

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN FÖR OLYMPIA-FREDRIKSDALSOMRÅDET, HELSINGBORGS STAD

UTLÅTANDE

ÖVERSIKTSPLANENS SYFTE

Fördjupningen av översiktsplanen har upprättats för att fastställa utgångspunkter och mål för den framtida användningen av Olympia-Frediksdalsområdet. Målsättningen med planen är att ge området en mer öppen karaktär för allmänheten, samt att studera expansionsmöjligheter för de föreslagna tre kärnfunktionerna inom området; idrott, kultur och park.

SAMRÅD

Samråd har genomförts under oktober –november 2003, vilket redovisas i samrådsredogörelse daterad 10 februari 2004. Allmänheten har beretts tillfälle till samråd genom öppet hus i stadshusets entrélokal den 1 och den 14 oktober 2003. Förslaget fanns under samrådstiden tillgängligt i stadshusets entrélokal och på Idrottens hus.

Synpunkter som fördes fram under samrådsskedet medförde att planförslaget kompletterades med uppgifter kring kulturhistoriska värden och miljö kvalitetsnormer samt ett förtydligande vad det gäller bensinstationer och andra pågående verksamheters framtid. Flertalet av remissinstanserna var övervägande positiva till planförslaget och dess målsättning att renodla områdets användning samt att öka tryggheten och tillgängligheten till området. Synpunkter som inte tillgodosågs rörde främst förslaget gång- och cykelstråk norr om friluftsmuseet.

REMISS OCH UTSTÄLLNING

Planförslaget har remitterats till länsstyrelsen i Skåne län, bildningsnämnden, brandförsvaret, kommunstyrelsen i egenskap av markägare, kulturnämnden, miljönämnden, Skånetrafiken, socialnämnden, styrelsen för Kärnfastigheter, Swebus AB, Sydkraft AB, tekniska nämnden, Telia AB, utvecklingsnämnden, vård- och omsorgsnämnden, Vägverket och Öresundskraft AB.

Förslaget har under tiden 1 mars 2004 till 20 maj 2004 varit utställt på stadsbyggnadskontoret i stadshuset, Kulturmagasinet på Fredrikdals friluftsmuseum samt i entrén till Idrottens Hus. Utställningshandlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida.

Kända sakägare och hyresgästorganisationen har i annons i lokaltidningen den 5 mars 2004, underrättats om utställningen. Vid utställningstidens slut hade två yttrande inkommit från allmänheten.

INKOMNA SYNPUNKTER

I yttrande från brandförsvaret, inkommet den 5 april 2004, utvecklingsnämnden, inkommet den 19 mars 2004 samt Vägverket inkommet den 10 maj 2004 meddelas att man inte har något att erinra mot planförslaget. Sydskraft AB har den 27 maj 2004 meddelat att man inte är berörd och därför inte inkommit med yttrande. Skånetrafiken har den 27 maj 2004 meddelat att under samrådstiden inlämnat yttrande, inkommit den 31 oktober 2003, gäller. Några erinringar mot förslaget framfördes inte men man underströk att det var viktigt att man vid genomförande av föreslagna åtgärder inte försämrade kollektivtrafikens framkomlighet. Swebus har den 1 juni 2004 meddelat, att man ställer sig bakom Skånetrafikens yttrande. Telia AB har inte inkommit med yttrande.

Länsstyrelsen har den 25 maj 2004 inkommit med granskningsyttrande.

Riksintressen

Av yttrandet framgår att länsstyrelsen instämmer i bedömningen, att de förslag, som översiktsplanen innehåller sannolikt är förenliga med riksintressena för kustzonen och kulturmiljövården. Det framförs dock att koppling mellan områdets kulturhistoriska värde och de i planen aviserade utvecklingsmöjligheterna såsom ny bebyggelse, gång- och cykelvägar samt förändring av grönstrukturen, saknas varför de kulturhistoriska aspekterna bör studeras ytterligare inför eventuella förändringar.

Miljö kvalitetsnormen

Det har konstaterats, att gränsvärdena för NO₂ inom planområdet ligger under de värden som enligt miljö kvalitetsnormen (MKN) gäller för 2006 men att det inte framgår om framtagna värden gäller i normalfall eller inkluderar trafikströmmar vid olika evenemang i området. Likaså framgår det inte om ökad trafik till olika evenemang i området kan leda till överskridande på andra platser i staden.

Hälsa och säkerhet

Bensinstationen på Filbornavägen bör på sikt planeras för att avvecklas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

I fördjupningen analyseras och redogörs för kulturhistoriska spår inom området. Denna kunskap har varit en utgångspunkt när olika förslag diskuterats.

