

INFORMATION OM OCH SAMMANFATTANDE HANDLINGAR INFÖR KOMMANDE FÖRSAMLINGSBESLUT OM SATSNINGAR INOM DIAKONI, OMSORG OCH UTBILDNING GENOM DE BYGGPLANER SOM FINNS FÖR VÅR TOMT

Församlingsledningen har för avsikt att lägga fram förslaget om försäljning av delar av vår mark. Syftet är att vi ska kunna genomföra de satsningar inom diakoni, omsorg, bra bostäder och lokaler för utbildning som de forumsamlingar vi haft under de senaste åren så tydligt lett oss in på. Det ger oss samtidigt en möjlighet att uppdatera och utveckla våra egna lokaler efter dagens behov med en ny café- och restaurangdel, nya kontorslokaler och lokaler för vår egen verksamhet samt för den konferensverksamhet vi driver.

Det vi ser framför oss är en helt ny del av staden, byggd i nära anslutning till Ryttargårdskyrkan och den intilliggande Grenadjärparken. Vi vill se ett område som kännetecknas av mellanmänsklig värme och där människor med olika ålder, nationalitet och social bakgrund berikar varandra i en gemensam omsorg. Vi vill se ett område där Guds kärlek präglar våra relationer och vårt sätt att leva. I planen ingår bland annat studentbostäder med inbjudande gemenskapsytor och ett trygghetsboende med ett stort utbud av sociala aktiviteter för äldre. Dessutom vill vi kunna erbjuda ett antal små lägenheter i ett mångfaldsboende för den som både behöver en bostad och ett nytt sammanhang. Det kommer också att finnas vanliga lägenheter.

Förutom olika typer av bostäder ser vi framför oss en plats där människor får växa genom utbildning. I planerna ingår en förskola, och vi vill skapa ett bildningscenter där Liljeholmens folkhögskola kan erbjuda kurser. Nya Ryttargården kan bli som ett växthus – en plats för hela livet, och där kan ett nytt café och en lunchrestaurang bli ett nav där många kan mötas.

Med det underlag som kommer att läggas fram på församlingens mötet den 29 aug ser vi möjligheter att ytterligare betjäna vår stad. Vi kan öka och flytta fram våra positioner i vårt diakonala arbete samt skapa möjligheter för nya verksamheter och samarbeten inom omsorg och utbildning med andra aktörer inom vår stad.

I slutfasen av förhandlingarna har det i samtal med vår bank framgått att de önskar mer marginal (större vinst eller större insats) än de har sagt oss tidigare. Detta har också framgått i samtal med andra banker. Därför har detaljplanegruppen jobbat vidare och räknat på andra alternativ. Gruppen har tillsammans med Gärhov/Tosito och vår bank utarbetat ett något modifierat förslag vilket finns att läsa om på kommande sidor.

Några viktiga datum:

- **11 augusti:** sista svarsdag att till Församlingsledningen lämna ytterligare synpunkter på förslaget till nya Ryttargården med tankar, frågor, böneämnen osv.
- **16 augusti** planeras alla handlingar att finnas tillgängliga i kyrkan.
- **24 augusti (ev även den 25 aug om behov finns)** ges tillfälle att ställa frågor på beslutsunderlaget. Troligen även ett digitalt alternativ.
- **29 augusti kl 16:** Församlingsmöte

Detta distribueras och informeras om:

- i gudstjänster
- digitalt via mejl och på Facebook internt
- tryckt material som finns att hämta i kyrkan från den 1 augusti.

Vi får även hjälpas åt att sprida om vi känner någon som vi tror inte nås via våra digitala kanaler eller gudstjänster i augusti.

