



Planbesked - Förtätning i Ryd

Förslag till beslut

1. Prövning av ny detaljplan tillåts i Ryd för del av fastigheter Ostkupan 1, 2, 14 (område 1).
2. Startbesked ges för ny detaljplan i Ryd för del av fastigheter Ostkupan 1, 2, 14 (område 1).
3. Prövning av ny detaljplan tillåts i Ryd för fastigheterna Ostborret 1, 2, 3, 4, 5, 6 (område 2). Arbetet ska dock föregås av en förstudie för hela Ryd.
4. Planbesked avslås för övriga delar av Stångåstadens fastighetsbestånd i Ryd (område 3). Planbesked kan utredas först efter genomförd förstudie.

Sammanfattning

Fastighetsägaren Stångåstaden föreslår förtätning av bostäder på underutnyttjade parkeringsplatser på fastigheterna Ostkupan 1,2 och 14 (område 1) och Ostborret 1,2,3,4,5, 6 (område 2). Område 1 ligger inom influensområde, riksintresse för Malmens flygplats.

Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att i en detaljplan pröva Stångåstadens förslag till förtätning av bostäder i område 1 samt för samma område starta detaljplan. Plankontoret bedömer att en förstudie för hela Ryd behöver tas fram och föregå planarbetet för övriga delar av Stångåstadens bestånd (område 2 och 3).

Viktiga frågor i förstudie och planarbeten är bland annat olika boendeformer/ upplåtelseformer, kommunal service, gestaltning, kulturmiljöer, parkering, trafikbuller, flygbuller, biotopskyddade alléer och befintliga skyddsrum.

Beslutsunderlag:

Ansökan – planbesked för förtätning i Ryd.pdf
Skiss Stångåstaden till planbesked feb 2017.pdf

Bakgrund

Ansökan om planläggning inkom till Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen 2016-03-29. Fastighetsägaren Stångåstaden önskar en förtätning av bostäder och redovisar i planansökan hela sitt fastighetsbestånd i stadsdelen Ryd, cirka 1 400 vanliga hyresrätter och 2 800 studentbostäder (område 3 på Orienteringskarta över hela Ryd). Stångåstaden uppger att efterfrågan på parkeringsplatser i stadsdelen är lägre än antalet tillgängliga parkeringar och parkeringsplatser stor tomma. Fastighetsägaren anger att de önskar gå in brett i diskussionen och vill genom planansökan påbörja en analys om vart förtätning är möjlig.

För att kontoret ska kunna behandla planbeskedet uppmanades Stångåstaden i april 2016 att återkomma med ytterligare underlag, skisser på bebyggelse.

Stångåstaden återkom till kontoret i februari 2017 med en skiss på ny bebyggelse på fastigheterna Ostborret 1,2,3,4,5, 6 samt Ostkupan 1,2 och 14. Skissen omfattar två delområden:

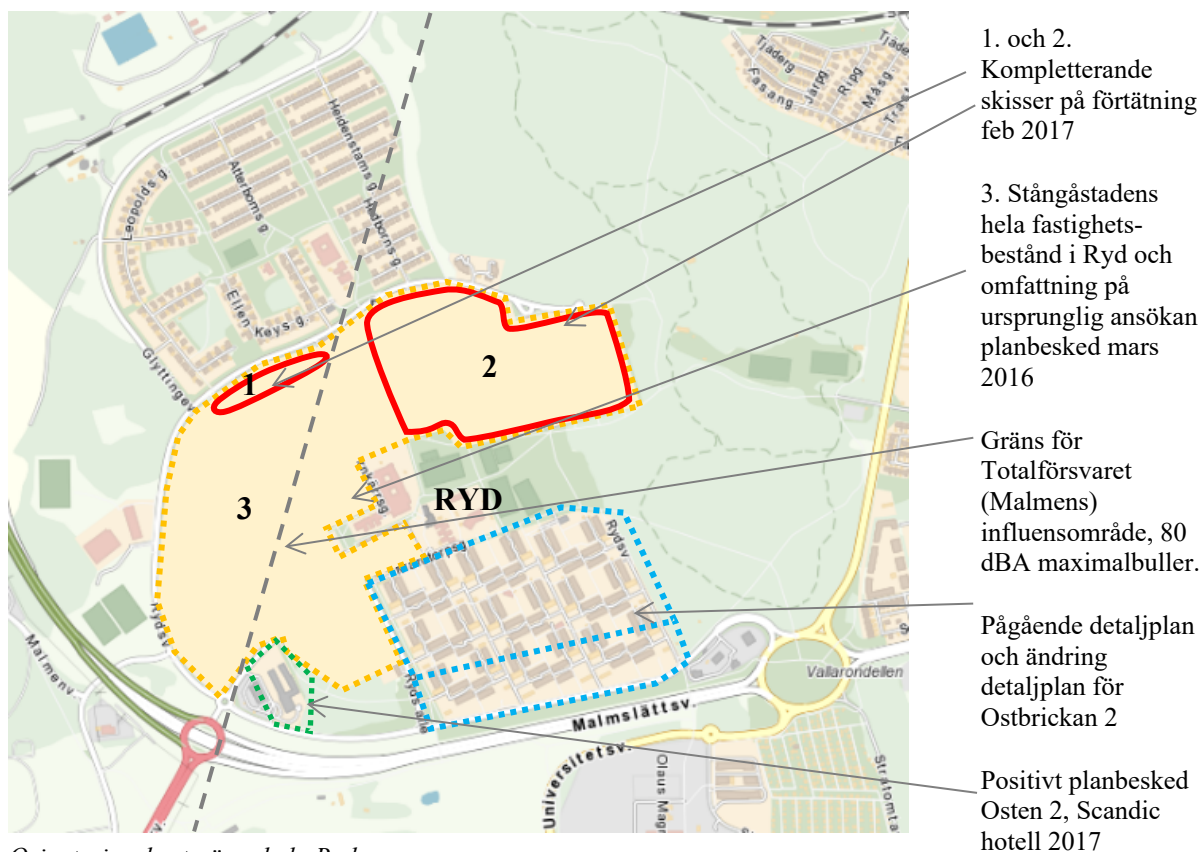
1. Område 1, del av fastigheter Ostkupan 1, 2, 14. Förtätning om cirka 380 lägenheter, i 5-6 våningar på parkeringsplatser norr om befintligt bestånd av studentlägenheter.
2. Område 2, fastigheterna Ostborret 1, 2, 3, 4, 5, 6. Förtätning om cirka 600 lägenheter, i 4-7 våningar på parkeringsplatser. Förslaget omfattar förtätning på befintliga parkeringsplatser samt grönytor ut mot Rydsvägen i norr.

Stångåstaden har under beredningen av planbeskedet informerat om att skisserna ska visa *möjlig byggbar mark*, inte möjlig total exploatering då skisserna är övergripande och inte tagit hänsyn till exempelvis parkering för befintliga boende. Plankontoret bedömer att trolig exploatering ligger på ungefär hälften av det som föreslagits i skisserna, vilket ytterligare får utredas i kommande detaljplaner.

Orienteringskarta



Orienteringskarta 1 över aktuell planförfrågan



Orienteringskarta över hela Ryd

Utredning

Område 1 består av tennisplaner och markparkering för intilliggande studentbostäder, ursprungligen uppförda i två till tre våningar, med en senare påbyggnad i en våning. Inom område 2 finns idag cirka 1200 hyreslägenheter i lamellhus i två våningar samt punkthus i 3 våningar. Byggnaderna uppfördes under miljonprogrammet. Område 1 började byggas under år 1966 och område 2 började byggas år 1970.

Fastigheterna omfattas av Översiktsplanen för staden Linköping, antagen år 2010, som anger markanvändningen *Bostäder med inslag av verksamheter. Förtätningar kan bli aktuell*. Område 1 omfattas av en detaljplan från år 1988 med markanvändningen *Parkering och idrott*. Område 2 omfattas av en tomtindelingsplan och en detaljplan från 1970 med markanvändningen *Bostäder* i två och tre våningar.

Hela område 1 ligger inom influensområde, riksintresse för Malmens flygplats som grundar sig på maximalbullernivån 80 dBA enligt Försvarets redovisning.