Ställningstagande till värdefulla miljöer och historiska strukturer samt hur dessa ska tillgodoses, kommer fortlöpande och i vanlig ordning att vidareutvecklas och detaljstuderas i samband med förändringar inom området.

Miljö kvalitetsnormen har kompletterats vad det gäller toleransmarginaler och uppskattningar om trafikströmmar vid evenemang. Stadsbyggnadskontoret delar generellt länsstyrelsens uppfattning att bensinstationer bör omlokaliseras till mindre känsliga miljöer. Berörd bensinstation vid Filbornavägen har under senare tid prövats och bekräftats i detaljplan som vann laga kraft 2002 11 12, varför någon flyttning av densamma inom överskådlig tid inte är aktuell.

Bildningsnämnden har i sitt yttrande, vilket inkom den 25 maj 2004, framfört att nämnden ser positivt på de principer förslaget redovisar och tillstyrker förslaget. När det gäller detaljer i planen avser bildningsnämnden återkomma i samband med detaljplanarbetet.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:
Bildningsnämndens yttrande föranleder ingen ändring.*

Kommunstyrelsen i egenskap av markägare har i sitt yttrande, vilket inkom den 30 mars 2004, framfört att det i förslaget ingående mejeriet inte har något kulturhistoriskt värde. Omnämmande av byggnation i hörnet Mellersta Stenbocksgatan - Filbornavägen förvånar, då det är svårt att finna skrivningar om det i samrådsredogörelsen. Kommunstyrelsen kan för sin del tänka någon form av kontors- och verksamhetslokal i samband med ombyggnaden av södra läktaren.

*Stadsbyggnadskontoret kommentar:
Länsstyrelsen, kulturförvaltningen och stadsbyggnadskontoret har bedömt mejeriet till att vara av kulturhistoriskt värde. Vid en detaljplaneläggning får omfattningen och uttrycket av de kulturhistoriska värdena utredas och varsamhets- och / eller skyddsbestämmelser prövas och avvägas mot bland annat föreslagen användning.*

Frågan om att omgestalta hörnet Mellersta Stenbocksgatan - Filbornavägen har diskuterats i tidigt skede i referensgruppen. Under avstämningar i samband med samrådet kom diskussionen om att kompletteringsbygga upp och man fann det intressant att frågan togs upp i utställningshandlingen. Stadsbyggnadskontoret instämmer i att kompletteringsbebyggelsen kan ske i samband med ombyggnad av läktaren. Omfattning och innehåll av bebyggelsen får studeras i en framtida detaljplaneläggning.

Kulturnämnden framför i sitt yttrande, som inkom den 1 juni 2004, att ärendet på ett bra sätt uppmärksammar områdets historik, kulturvärden, nuvarande användning och utvecklingspotential. I förslag till åtgärder framförs att det vore en fördel om fördjupningen av översiktsplanen åtföljdes av en handlingsplan, för mycket angelägna åtgärder som utredningen om Hävertgatans framtida funktion och entrén till Fredriksdal. Vidare framförs, att det är mindre bra, sett ur Fredriksdals perspektiv, med en ny GC-väg mellan koloniområdena Fredriksdal Östra och Västra och muséområdet. Det är angeläget att statarelängan ges ett innehåll för att möjliggöra ett bevarande samt att museets ekologer och experter involveras i planerade förändringsarbeten. Beträffande den framtida markanvändningen framförs att det skulle vara till fördel för museiverksamheten att den smala markremsan öster om bensinmacken vid Filbornavägen ändras från Park till Kultur. Tunga transporter till Fredriksdal behöver utredas vidare. Vad det gäller parkering framförs, att förslag, som föreligger, tar god hänsyn både till verksamhetens behov och natur- och kulturmiljöns förutsättningar. Förtätningen av parkeringen vid Oscars Trapps väg får inte ske på befintliga trädskostnad. Lämpligheten av ett tvåplans parkeringsdäck i områdets södra del ifrågasätts dock. Slutligen påpekas mindre redaktionella ändringar som möblering i Fredriksdals herrgård och att Fredriksdals friluftsmuseum benämns Fredriksdal efter beslut i kultur-nämnden.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:
Förslaget till översiktsplan har arbetats fram av en bred referensgrupp vilket har varit mycket positivt för arbetets resultat, vilket förhoppningsvis också*

garanterar goda förutsättningar för ett genomförande. Ansvarsfördelning och tidpunkt för genomförandet av åtgärderna skiljer sig dock ganska kraftigt åt, varför det inom ramen för översiktsplanarbetet inte har bedömts som möjligt att upprätta en handlingsplan. För att tillskapa resurser för att genomföra åtgärderna behövs också en politisk styrning. Referensgruppen skulle kunna fungera som en arbetsgrupp med uppdrag att, utifrån den fördjupade översiktsplanen, ta fram förslag till en åtgärdsplan med prioriteringar.