Jag (Peter Nordlander) som på uppdrag av församlingsledningen skriver dessa rader, lånar några ord av Johan Arenius, föreståndare i Immanuelskyrkan Örebro som står i samma process som vi. De bygger en ny kyrka och nya lokaler för inflyttning under 2022. Johan säger: ***“Vi önskar att vår närvaro som församling ska få betydelse för människor och deras vardag och att det leder människor att ta steg närmare Gud.”***

Linköping juli 2021

För Ryttargårdskyrkans församlingsledning



Peter Nordlander, tf föreståndare

INTERNT SAMRÅD INFÖR RYTTARGÅRDSKYRKANS FÖRSAMLINGSMÖTE 2021-08-29

PM. Lägesrapport från Detaljplanegruppen om exploatering av Ryttargården fastigheten Smedstad 1:18

BAKGRUNDEN

Sedan hösten 2012 har samtal pågått om projektet, bland annat vid åtta församlingsforum 2018 – 2021, och vi som detaljplanegrupp har tagit fram idéer på lösningar, förhandlat med kommunen och samarbetspartners. Vid församlingsmöte i februari 2016 godkändes ramavtal med kommunen med "Riktlinjer och förutsättningar för ny detaljplan Smedstad 1:18", som sedan varit vägledande för arbetet. Vid två församlingsmöten hösten 2019 bekräftades uppdraget till församlingsledningen att lägga fram förslag på exploateringen. I detaljplanegruppen har ingått Per-Åke Spetz, Bengt Winell, Jaan Israelsson, Bertil Carlson och Magnus Eriksson.

Under de senaste två åren har arbetsgrupper för mångfalds-(omsorgs-), student- och trygghetsboende med stort engagemang arbetat med idéer och förslag till sammansättning av hyresgäster samt utformning av verksamheter med koppling till församlingen, kontakter med myndigheter och referenspersoner. Delrapporter från gruppernas arbete kommer att vara en mycket värdefull plattform när "drömmar ska bli verklighet" efter ett församlingsbeslut att genomföra utvecklingen av Ryttargården.

Detta PM är en lägesrapport. Det kompletta beslutsunderlaget inför församlingsmötet 29 augusti kommer att skickas ut till församlingen i mitten av augusti.

BYGGNATIONEN

Kommunens övergripande riktlinjer är följande: "**Detaljplanen möjliggör förtätning med bostäder och verksamheter i fyra till sju våningar. Planen skyddar natur- och kulturvärden. Bebyggelsen stödjer Djurgårdsgatans utveckling till stadsgata och bidrar till att förlänga upplevelsen av innerstadsmiljö och bebyggelsen bildar en ny entré till staden mot söder**". Församlingens mark till vänster om infarten till allén (talldungen) kommer i den nya detaljplanen att utgöra allmän platsmark. Det innebär i klartext att kommunen tar över den marken för att ingå i grönområdet Grenadjärsparken utan att församlingen får någon ekonomisk ersättning. Trots många förhandlingar där vi motsatt oss åtgärden, har detta inte gått att stoppa.

Vår arkitekt och församlingsmedlem Bengt Winell har med de här förutsättningarna format byggnader och miljöer anpassade till de boenden och verksamheter som ingår i församlingsbeslutet. Bengts beskrivning av byggnationen redovisas i följande bilagor:

Bilaga 2.1 Arkitektens presentation av kvarteren

Bilaga 2.2 Situationsplan Egna hus

Bilaga 2.3 Kv.1 Kyrkan entréplan & Café.

KVARTERET 2A

Kvarteret 2A består av omsorgs- och studentboenden och "vanliga" lägenheter samt bildningscenter och lokaler för församlingen. Huset byggs samman med befintlig kyrkbyggnad. Bottenvåningen är en utvidgning av församlingens lokaler och nya lokaler för bildningscentret. Längre upp i husen finns en blandning av studentbostäder och omsorgsboende och även "vanliga" hyreslägenheter. Fördelningen mellan antalet lägenheter för de olika boendena är ännu öppen. Totalt innehåller byggnaden ca 66 lägenheter där merparten är 1:or.

FÖRSKOLAN

Förskolan planerades från början att ligga i kv.4, det vill säga i ett kvarter som ska säljas. Under arbetet med detaljplanen har det visat sig omöjligt att lösa kraven bland annat på förskolegården i det läget. Placeringen av förskolebyggnaden i direkt anslutning till kyrkbyggnadens södra sida löser detta och ger dessutom förutsättningar för en restaurang med ett nytt kök i kyrkbyggnaden. Förskolan planeras för totalt cirka 80 barn.

