

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Emma Löfgren

2024-10-02

Dnr SBN 2024-324

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked i Ryd för Ostformen 13

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Ryd för Ostformen 13 (Ryd centrum) tillåts.

Ärende

Stångåstaden har 2024-04-25 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Ostformen 13 i Ryd. Exploatören önskar utveckla Ryd centrum och komplettera med mer handel och bostäder intill. Fastigheten gränsar till Ryds allé och Mårdtorpsgatan och är ca 26 500 m² stor.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva utvecklingsidén för Ryd centrum i en ny detaljplan.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse planbesked i Ryd för Ostformen 13, 2024-10-02

Ansökan om planbesked Ostformen 13

Utredning om planbesked i Ryd för Ostformen 13 (Ryd centrum)

Bakgrund



Fastighetsägaren, Stångåstaden, har som ambition att utveckla sitt fastighetsbestånd i Ryd. Detta ska ske dels genom förändringar och förtätningar i befintligt bostadsbestånd, men även genom utveckling av Ryd centrum och komplettering med nya bostäder i anslutning till centrumet.

Centrumet ska delvis utvecklas genom att det öppnas upp med en ny entré och en ny invändig platsbildning. Den ena parkeringsytan föreslås flyttas och ersättas med ett torg. För att öppna upp centrumet ska även nya ytor för restaurang skapas i anslutning till torget. Omdisponering av parkeringsytor och inlastningsytor möjliggör komplettering med ca 100 bostäder i anslutning till centrumet.

Utredning

Stångåstaden och Studentbostäder i Linköping vill göra en större satsning och utveckla sitt fastighetsbestånd i Ryd. Dels genom förändringar i befintligt bestånd, men även genom utveckling av Ryd centrum och förtätningar av nya bostäder. Ett samverkansprojekt har inletts med Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen på Linköpings Kommun för att tillsammans ta fram en stadsbyggnadsvision med vägledande principer inför kommande om- och nybyggnation. Detta skapar ett ramverk att förhålla sig till i samband med kommande bygglovsprövning och detaljplanearbete. Utvecklingen av Ryd centrum bedöms som en viktig pusselbit i förnyelsen av Ryd. I samverkansprojektets nästa steg innebär det att en ny detaljplan för Ryd centrum upprättas, varför detta planbesked nu tas fram. Det finns sedan

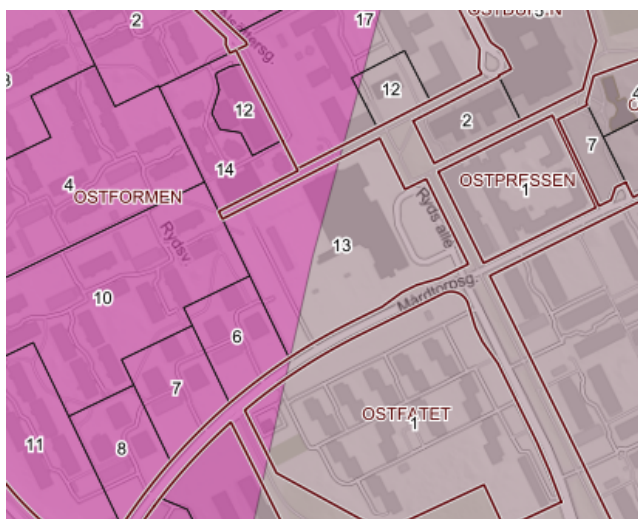
tidigare godkänt planbesked för kvarteret Ostborret, som även inkluderas i förstudiearbetet.

I planansökan redovisas att cirka 80 lägenheter kan tillkomma väster om centrumbyggnaden, och cirka 24 lägenheter genom att komplettera centrumbyggnaden med ett punkthus. Totalt cirka 10 000 kvm tillkommande yta för bostadsändamål. Ansökan utgår från två alternativa placeringar av lameller/och eller punkthus. I ett efterföljande planarbete får frågan om placering, omfattning och volymer vidare utredas.

