekreation.

Området utgör därför en unik tidstypisk helhet med stora tidstypiska och kulturhistoriska värden som måste väga tungt vid en eventuell exploatering. I första hand bör eftersträvas ett bevarande av dagens väl fungerande miljö i största möjliga utsträckning. Helst så att nuvarande bebyggelse kan bevaras och resurser istället satsas på att ytterligare försköna parken.

# Nytt detaljplaneförslag

I den av kommunen utskickade samrådshandlingen framgår planerna på att bebygga parkens norra och centrala delar med ett nytt bostadshus. Lagt förslag utgör ett omfattande ingrepp i de värden som redovisats ovan. Några punkter förtjänar särskilt att kommenteras.

* Huskroppen utgörs av en s.k. tre- stjärna där tanken varit att i viss mån anpassa sig till omgivande bebyggelse. Problemet är att byggnadens storlek kommer att bli alltför dominerande ställt i relation till den kulturhistoriskt känsliga omgivningen.
* Huskroppens utbredning kommer att lägga beslag på en för stor yta av parken, framförallt dess centrala delar, som kraftigt reducerar parkens rekreationsvärde tillsammans med övriga tidigare nämnda funktioner.
* Planerade gång och cykelvägar kommer också att ta ytterligare värdefull parkmark i anspråk där alternativa lösningar som bevarar träd och grönområden finns.
* Genomförd utredning av parkens rekreationsvärde underskattar kraftigt dess sociala funktion för närboende och brukare.

Parken utnyttjas idag inte bara för promenader (med eller utan hund) som framhävs i utredningen utan används även för grillning, avkoppling, lek m m. Parken fyller också en mycket viktig funktion för de många äldre som bor i området som inte har samma möjlighet att förflytta sig. Bara utsikten i sig, inklusive dess olika aktiviteter, är för många både unga och gamla, oerhört värdefull och en viktig del av livskvalitén.

# Förslag till modifierad ny detaljplan

Med utgångspunkten att bebyggelse i parkens norra del trots allt skall uppföras föreslås att följande ändringar genomförs i nu liggande detaljplaneförslag.

* Byggnaden ändras från tre-stjärna till två-stjärna där den i söder placerade delen tas bort. Det innebär att huskroppen avslutas mitt i förlängningen från husets mitt till dess södra del så att en ny y-form bildas med husets östra del (se bilaga detaljplan).
1. Huskroppen vrids medurs så dess nya södra del ansluter till nuvarande lekpark för förskolan Albatrossen. Exakt vridningsvinkel får det fortsatta planarbetet fastställa. Huvuddelen av den centrala kroppsdelen kommer därmed även att ligga mellan och i anslutning till bergsdelarna vilket är bra sett ur byggnationssynpunkt och för anläggandet av underjordiskt garage (nuvarande östra del ligger i vattensjukt område).
2. Vridningen gör också att ett större avstånd skapas till BRF Ollonborrens hus (Offerlunden) utmed Ulvåsavägen, dess västra gavel (2b). Huskroppens östra begränsning kommer därmed att ligga ungefär vid nuvarande entrén till förskolan Albatrossen vilket även innebär att nuvarande cykel- och gångväg från Ulvåsavägen kan bevaras.
3. Vridningen och bevarandet av cykelvägen innebär samtidigt att grönområdet i anslutning till Offerlundens västra gavel också kan bevaras. I det området finns bl.a. karaktärsträd för området i form av stora vårtbjörkar. Ursprungligen fanns här en björkallé längs Ulvåsavägen vid parkens norra del. Vid den tidigare mindre utbyggnaden av förskolan ställdes stora krav på att dessa träd inte fick skadas.
4. Mitt i parkens östra del föreslås i planförslaget även en ny sträckning av cykel- och gångvägen som inkräktar på befintligt grönområde och trädbestånd. Skälet är här att man vill renodla tomtgränser mellan kommunal mark och Brf Ollonborrens mark. Idag går vägen delvis in på Ollonborrens mark i detta hörn. Vi vill här föreslå en pragmatisk lösning där tidigare nämnd grönyta vid Offerlundens västra gavel tillförs föreningen i utbyte mot att Brf mark vid parkens östra hörn tillförs kommunen och det nya planlagda området. Eventuella detaljer rörande kompensation för skilda ytor kan vid behov utredas. Föreningen kan med denna lösning då behålla sitt cykelgarage och sittplatser vid grönytan Offerlundens västra gavel.
5. Vridningen och avkortningen av huset innebär att dess västra del bättre kommer att harmoniera med huskroppen vid Stångåstadens hus mittemot, Orrhönan. Vridningen gör att mittdelen på husets västra sida där ingång är planerad kommer att ligga mitt emot Orrhönans centrala del med ingångar och därmed hörande öppen yta. De bägge husen kommer att tillsammans bilda en mer innergårdsliknande utformning. Ingång på husets östra sida ligger en våning ner ungefär vid nuvarande Albatrossens entré.
6. Planerat underjordiskt garage kan med den nya lösningen också förenkla infarten från Ulvåsavägen. Infarten bör placeras vid husets norra ände som nu ligger helt på berget vid norra delen d.v.s. vägen till garaget kan gå direkt in i berget, några få meter från Ulvåsavägen. Troligen kan också planerad kvartersgata strykas från detaljplanen. Transporter till husets västra del kan ske via befintlig väg till Orrhönan och den gemensamma öppna ytan.
7. Planerad ny cykel- och gångväg i det nordvästra hörnet bör också tas bort för att bevara grönområdet i denna del. Finns inget behov. Folk cyklar inte så i alla fall. En tänkt anslutning direkt till vägen med lekparken i Fridhem utgör dessutom med tanke på höjdskillnaderna en direkt trafikfara.