Ett av de övergripande målen i planförslaget är att öka tillgängligheten till området. Med anledning av inkomna synpunkter ändras förslaget så att enbart en förbättrad koppling åstadkommes längs Hävertgatan. Kopplingen mellan Fredriksdals friluftsmuseum och koloniområdet utgår. Att ändå i ett långsiktigt perspektiv förbättra kontakten i öst-västlig riktning har bedömts som eftersträvansvärt. En fortsatt dialog med berörda aktörer är eftersträvansvärt. Med anledning av kulturnämndens synpunkter utgår förslaget med infart från Lägervägen för personal och tunga transporter. Av översiktsplanen framgår att vid anläggandet av fler parkeringsplatser ska hänsyn till befintliga träd tas. Stadsbyggnadskontoret menar att möjligheten, om ett framtida behov uppstår, att anlägga ett tvåvånings parkeringshus är lämpligare än att utvidga befintlig parkering på bekostnad av grönområden. Markanvändning av parkremsan utmed Filbornavägen har diskuterats i referensgruppen där också representanter från kulturförvaltningen och Fredriksdal har deltagit. Att bibehålla den gröna strukturen mot Filbornavägen bedömdes som positiv, något som kan kombineras med ett bibehållande av statarelängan. Planen kompletteras så att kulturhistoriskt intressanta byggnader framgår av markanvändningskartan.

Miljönämnden framför i sitt yttrande, vilket inkom den 28 maj 2004, att förslaget utgör ett bra underlag för utvecklingen av Olympia – Fredriksdalsområdet. Vikten av att bevara tysta områden understryks starkt och det är angeläget med ett framtida bevarande av odlingslotterna. De gröna inslagen bör förstärkas, exempelvis genom att nuvarande parkeringsplats vid föreningslokalerna inte bör permanentas utan på sikt blir en rekreationsyta. Nämnden ifrågasätter såväl bevarande av mejeriet som fortsatt långsiktigt ianspråktagande av bensinstationsområdet utmed Filbornavägen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Odlingslotterna ligger på mark som har "Kultur" som en föreslagen markanvändning. Detta betyder att verksamheten kan pågå inom ramen för den fördjupade översiktsplanen. Samtidigt medger översiktsplanen att vid ett läge där friluftsmuseet behöver expandera, kan detta göras söderut på mark som idag används för odlingslotter. Möjligheten att iordningsställa odlingslotter på annan plats får i ett sådant läge diskuteras.

Behovet av fler parkeringsplatser inom området är stort inte minst vid evenemang. Den befintliga parkeringen vid föreningslokalerna har bedömts som nödvändig i nuläget. Om parkeringsbehovet skulle minska så till den grad att parkeringsplatsen blev onödig förhindrar inte översiktsplanen att denna används för annat. Om den motsatta situationen skulle uppstå finns ett förslag att uppföra ett tvåvåningars parkeringshus, för att spara övrig parkmark. Ett parkeringshus kräver dock en detaljplaneläggning. Länsstyrelsen, kulturförvaltningen och stadsbyggnadskontoret har bedömt mejeriet till att

vara av kulturhistoriskt värde. Vid en detaljplanläggning får omfattning och uttryck av de kulturhistoriska värdena bedömas. Bensinstationsområdet vid Filbornavägen fastlades i detaljplan, som vann laga kraft den 12 november 2002. Detaljplanen har fortfarande genomförandetid, varför en ändring av detaljplanen eller flyttning av bensinstationen inte är aktuell.

Socialnämnden framför i sitt yttrande, som inkom den 17 maj 2004, att de finner den föreslagna översiktsplanen väl genomarbetad och gjord med hänsynstagande till alla tänkbara intressenter varför man tillstyrker den fördjupande översiktsplanen för Olympia – Fredriksdalsområdet.