Förskolebyggnaden ingår i fastighetsbolaget kv.2A. Beslut om huvudmannaskap för förskolans verksamhet är under utredning och kommer att behandlas vid ett församlingsmöte under hösten 2021.

KVARTERET 2B - TRYGGHETSBOENDE

Två av tre trapphus i byggnaden norr om kyrkan mot Djurgårdsgatan utgörs av trygghetsboendet. Ett trapphus utgörs av hyreslägenheter (cirka 20) och ett trapphus med bostadsrätter (cirka 16). Dessa länkas samman i bottenvåningen med gemensamma ytor för olika aktiviteter.

Det tredje trapphuset består av cirka 20 bostadsrätter (kv.2C) och kommer att säljas som "vanliga" bostadsrätter och inte ingå i trygghetsboendet. **För att möta bankens krav på att vårt lånebehov minskas, säljs förutom kv.2C även kv.2B till Tosito.**

Detta är en förändring mot det förslag som detaljplanegruppen redovisat tidigare. I det ingick att församlingens fastighetsbolag skulle vara ägare av hyreslägenheterna i kv.2B. Antalet lägenheter som ingår i trygghetsboendet minskas genom försäljningen till Tosito från cirka 56 till cirka 36. Församlingen kommer även efter förändringen att ha ett oförändrat och självständigt ansvar för verksamheten i trygghetsboendet. Vi kommer att ha detta inskrivet i vårt avtal med Tosito. Vidare kommer vi att ha inskrivet en företrädesrätt att förvärva hyresdelen i trygghetsboendet om/när Tosito beslutar att sälja den delen av fastigheten.

Trygghetsboendet i EFK-församlingen Kungssportskyrkan i Huskvarna står som förebild både till utformning och planerad verksamhet.

KVARTERET 1 – BEFINTLIG KYRKBYGGNAD

Tillkomsten av kv.2A ger möjligheter till att förbättra arbetslokaler för medarbetarna, skapa ett nytt inbjudande kyrktorg med café, nytt kök med möjlighet till restaurangverksamhet och flexibla lokaler att samutnyttjas av olika verksamheter i Ryttargården. Förslag på utformning och beräkning av ekonomin för ombyggnaden finns än så länge på ritbordet. Det arbetet kommer att vara i fokus och vara aktuellt för beslut i församlingen under hösten. Flera arbetsgrupper kommer att vara engagerade i att ta fram beslutsunderlaget.

EKONOMIN

Ekonomisk hållbarhet, både på kort och lång sikt, är helt avgörande för hela projektet Ryttargårdens genomförande. Med det menar vi att investeringen i att bygga och äga husen ska ge en långsiktig värdetillväxt och att förvaltningen av husen ska ge ett årligt överskott till församlingen som ägare. Ägandet och driften ska "leva på sina egna meriter". Det innebär att inga offrade medel ska användas till projektet eller att projektet på annat sätt ska belasta församlingens ekonomi.

Förhandlingar med bankerna (Handelsbanken, Nordea) är inte avslutade. Önskemål har framförts att Ryttargårdskyrkan ska teckna borgen för lånen i fastighetsbolaget. Det har vi sagt nej till. Genom förändringen att Tosito köper hela fastigheten mot Djurgårdsgatan (kv.2B, kv.2C) minskas lånebehovet från 185 miljoner kronor till 85 miljoner kronor. Vår bedömning är att finansieringen därmed ska lösas.

Vi är överens med Gärhovs Bygg AB om villkoren i byggentreprenaden och med Tosito AB om köpet av kv.2B, 2C, 3 och 4 (Aktieöverlåtelseavtal). Avtalen är hos jurister för granskning av formalia.

INVESTERING OCH DRIFT

Församlingen investerar, äger och förvaltar byggnaderna i kv.2A inklusive förskolan (de egna husen) genom sitt helägda fastighetsbolag Ryttargården Fastigheter AB. Befintlig kyrkbyggnad (kv.1) ägs även i fortsättningen direkt av församlingen. Genom att fastighetsbolaget säljer

kv.2B, 2C, 3 och 4 skapas ett överskott som kan användas vid finansiering av den egna byggnationen och till en kassa i fastighetsbolaget.

