



## **Detaljplan i Ryd för del av Ostkupan 1, 2 m.fl. (Norra Ryd)**

### **Beslut om samråd**

#### **Förslag till beslut**

1. Detaljplan i Ryd för del av Ostkupan 1,2 m.fl. (Norra Ryd) får bli föremål för samråd.

#### **Ärende**

Planområdet är beläget i norra delen av Ryd och omfattas idag av parkeringsplats och tennisbanor. Kvartersmarken ägs av Studentbostäder i Linköping AB, som har tagit fram ett förslag till förtätning av studentbostäder.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra förtätning av bostäder i 5 till 6 våningar. Detaljplanen ska skapa ett tillskott av bebyggelse av sammanhängande karaktär som skapar ett nytt avtryck i denna del av Ryd. Detaljplanen syftar även till att skapa bostäder med mindre lägenheter som har ett strategiskt läge nära centrum och universitetet. Hänsyn tas till den biotopskyddade lönnallé som avgränsar kvarteret mot omgivande gator.

Planområdet ligger inom Försvarsmaktens definierade influensområde för Malmen flottilflygplats. Den planerade bebyggelsen kommer inte att utsättas för flygbuller som överskrider FBN 55dBA och blir därför inte, enligt kommunens inriktning och Boverkets allmänna råd för flygbuller, olämplig med hänsyn till hälsoaspekter kring flygbuller.

---

Beslutsunderlag:  
Tjänsteskrivelse

## Bakgrund

Studentbostäder i Linköping AB inkom under år 2016 med begäran om planbesked för att bygga studentbostäder i norra Ryd, inom delar av fastigheten Ostkupan 1, 2 och 14. Planområdet omfattar den norra delen av kvarteret Ostkupans norra del och angränsande del av Rydsvägen. Kvarteretsmarken ägs av Studentbostäder i Linköping AB, som har tagit fram ett förslag till förtätning av studentbostäder där marken kan utvecklas från parkeringsplats till bostadskvarter. Fastighetsägarens nuvarande förslag omfattar cirka 260 studentlägenheter.



Detaljplanen medger en bebyggelse på fem till sex våningar, något högre än befintlig bebyggelse i kvarteret Ostkupan som i övrigt har tre till fyra våningar. Parkeringar placeras i kvarterets östra och västra kant samt längsmed Björnkärrsgatan. Genom att begränsa byggrätten säkerställs yta för en sammanhängande gård med plats för lek och rekreation. Även viktiga stråk och siktlinjer bevaras. Tillkommande bebyggelse kommer att rama in intilliggande gårdar och bidra till att skapa liv och rörelse längs med Rydsvägen.

Detaljplanen ska följa den stadsbyggnadsidé som presenteras i planbeskrivningen för att skapa ett tillskott av bebyggelse av sammanhängande karaktär som skapar ett nytt avtryck i denna del av Ryd. Stadsbyggnadsidén omfattar bland annat att bebyggelse ska orienteras mot gata och viktiga gångstråk, bebyggelsen ska orienteras för att skapa en sammanhängande gård

och bebyggelsen ska ha genomgående entréer. Som ett sätt att förhålla sig till omgivande kulturmiljöer ska den nya bebyggelsen utgöra enkla och rena volymer samt ha samma proportioner på gavlarna som befintlig omgivande flerfamiljshus.

Hänsyn har även tagits till den biotopskyddade lönnallé som avgränsar kvarteret mot omgivande vägar. I anslutning till allén ställs krav på att markarbeten ska ske med hänsyn till biotopen.

Planområdet ligger inom Försvarmaktens definierade influensområde för Malmen flottiljflygplats. Den planerade bebyggelsen kommer inte att utsättas för flygbuller som överskrider FBN 55dBA och blir därför inte, enligt kommunens inriktning och Boverkets allmänna råd för flygbuller, olämplig med hänsyn till hälsoaspekter kring flygbuller. Plankontoret bedömer att förslaget till förtätning av bostäder inom detaljplaneområdet inte kommer att leda till begränsningar på den militära verksamheten och därmed inte påtagligt försvåra utnyttjandet av totalförsvarets anläggning Malmens flottiljflygplats som är av riksintresse.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap med beaktande av miljöbedömningsförordningen och dess bilaga (SFS 2017:966)).

### **Jämställdhet**

Genom norra delen av planområdet sträcker sig Rydsvägen där det finns en busshållplats. Den nya bebyggelsen längs med Rydsvägen kan bidra till att öka den upplevda tryggheten för de som rör sig längs med gång- och cykelvägen och för de som väntar på bussen. Genom att uppföra bostäder så befolkas Rydsvägen under större delen av dygnet. Den upplevda tryggheten kan öka med vetskapen av att vara sedd. Kravet på att ordna genomgående entréer mot Rydsvägen syftar till att skapa liv och rörelse längs med vägen.

Både män och kvinnor har varit representerade i kontorets projekt- och referensgrupp, konsulter och representera från byggherren.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:  
Studentbostäder i Linköping AB