*Stadsbyggnadskontoret kommentar:
Socialnämndens yttrande föranleder inga ändringar.*

Styrelsen för Kärnfastigheter har i sitt yttrande, vilket inkom den 3 maj 2004, dels påmint om möjligheten att vid exploateringsavtal avseende nyproduktion av bostäder, lägga in en kvot på 10 % av totala antalet lägenheter för bostads-socialt ändamål och dels påmint om fördelen att bibehålla alternativt att ersätta träd, som fällt i samband med byggnation.

*Stadsbyggnadskontoret kommentar:
Det långsiktiga målet med fördjupad översiktsplan för Olympia-Fredriksdalsområdet är att den framtida markanvändningen inom området ska tillhöra någon av de tre kärnaktiviteterna, idrott, kultur, park. Bostadsutbyggnad inom området är inte aktuellt. Kompensation för träd som fällt i samband med exploatering är angelägen och får prövas från fall till fall. Utgångspunkten för detta arbete har dock varit att till största delen bevara befintlig vegetation.*

Tekniska nämnden framför i sitt yttrande, som inkom den 12 maj 2004, att anläggandet av parkeringsplatsen vid Mellersta Stenbocksgatan ska göras med stor omsorg för att spara mesta möjliga träd. En utökning av den befintliga Fredriksdalsplatsen, kan inte lyftas fram som kompensation för ingreppet vid anläggandet av parkeringsplatsen. Samtidigt påpekas att Fredriksdalsplatsen har ett behov av föreslagna upprustningen. Trygghetsfaktorn i samband med parkeringsanläggningar är viktig och bör beaktas vid anläggningen av ett parkeringsdäck vid Filbornavägen. Det framförs att grönområdet är en skog mitt i staden som skall upplevas som natur. Något behov av omgestaltning eller avverkning, förutom trygghetsbefrämjande åtgärder längs cykelvägar, är därav inte aktuell. Signalsystemet och korsningen vid infart till Idrottens Hus måste detaljstuderas innan en utformning kan föreslås. Ljussignal i korsningen Jönköpingsgatan och Filbornavägen måste detaljstuderas för att man ska kunna säga att det är bästa lösningen. Gallring av vegetation vid korsningen görs med största försiktighet. Dessutom påpekas att krav på skyddsavstånd finns eller kan finnas för VA-ledningarna i området varför de bör studeras i detaljutredningar.

*Stadsbyggnadskontoret kommentar:
Parkeringsanläggningen vid Mellersta Stenbocksgatan är en parkering bland träd med en medveten utformning för att spara mesta möjliga träd. Området,*

som idag utgörs av infartsvägen till Ishallen och två parallella cykelvägar, har endast ett fåtal större träd. Utformningen får studeras i samband med en framtida detaljplaneläggning. Stadsbyggnadskontoret menar också att en upprustning av Fredriksdalsplatsen kan tjäna som kompensation för anläggandet av parkeringsplatsen. Kompensationsåtgärder behöver inte enbart kopplas till ett nyanläggande.

Det av tekniska förvaltningen 7 november 2002 framtagna skogsskötselprogrammet för Fredriksdalsskogen avses att ligga till grund för gestaltningen av skogen inom Olympia - Fredriksdalsområdet. I referensgruppen har diskussioner förts kring att programmet bör kompletteras med kulturhistoriska hänsyn och gestaltungsprinciper, något som även parkkontoret tidigare instämt i. Utformningen av framtida korsningar har fortlöpande diskuterats under planens framtagande. Föreslagna lösningar har tagits fram gemensamt som möjliga att genomföra. Om ytterligare studier krävs eller om förändrade förutsättningar medför andra ställningstagande än tidigare får detta studeras i ett fortsatt detaljplanearbete eller i annan ordning. Stadsbyggnadskontoret menar att det oavsett är angeläget att trafiksäkerheten förbättras i korsningspunkterna. Även ledningsdragningar får beaktas i samband med genomförande av åtgärder, i samband med till exempel detaljplaneläggning.

Vård- och omsorgsnämnden har i sitt yttrande, som inkom den 28 maj 2004, framfört att man ser positivt på planen, speciellt de föreslagna åtgärderna för att öka tillgänglighet, säkerhet och trygghet avseende tillgängligare entréer, nytt övergångsställe, gång- och cykelvägar, bättre belysning och säkrare tillfartsvägar. Dock understryker nämnden, att det är av stor vikt att vid planeringen beakta möjligheten till tillgänglig kollektivtrafik samt att bebyggelse och gångstråk utformas så att tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörlighet och orienteringsförmåga tillgodoses.

Stadsbyggnadskontoret kommentar:

Synpunkten kommer att beaktas bland annat i samband med detaljplaneläggning.