Kostnaden för att bygga de egna husen har i avtal med Gärhovs Bygg AB ett fast takpris på 135 miljoner kronor. Finansieringen av byggnationen sker genom egen insats på 50 miljoner kronor och lån i bank med 85 miljoner kronor.

Överskottet, det vill säga skillnaden mellan hyresintäkter och kostnader för drift och underhåll av byggnaderna, beräknas de första fem åren vara i nivån 3 miljoner kronor per år. Det kan vara klokt att använda en del av överskotten för att amortera extra på lånen och på så vis minska skuldsättningen och sänka räntekostnaden. I driftkalkylen ingår att fastighetsskötsel, administration, hyresfakturering upphandlas på entreprenad. Församlingen kommer, via fastighetsbolaget, att ha ansvar för uthyrningen.

Volontär insats av församlingsmedlemmar för fastighetsskötsel och städning med mera är inte aktuellt.

RISKBEDÖMNING OCH ÅTGÄRDER

Förslaget till exploatering av församlingens fastighet Smedstad 1:18 ("fastighet" är här ett markområde med tillhörande byggnader) handlar om mycket stora pengar. Även om församlingen enbart riskerar att förlora insatt aktiekapital (50 tusen kronor) i ett läge där ekonomin i fastighetsbolaget inte skulle gå ihop, är kravet från församlingen att minimera riskerna i hela investeringen. Ett antal åtgärder har vidtagits för att säkerställa detta.

I avtal har Tosito AB garanterat en lägsta köpeskilling för kv.2B, 2C, 3 och 4 på 117 miljoner kronor varav exploateringskostnader till Linköpings kommun ingår med 41 miljoner kronor. Tosito har därtill det fulla ansvaret för kostnader som kommunen därutöver eventuellt påför projektet.

Uppgåelsen med Tosito ger oss ett överskott på:

- 51 miljoner kronor att användas som egen insats i investeringen
- 5 miljoner kronor för att täcka de kostnader som församlingen hittills har haft för framtagningen av detaljplanen
- 20 miljoner kronor i eget kapital, dels för att möta bankens krav på att detta ska uppgå till 10 miljoner kronor, dels som en reserv för eventuella ändringar under projektets genomförande.

Med Gärhovs Bygg AB finns ett avtal med fast takpris på 135 miljoner kronor för byggnationen i våra egna hus (kv.2A med förskolan) inklusive 8 miljoner kronor för ombyggnad av café och kök med mera.

Vi har i kalkylen räknat med en hög låneränta på 2,5%, vilket är betydligt högre än marknadsräntan idag. I kalkylen finns en gardering för tomma lägenheter med 2,5% av de totala hyresintäkterna. Om församlingen väljer att inte själva driva verksamheten i förskolan, finns det flera intressenter som har anmält intresse av att hyra förskolelokalerna och driva förskolan.

ÄGANDET

Vid församlingsmötet den 22 januari 2017 beslutades att bilda ett moderbolag (holdingbolag) där församlingen är 100% ägare (Ryttargården Utveckling AB / Ryttab). Bolagets uppgift är att på ett professionellt sätt driva och förvalta de verksamheter som församlingen beslutar ska ske i bolagsform. Vidare beslutades att starta ett fastighetsbolag (Ryttargården Fastighet AB) som helägt dotterbolag till moderbolaget och som ägare av fastigheten 2A. Ryttargårdskyrkans stadgar ändrades efter beslut i mars och maj 2017 för att möjliggöra bolagsbildningarna. Den formella registreringen av moderbolag och fastighetsbolag är nu aktuell att genomföra.

BILAGA 2.1 ARKITEKTENS PRESENTATION AV KVARTEREN

BYGGNATIONEN

Vår arkitekt och församlingsmedlem Bengt Winell har på ett fantastiskt överlåtet sätt ställt sin gedigna yrkeskunskap, erfarenhet och sin tid till församlingens förfogande. Bengt har outtröttligt tagit fram nya förslag på planlösningar, utformning av byggnader och miljöer. De återkommande nya krav och förändringar av förutsättningar som under detaljplanearbetets gång har kommit från Linköpings kommun har Bengt hanterat med imponerande lugn och tålamod.