Totalförsvarets influensområde Malmen

Totalförsvaret har sedan 2014 ett influensområde för flygtrafiken på Malmen. I kartunderlaget nedan syns linjen för influensområdet skära igenom fastigheten för Ryd centrum vilket är något som kan komma i konflikt med utvecklingen av området. Försvarsmakten anser att inga nya bostäder kan tillkomma inom influensområdet, på grund av bland annat bullerpåverkan. Linköpings kommun har tolkat riksintresset och miljötillståndet på annat sätt och det finns idag en pågående process mellan Linköpings kommun och Försvarsmakten där en detaljplan i Ryds norra del ligger överprövad hos regeringen för beslut. Det kan finnas större möjlighet att utveckla icke stadigvarande verksamhet som inte är störningskänslig, exempelvis centrumändamål, inom influensområdet. Vid ett kommande detaljplanearbete måste detta beaktas vid disponering av olika användningar.

Försvarsmakten har tidigare meddelat att de ämnar starta ett arbete för ett nytt miljötillstånd för Malmen. Detta kan påverka bullerkurvans utbredning och därmed påverka ett kommande detaljplanearbete. Frågan bevakas av kommunen.



Mörklila objekt visar linje för totalförsvarets influensområde för Malmen som skär igenom fastigheten för Ryd centrum

En stor risk är att utvecklingstankarna för nytillskott av bostäder ligger i konflikt med riksintresse för Totalförsvarets influensområde gällande Malmen. Stadsplaneringsavdelningen anser dock att det allmänna intresset av att utveckla Ryd centrum måste väga tyngre. Att centrumbyggnaden finns på plats idag, och även intilliggande utemiljöer, innebär att marken redan är ianspråktagen och nyttjas. Ett förhållandevis mindre tillskott av nybyggnation i syfte att utveckla området och främja tryggheten kommer inte i konflikt med riksintresset för Malmen. Den nu gällande detaljplanen medger dessutom mer byggbar yta än vad som idag är utnyttjat och tekniskt sett skulle området kunna byggas ut (dock ej bostäder) till viss del, utan en ny detaljplan.

Stadsplaneringsavdelningen är positiva till att ta fram en ny detaljplan då kommunen och fastighetsägaren ges större möjlighet att ta ett helhetsgrepp om utvecklingen av Ryd centrum. Frågan om intressekonflikt med Totalförsvarets influensområde är av stor vikt och behöver hanteras i en eventuell kommande detaljplaneprocess.

Bedömning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva utvecklingsidén för Ryd centrum i en ny detaljplan.

Tid

En ny detaljplan för Ostformen 13 förväntas prövas med utökat planförfarande. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att arbetet med detaljplanen kan startas omgående och inom ramen för det samverkansprojekt som pågår mellan Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen samt Stångåstaden. Detaljplanen bedöms kunna vara slutförd tidigast 2026.

Jämställdhet

Frågan om jämställdhet är viktig att hantera inom ramen för ett eventuellt planarbete. Det är viktigt att så väl planprocessen som själva åtgärden bedöms utifrån att flickor och pojkar, män och kvinnor får likartad insyn i planarbetet och har möjlighet att ta del av och tycka till om bedömningarna som görs i planarbetet. Detta är särskilt viktigt att beakta i området runt befintligt centrum.

Barnperspektiv

Den preliminära bedömningen är att kommande planarbete kan medföra positiva effekter för barn och unga eftersom förslaget innebär att befintliga miljöer rustas upp och blir mer anpassade efter bland annat trygghetsaspekter. Frågor om barnperspektiv behöver bevakas i kommande planprocess och en barnkonsekvensanalys blir troligtvis ett värdefullt verktyg.

Upplysning

Beslutet om att detaljplaneprovning tillåts innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Planbeskedet föregriper inte den

detaljplaneprocess då förslagets lämplighet och genomförbarhet slutligt prövas. I den processen kan förslaget behöva justeras eller planarbetet avbrytas.

Ett ramavtal ska tecknas mellan kommunen och den sökande innan planprövning kan påbörjas. I avtalet regleras fördelningen av planarbetets kostnader.

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

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
AB Stångåstaden