Öresundskraft AB har i sitt yttrande, vilket inkom den 13 maj 2004, framfört att tidigare framförda ställningstagande för fjärrvärme/naturgas/fjärrkyla kvarstår. Den befintliga fjärrvärmeanläggningen avses utnyttjas framgent för energiproduktion. Öresundskraft skall kontaktas i samband med åtgärder inom området för beaktande av befintliga ledningar / kablar.

Stadsbyggnadskontoret kommentar:

Tidigare framförda synpunkterna har beaktats vid det 10 februari 2004 upprättande förslaget till fördjupad översiktsplan för Olympia-Fredriksdalsområdet.

Styrelsen för koloniföreningen i Fredriksdal Västra har i en skrivelse som inkom den 3 maj 2004, framfört att de är helt eniga vad det gäller behovet av att öka säkerheten. Området kring koloniområdet uppfattas som otryggt under den mörka delen av dygnet samt under vintermånaderna. Att öppna upp mellan koloniområdena och museet för ett obehäkat stråk ökar risken för inbrott i koloniområdet och kommer att medföra omfattade strukturförändringar i området. Dessutom framförs frågor om var marken för öppningen skall tas.

Det påpekas att det finns ingen logik i, att koloniområdet skall vara olåst under tider då Fredriksdal har öppet. Museet, som är en publik verksamhet där besökande betalar entréavgift är att jämföra med ett koloniområde där medlemmarna betalar för att vistas i området. Det framförs att ett alternativ till kontinuerligt öppethållande, kan vara fler ”öppna dagar” under sommaren, där allmänheten kan få tillträde till koloniområdet

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Ett av de övergripande målen med planförslaget har varit att öka tillgängligheten till området. Med anledning av inkomna synpunkter ändras planförslaget så att kopplingen mellan Fredriksdals friluftsmuseum och koloniområdet utgår. En förbättrad koppling längs Hävertgatan föreslås istället. I ett långsiktigt perspektiv menar stadsbyggnadskontoret att det är värdefullt om man kan erbjuda en bättre tillgänglighet till området. En fortsatt dialog med berörda aktörer är nödvändig för att finna gemensamma lösningar. Möjligheten till fler öppna dagar av koloniområdet är ett mycket intressant förslag.

Kolonist, innehavare av kolonilott nr 59 har i skrivelse, vilken inkom den 19 maj 2004, framfört att det är positivt att skogspartiet med gång- och cykelvägen mellan Hävertgatan och Filbornavägen ses över och att parkeringsmöjligheterna ökar. En viktig förutsättning är dock att skogsmiljön förblir orörd. Vidare framförs att öppnandet av ett gång- och cykelstråk mellan koloniområdena och museum är negativt och inte bidrar till att öka känslan av säkerhet och trygghet i området. Dessutom framförs att åtskilliga kolonister önskar komma till tals i eventuella framtida diskussioner och kompromisser om ett allmänt öppethållande av koloniområdet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret hänvisar till ovanstående kommentar.

SAMMANFATTNING

Flertalet av remissinstanserna har ställt sig bakom förslaget till översiktsplan och framfört att planförslaget är väl genomarbetat. Ett antal frågor av detaljerad karaktär har också förts fram. Dessa har inte föranlett någon ändring av förslaget, utan får genom sin detaljerade natur beaktas i samband med en fortsatt detaljplaneläggning, eller i samband med andra genomförandeinstrument. Ett par remissinstanser har haft synpunkter på förslaget gång- och cykelstråk i östvästlig sträckning, huruvida mejeriet kan betraktas som av kulturhistoriskt värde eller ej samt bibehållandet av bensinstationen längs Filbornavägen. Avgränsningen mellan park och kultur i områdets södra del har lyfts fram och synpunkt om att bevara odlingslotterna i samma del har framförts. Parkeringen och ett eventuellt parkeringshus vid föreningslokalerna i området södra del har också diskuterats utifrån skilda uppfattningar.

Ändringar av förslaget, med anledning av framförda synpunkter, har skett enligt följande:

- föreslagna gång- och cykelstråk i öst-västlig riktning mellan friluftsområdet och koloniområdet har utgått till förmån för en bättre koppling längs Hävertgatan,
- infart från Lägervägen för personal och tunga transporter utgår,
- förtydligande beträffande miljö kvalitetsnormer har gjorts,
- kulturhistoriskt värdefull bebyggelse markeras på markanvändningskarta

STADSBYGGNADSKONTORET

Kerstin Nilermark
Planchef

Ann-Margreth Levin
Planingenjör