Här berättar Bengt om tankar och motiveringar till utformning av de olika kvarteren:

Kvarteret 2A – Omsorgs- och studentboenden och "vanliga" lägenheter samt bildningscenter och lokaler för församlingen

Kvarter 2A är i bottenvåningen en utvidgning av församlingens lokaler och nya lokaler för utbildningscentret. De nya ytorna placeras kring en liten gård som tillsammans med befintliga lokaler skapar en spännande utemiljö för olika aktiviteter och möten. Gården öppnar sig mot söder och solen.

Längre upp i husen finns en blandning av studentbostäder och omsorgsboende och längst upp eventuellt en takterrass som rekreationsyta för de boende.

Dessa byggnader skulle kunna få fasader i trä som knyter an till befintliga mörka träfasader på kyrkan.

Förskolan

Förskolan planeras för fyra avdelningar med totalt ca 80 barn. Byggnaden uppförs i två plan och kopplas samman med kyrkan via de befintliga kapprummen. Den befintliga och uppskattade utemiljön för förskolan behålls och blir även den nya förskolans gård. Delar av gården kommer samutnyttjas av fritidsverksamheten.

Byggnaden skulle kunna få fasader i trä som knyter an till befintliga mörka träfasader på kyrkan.

Kvarteret 2B - Trygghetsboende

Kvarteret 2B utgörs av ett trygghetsboende organiserat i två trapphus som länkas samman i bottenvåningen med gemensamma ytor för olika aktiviteter mm. Kvarteret har en upphöjd gård som öppnar sig mot allén och parken. Samtliga lägenheter skulle kunna få utsikt mot allén.

Kvarteret 1 – Befintlig kyrkbyggnad

Tillkomsten av kvarter 2A i direkt anslutning till kyrkbyggnaden ger möjligheter att förbättra arbetslokaler för medarbetarna och att skapa ett nytt inbjudande kyrktorg med café, nytt kök och flexibla lokaler att samutnyttjas av olika verksamheter i Ryttargården. Besökande till Ryttargården möts av ett inbjudande torg och ett café öppet mot omvärlden. Zonindelning av olika funktioner för maximal flexibilitet t.ex. samlings-salar av olika typer har gemensam inre kommunikation och kan användas flexibelt mellan kyrka, bildningscenter och konferens. Kontorsytor samlas i en sammanhållen yta och kan användas av kyrkan, bildningscentret, konferens, fritids, förskolan, 'Ryttis co-working' osv.

Torg, foajé, restaurang, café utgör tillsammans en exponerad yta som kan delas och utnyttjas flexibelt över tid beroende på efterfrågan, engagemang och idéer.

Källarvåningen skulle kunna utvecklas med tydligare samband för fritids och som en friskvårdsyta för kroppens behov – idrott, gym med mera.

Parkering

Parkering kommer finnas som i dag på insidan av allén samt längs en ny angöringsgata vid förskolan - totalt ett 90-tal platser utomhus. Därutöver kommer både kvarteret 2 och 3 att ha garage i huvudsak för de boende och verksamheterna i husen. Enligt vår parkeringsutredning skall detta räcka för alla boende och vår normala verksamhet inklusive söndag förmiddag. Vid större toppar, till exempel vid advent, kommer några av besökarna behöva söka parkering på Garnisonen eller vid US.

GESTALTNING

Förutsättningar och konsekvens

Kvarteret Smedstad 1:18 är beskrivet i kommunens detaljplaneprogram och andra riktlinjer för området som en fortsättning av innerstaden och en del av en port och gräns mellan ytterstaden och innerstaden. Innerstaden är i andra dokument beskriven som en tät struktur med kvalitéer i sin kompakthet vilket ger ett intensivt liv med möjligheter till kontakter och möten och närhet till service. Innerstaden anses också vara en mycket klimatsmart konstruktion med möjlighet till ett aktivt och samtidigt resurssnålt liv.