Några allmänna kommentarer slutligen till det nya modifierade förslaget. Förskolan Albatrossen är idag en av Linköpings mest attraktiva förskolor. Väntetiden och kön för att få en plats är lång och har så varit under många år. Skälet är att man erbjuder en unik kombination med lagom stor barngrupp (cirka 30 barn) tillsammans med en mycket attraktiv lekmiljö i Fridhems hage. Avgörande förutsättningar för en fortsatt framgångsrik och uppskattad förskola är i huvudsak två. Att den idag centralt placerade lekytan i parkens mitt med unika lekmiljöer bevaras, sker med två-stjärnelösningen men ej med lagt förslag på en tre-stjärnelösning, samt att barngruppens storlek ej utökas då den idag är mycket väl anpassad till området.

Barn och ungdomsnämnden har framfört önskemål på i princip en fördubbling av barnantalet (50 – 60 barn). Nuvarande planförslag är baserat på en sådan lösning. Med en sådan lösning förstörs Albatrossens unika lösning med en anpassad lekmiljö till gruppens storlek. Samtidigt ställs högre krav på tillgänglig yta som med det modifierade planförslaget istället kan utnyttjas som bostadsyta.

Det modifierade förslaget kommer trots detta att innebära att antalet bostäder, bostadsyta antagligen måste reduceras något om planerat antal våningar på max fem ska kunna bibehållas utan att sticka ut över trädtoppshöjd och därmed ändra karaktär och anpassning till den känsliga omgivningen. Med tanke på de stora fördelar som en två-stjärnelösning innebär illustrerar det den anpassning och balansgång mellan olika intressen som området kräver. Det får inte vara så att det ekonomiska behovet att få in så många kvadratmeter som möjligt skall väga tyngre än andra här redovisade intressen i ett så pass viktigt och uppskattat grönområde.

Brf uppfattning är att området idag fungerar mycket väl enligt ursprungliga intentioner varför vi i första hand ser att området bevaras i nuvarande skick. Om exploatering och planering för byggande ändå fortsätter vill vi att föreningens förslag på alternativa lösningar utgående från en två-stjärnelösning utgör grunden för det fortsatta detaljplanearbetet. Det är också Brf bestämda uppfattning att med en utbyggnad i parkens norra del kan inte ytterligare exploatering genomföras i området utan att förstöra den unika livsmiljön.

Med hopp om en fortsatt bra dialog i ärendet.

Brf Ollonborren

Lars Demberg Christoffer Sander

Ordförande Vice ordförande

Göran Kindström

Civ.ing

Bilaga: Detaljplan i Gottfridsberg för Ormtjusaren 1 m.fl med inlagda markeringar

Referenslista:

1/ Kulturhistorisk Byggnadsinventering i Linköpings innerstad 1980-81

 Stadsbyggnadskontoret 1984-09-11

2/ Kulturhistoriskt underlag till Översiktsplan för staden Linköping

 Gunnar Elfström, Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningen 2009

3/ Fördjupat kulturhistoriskt underlag rörande kvarteret Ormvråken och väster därom liggande

 Fridhems hage

 Stadsantikvarien, Kultur- och Fritidskontoret, Linköpings kommun, december 2011