Stångåstaden's skisser innehåller bebyggelse i fyra till åtta våningar, som med god marginal bedöms kunna inrymmas under flyghinderzonen från SAAB:s och Malmens flygplats. Bebyggelsens höjd behöver dock bedömas utifrån

andra aspekter i det kommande planarbetet, bland annat i relation till omgivningens boende- och kulturmiljöer.

Rydsvägen är ett viktigt kollektivtrafikstråk. Övergripande bullerberäkningar visar att bullernivåerna närmast Rydsvägen ligger på 75 dBA maximalnivå och 60-70 dBA ekvivalentnivå. En fördjupad bullerberäkning behöver genomföras under detaljplanearbetet.

Båda områdena är relativt flacka och förutom innergårdarna, uteplatser och gräsytor längs Rydsvägen är större delen av området hårdgjort. Längs Rydsvägen och inre kvartersgator finns lövträd, troligen planterade på 1960-70-talet. Kontoret bedömer att träden kan utgöra så kallade biotopskyddade alléer (Miljöbalken 7 kap. 11 § och Förordning om områdesskydd enligt miljöbalken 5 §). En fördjupad utredning kring träden och dess eventuella värden behöver genomföras under detaljplanearbetet.

I Stångåstadens planansökan finns en redovisning av antalet befintliga parkeringsplatser och bedömning av behovet av parkeringsplatser till ny bebyggelse. I planansökan saknas en redovisning av parkeringsplatser till befintlig bebyggelse (efter föreslagen förtätning). En fördjupad parkeringsutredning krävas i samband med detaljplanearbetet, eftersom cykel- och bilparkering är en betydelsefull fråga i relation till bland annat en medveten gestaltning, exploateringsgrad, boendemiljö och dagvattenhantering.

Ryds centrum, Ryds herrgård och Ryds allé utgör kulturhistoriskt värdefulla områden, främst på grund av sin helhetsmiljö (Översiktsplanen för staden Linköping, antagen år 2010). Även KB-villorna är utpekade som värdefulla i samma planeringsunderlag och de ligger direkt norr om område 1. Områdena 1 och 2 omfattas *inte* av det område i sydöstra delen av Ryd som pekas ut som område med särskilt höga stadsbyggnadskvaliteter (Stadskaraktärer, planeringsunderlag 2006, Linköpings kommun).

Bedömning

Område 1

Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva Stångåstadens förslag till förtätning av bostäder i område 1 genom en detaljplan. En detaljplan för förtätning av bostäder bedöms kunna genomföras utan strukturell påverkan på resterande delar av Ryd. Vid start av detaljplanearbete för område 1 får komplexiteten av berörda förutsättningar avgöra om detaljplanen behöver delas upp eller kan handläggas som en detaljplan.

Område 2 och 3

Generellt bedöms förtätning och tillskott av ny bebyggelse på befintliga underutnyttjade parkeringsytor som positivt för stadsdelen Ryd. Nya byggnader kan tillföra en variation som förbättrar orienteringsmöjligheterna.

Att sluta upp bebyggelse längs Rydsvägen bedöms även kunna bidra till att förtydliga ytterstadens stadsmässighet.

Dock bedömer Plankontoret att en större och mer genomgripande förtätning i Ryd, likt Stångåstadens förslag för område 2, behöver föregås av en utredning, en förstudie för *hela* Ryd. Med hela Ryd menas så väl Stångåstadens bestånd, villaområdet i Ryd samt obebyggda delar längs Rydsvägen och i Ryds utkanter.

Ett helhetsperspektiv för Ryd behövs för att bedöma vart förtätning är möjligt och mest lämplig. För att kunna skapa den överblicken för hela Ryd med närmaste omgivningar behöver förutsättningarna klarläggas kring möjligheterna att bygga inom Försvarsmaktens influensområde från Malmen. Plankontoret föreslår därför att planprövning inled för område 1 och först efter dialog med Försvarsmakten och lagakraftvunnen detaljplan för område 1 kan beslut om förstudie för Ryd och eventuella efterföljande detaljplaner tas.