Dessa givna förutsättningar ger en tydlig ambition och vägledning mot en tät och högt exploaterad stadsdel då den både skall vara en del av innerstadens intensiva liv och en port och kontrast mot det som händer utanför. Det är också i ett större perspektiv önskvärt att bereda så många som möjligt plats i den resurssnåla och klimatsmarta innerstaden.

Förslagets struktur, volym och innehåll svarar mot allt detta, och dessutom med en uttalad ambition om riktig variation av boenden och verksamheter för ytterligare intensivt stadsliv. Det handlar om en tät, trång och intensiv stadsdel för så många som möjligt där den höga tätheten ges frihet i fantastiska parker och Eklandskap direkt runt knuten.

Volym / Sammanhang

Volymuppbyggnaden har två olika huvudmotiv och rörelser. I de gaturum där kvarteret ses i korta perspektiv längs allén och Djurgårdsgatan finns en kontinuerligt stegrande rörelse. I stadsrummen där kvarteret syns på längre avstånd längs Garnisonsvägen är formen en tydlig symmetrisk vågrörelse med tydliga avslut.

Den stegrande rörelsen startar långt in i allén med uppbrutna och livförskjutna volymer. Förskolans två våningar går via kyrkbyggnaden och bostadshuset i fyra våningar till mötet med Djurgårdsgatan där allébebyggelsen avslutas med en femvåningsdel. Rörelsen fortsätter längs Djurgårdsgatan där bebyggelsen snabbt trappas upp till en jämn och stadig stadsfront på sex våningar. Den stegrande rörelsen avslutas med ett torn som också är en del av en tänkt port tillsammans med huset på andra sidan Djurgårdsgatan. Tornmotivet accentueras i kontrasten med mötet med kvarterets andra rörelsemotiv där ändpunkterna är lägre.

Djurgårdsgatans sammanhållna stadsfront i sex våningar bryts av med ett invikt torg där fonden och torgets huvudfasad är lägre och mer uttrycksfull som signalbyggnad för entré till verksamheter och kyrkan. Här kan också avläsas en underliggande motrörelse från det höga bostadskvarteret via fondbyggnadens fyra våningar till den äldre byggnaden och vidare in i kvarterets inre.

Karaktärer

Kvarteren skall ha en platsspecifik karaktär och samtidigt ge staden ett varierat och livligt tillskott längs de nya stadsgatorna.

Inom ett tema eftersträvas en stor variation i uttrycket. Förutom variation i kulör finns ett antal delar som kan ges olika utformning. Trapphusen kan utföras i en rad varianter från helt uppglasade till slutet, indraget eller i liv med omgivande fasad. Socklarna kan varieras i höjd, kulör och material för att dela på volymer. Speciellt utvalda volymer kan ges ett annat fasadmaterial till exempel trä för att skapa dynamik och kontraster i upplevelsen av kvarteren men hålls sinsemellan samman i kulör och uttryck.

Temat för området hålls till slut samman av en tydlig platsspecifik färgskala i dämpade jordfärger mot omgivande gator. Större uppglasningar i de olika byggnaderna kan ges samma mönster och kulör. Val av räckan skulle kunna vara en sammanhållande faktor för att i en stor variation hitta sammanhållande trådar.

PÄRLOR

Gränden:

Det finns en serie rum och en mysig gränd som binder samman Djurgårdsgatan med den nya parken som kan bli något alldeles extra.

Bokdungen:

Kyrkan och verksamheterna öppnar sig mot öster, parken och bokdungen med entréer, samlingsytor och servering. Parken, allen, bokdungen och huset blir en spännande miljö.

