



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

### **Beslut om granskning**

#### **Förslag till beslut**

1. Detaljplan i Ryd för del av Ostkupan 1,2 m.fl. (Norra Ryd) får bli föremål för granskning
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte uppstå till följd av detaljplan för Detaljplan i Ryd för del av Ostkupan 1,2 m.fl. (Norra Ryd)
3. Exploateringskalkyl för genomförande av Detaljplan i Ryd för del av Ostkupan 1,2 m.fl. (Norra Ryd) godkänns.

#### **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 cirka 200 bostäder i 4 till 5 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 som har ett strategiskt läge nära centrum och universitetet. Hänsyn tas till den biotopskyddade lönnallé som avgränsar kvarteret mot omgivande gator. Planområdet ligger inom Försvarmaktens 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:

Detaljplan i Ryd Ostkupan 1 2 mfl plankarta A1 granskning.pdf

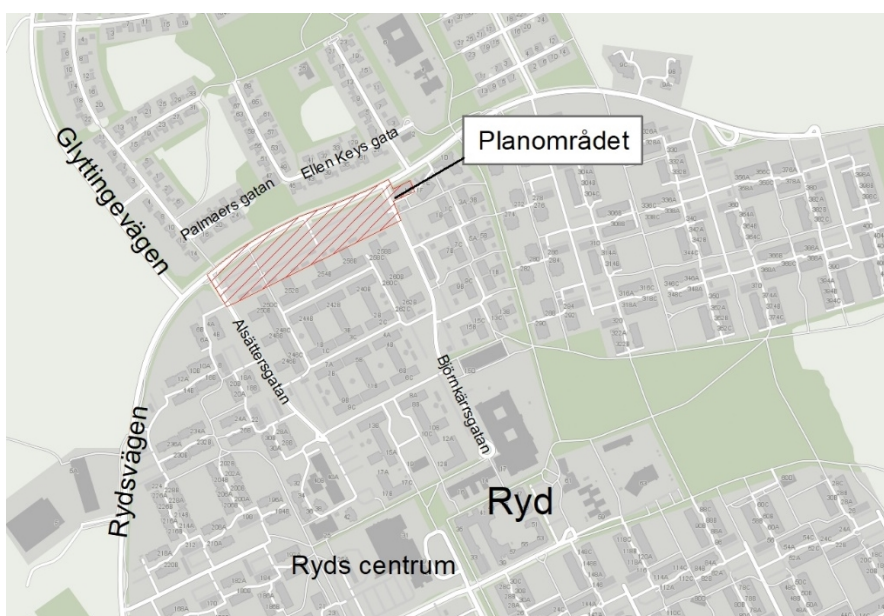
Detaljplan i Ryd Ostkupan 1 2 mfl planbeskrivning granskning.pdf

Detaljplan i Ryd Ostkupan 1 2 mfl samrådsredogörelse.pdf

Tjänsteskrivelsen

## 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. Kvartersmarken inom planområdet 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 200 studentlägenheter.



Detaljplanen medger en bebyggelse på fyra fem till fem 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. Detaljplanen ska följa den stadsbyggnadsidé som presenteras i planbeskrivningen. 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 flottflygplats. 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.

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)).

### **Samråd och motiv för beslut om granskning**

Samråd har skett enligt 5 kap. 18-24 §§ plan- och bygglagen. Totalt har 28 yttranden inkommit, varav 19 yttranden från privatpersoner. Sakägare på norra sidan om Rydsvägen har framfört synpunkter om bland annat skuggning, ökad insyn, trafik, buller och risk för ökat antal parkerade bilar längs villagator.

Försvarmakten framför att detaljplanen kan innebära begränsningar av den militära verksamheter på riksintresset Malmens flottiljflygplats (Malmen) och medför påtaglig skada på aktuellt riksintresse. Länsstyrelsen slutsats är att det föreligger en risk för att detaljplanen, om den förs vidare till antagande, senare kan komma att överprövas och upphävas enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen.

Plankontoret delar inte Försvarmaktens syn på restriktioner med avseende på flygbuller vid Malmen. Plankontoret vidhåller det som anges i planbeskrivningen om att Plankontoret accepterar att Malmen utgör riksintresse för totalförsvaret. Plankontoret accepterar dock inte Försvarmaktens syn på restriktioner med avseende på flygbuller och anser inte att det finns tillräckliga motiv för Försvarmaktens krav.

Plankontoret bedömer, efter diskussion med Försvarmakten, att Försvarmaktens syn på bullerstörningar inte tagit hänsyn till behovet av bostäder, till möjligheten att åstadkomma acceptabla inomhusnivåer i nya bostäder, till förändrad lagstiftning (samordning av PBL och MB) eller till att regeringen nu har en mera tillåtande syn på buller än tidigare, vilket bland annat kommit till uttryck i trafikbullerförordningen.

Plankontoret vidhåller bedömningen om att planområdet är lämplig att bebygga med bostäder. Den planerade bebyggelsen kommer inte att utsättas för flygbuller som överskrider FBN 55dBA, i enlighet med Boverkets allmänna råd och platsen bedöms därför enligt kommunens inriktning lämplig att bebygga med bostäder. Plankontoret bedömer att förslaget till detaljplan inte kommer att leda till begränsningar på den militära verksamheten och därmed inte påtagligt försvåra utnyttjandet av totalförsvarets anläggning Malmens flottiljflygplats. Hänsyn till riksintresset för totalförsvaret utgör därför enligt Plankontorets bedömning inte ett hinder för att genomföra planförslaget.

Efter samrådet har enbart vissa justeringar och ändringar gjorts i planförslaget. Plankontoret bedömer att planförslaget kan gå ut för granskning.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Upparbetade plankostnader kommer faktureras exploatören enligt gällande ramavtal. Detaljplanen innebär inga tillkommande åtaganden eller kostnader för åtgärder på allmän plats. Sammantaget kalkyleras ett nollresultat.

### **Jämställdhet**

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. Bostäder inom planområdet bidrar till att befolka 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 Plankontorets projekt- och referensgrupp, konsulter och representanter från byggherren. Vid genomfört samrådsmöte deltog cirka 15 besökare med en viss övervikt av män. Ungefär lika många män och kvinnor har yttrat sig under samrådet.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:  
Studentbostäder i Linköping AB