En förstudie för Ryd bör ta lärdom av det dialogarbete som först i Skäggetorp och fortsätta att metodutveckla det som där uppkommit.

Denna förstudie bör omfatta:

- Analys och helhetsavvägning för Ryds styrkor, svagheter, möjligheter och hot.
- Utredda och föreslå möjligheterna till förtätning av bostäder inom hela Ryd.
- Utredda och föreslå lämplig nivå på exploateringen i relation till vilka värden och kvalitéer som behöver bevaras inom Ryd, för att inte riskera att förstärka de misstag som traditionellt sätt finns i förorter från miljonprogramsåren.
- Utredda behov och föreslå möjligheter för kommunal service.
- Dialog med berörda förvaltningar för skola, vård, omsorg, kultur och fritid samt student- och föreningsverksamhet.
- Översiktligt bedöma behovet av olika typer av boendeformer och upplåtelseformer.

Rekommendationer fortsatt arbete

En förtätning av nya bostäder inom Ryd kan ge möjlighet till ett varierat bestånd av bostäder, med olika storlekar, boendeformer och upplåtelseformer. Detta är extra viktigt för just Ryd som idag helt domineras av flerfamiljshus i hyresrättsform. Uppförs bostadsrätter, radhus eller stadsvillor i hyres- eller bostadsrättsform, kan området bli mer attraktivt för en större målgrupp, minska segregation, utanförskap, ge möjligheten till att göra bostadskarriär och förbättra stadsdelens socioekonomiska struktur. Kontoret bedömer annars att Ryd riskerar att ”enbart” tillföras ytterligare bostäder, utan att ta tillfället i akt att med hjälp av bostäder ta möjligheten att förbättra Ryds sociala hållbarhet och attraktivitet.

Med anledning av Plankontorets utredning och bedömning ovan rekommenderas följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under förstudie och planprövningar inom Ryd:

- Koncept för gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse. Det vill säga en arkitektonisk idé i relation till vad byggnaden bidrar med till stadsdelen Ryd, till stadsdelscentrumet i Ryd, till Rydsvägen och områdets kulturmiljövärden. Konceptet ska även omfatta olika upplåtelse och boendeformer.
- Bil- och cykelparkering till befintliga och nya bostäder och eventuella verksamheter.
- De tillkommande bostädernas behov av skol- och förskoleplatser samt övriga kommunal service.
- Upplåtelse och olika boendeformer.
- Befintligt och framtida trafikbuller och eventuella åtgärder i/omkring nya bostäder.
- Flygbuller från Malmen för område 1.
- Befintliga träd längs Rydsvägen och kvartersgator och om dessa utgör biotopskyddade alléer.
- Befintliga skyddsrum och hur de kan påverkas av föreslagen exploatering.
- Kulturmiljövärden.

Tid

Plankontoret bedömer att detaljplanerna tas fram med utökat planförfarande.

Detaljplanarbetet för hela/delar av område 1 bedöms kunna inledas tidigast *hösten 2017*. Arbeta med förstudie för Ryd bedöms kunna inledas först när detaljplan för område 1 är lagakraftvunnen. En bedömning är att detta är tidigast *vår 2019*.

Tiden för planernas start baseras på uppskattad tid för planförfarandet och var i prioriteringsordningen ärendet placerats. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

Upplysning

Beslutet att godkänna att en ny detaljplan prövas innebär att Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Planbeskedet föregriper inte den detaljplaneprocess där förslagets lämplighet och genomförbarhet slutligt prövas. I den processen kan förslaget behöva justeras eller planarbetet avbrytas.

Innan Plankontoret kan påbörja arbetet med att ta fram en detaljplan behöver kontoret skriva ett *ramavtal/marktilldelningsavtal* med fastighetsägaren, Stångåstaden. I avtalet regleras kostnaderna för planarbetet mellan Linköpings kommun och fastighetsägaren.

Ett planbesked kan enligt 13 kap. 2§ plan- och bygglagen (2010:900) inte överklagas.

Jämställdhet

Jämställdhet ska beaktas i detaljplaneprovningen.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
AB Stångåstaden
Att: Mats Persson
Box 3300
580 03 Linköping