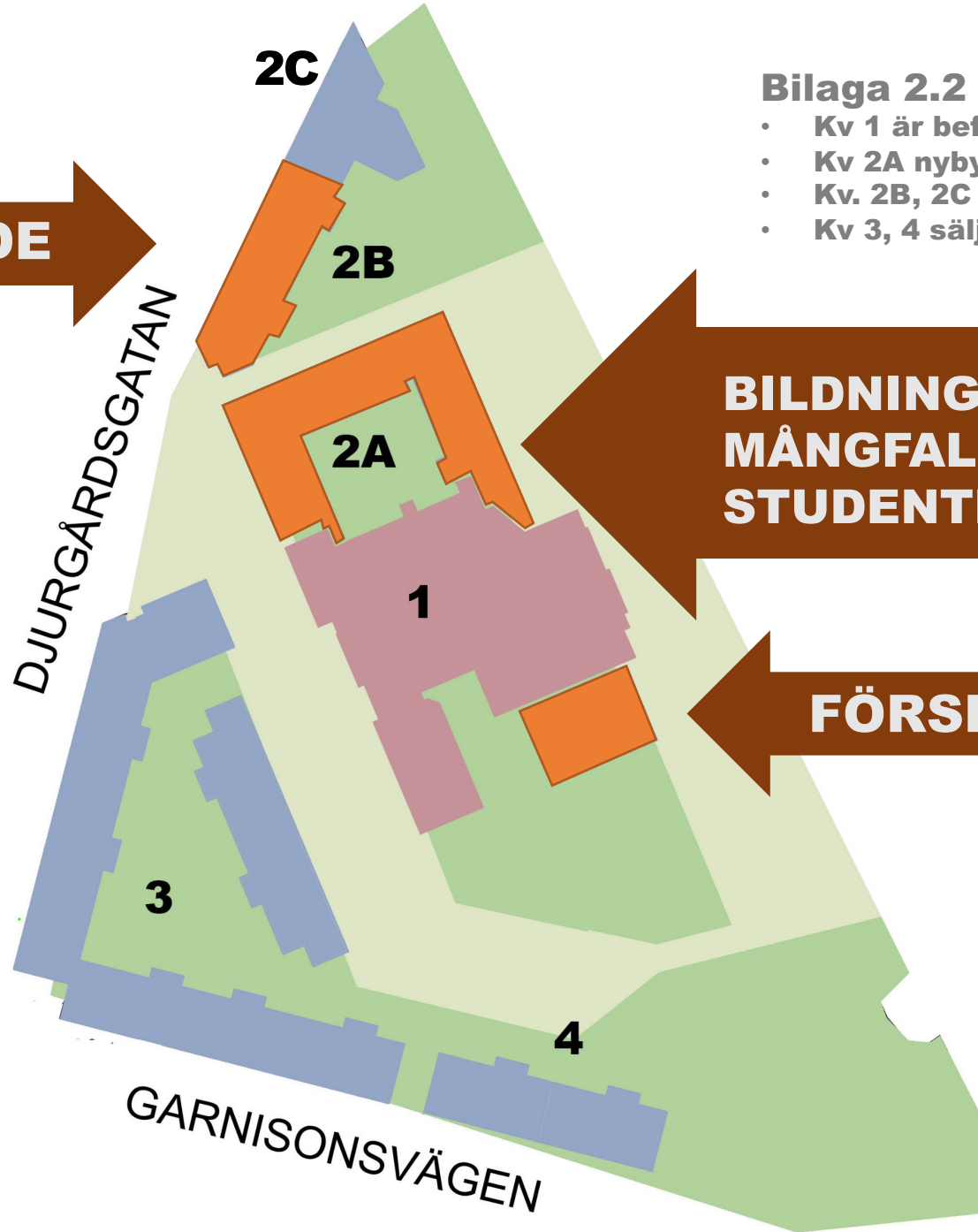
Klostergården:

En mindre gård bebyggs på tre sidor med nya verksamheter i markplan och bostäder längs utomhusgångar på ytterligare tre plan. En intim kringbyggd gård med sakrala undertoner, öppen mot söder, skapar ett inre spännande rum utomhus.

Torget:

En liten skyddad vik längs stadsbruset i västerläge. Här finns entréer, servering, service och möjlighet till uteservering under en skyddande utbyggnad.

TRYGGHETSBOENDE



Bilaga 2.2 Situationsplan

- Kv 1 är befintlig kyrkbyggnad
- Kv 2A nybyggnation som ägs av RK
- Kv. 2B, 2C säljs till Tosito; 2B Trygghetsboende
- Kv 3, 4 säljs till Tosito för byggnation av lägenheter

**BILDNINGSCENTER
MÅNGFALDSBOENDE
STUDENTBOENDE**

FÖRSKOLA

GARNISONSVÄGEN

