

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



Underlag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 2024-10-02

Diarienummer: Sbn 2024-324



Denna utredning tas fram som ett underlag till samhällsbyggnadsnämndens beslut om ansökt planbesked. Utredningen ska även användas som underlag inför eventuell fortsatt planläggning för berört område, men är inte ett juridiskt bindande dokument.

Bakgrund

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

Ryd centrum innehåller idag ett brett utbud av handel i form av livsmedelsbutik, kiosk, café och restauranger. Det finns även florist, apotek, bibliotek, gym och folktandvård.



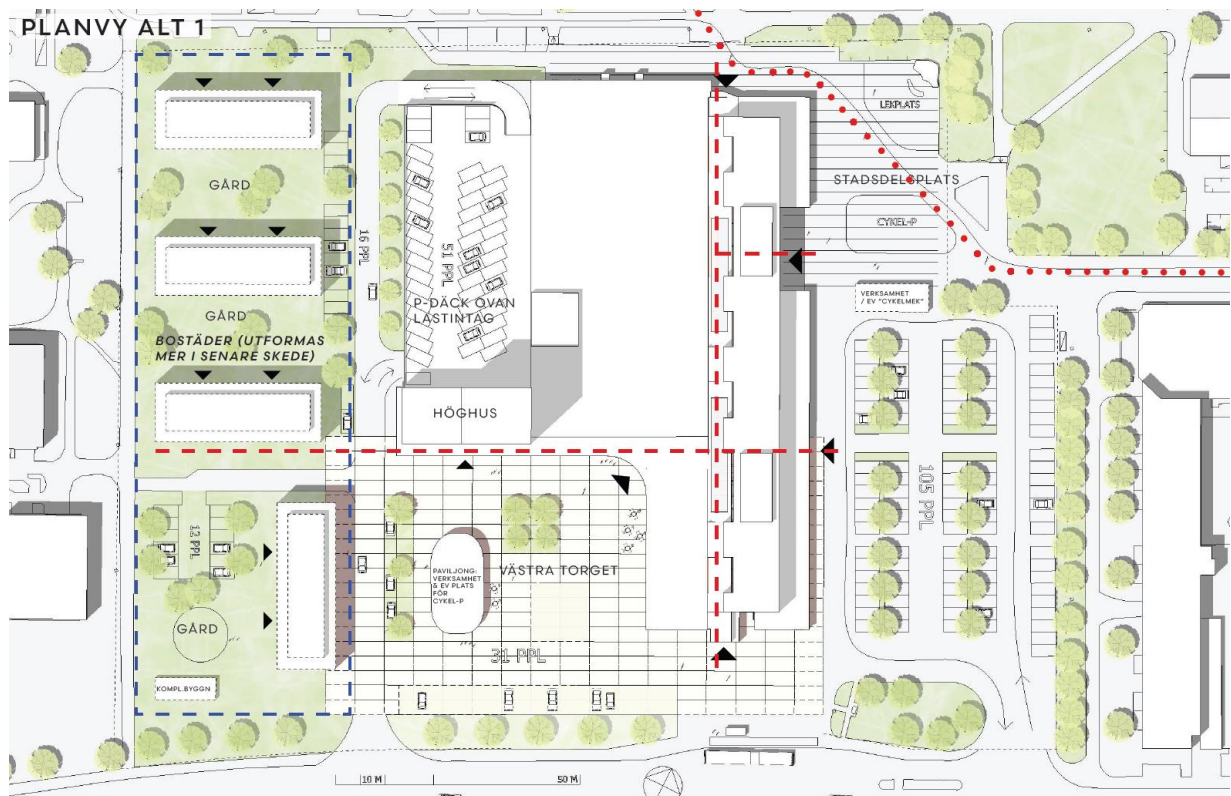
Ansökan om planbesked

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.

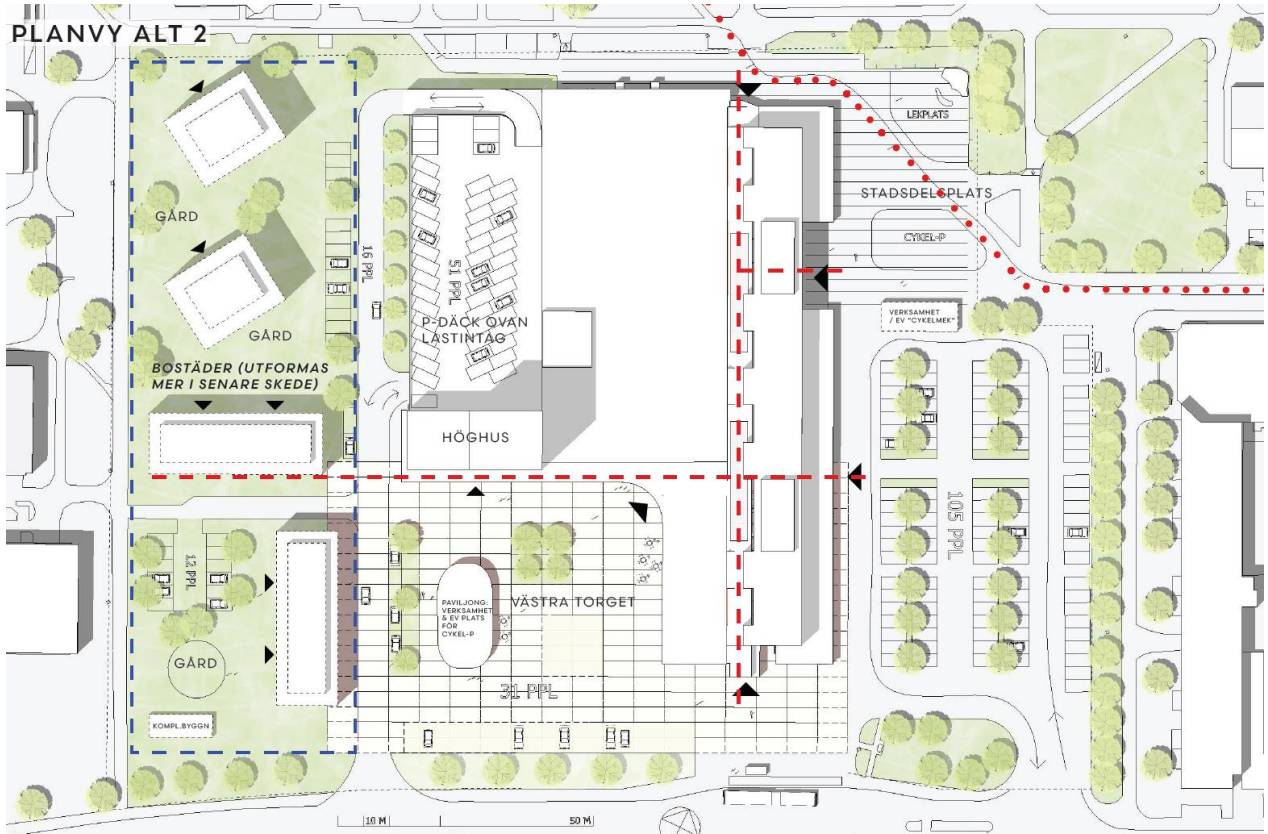
"Ryd centrum ska bli ett levande, klimatsmart och varierat kvarter för boende och besökande. Miljöerna inne och ute ska vara omsorgsfullt gestaltade, trygga olika tider på dygnet och inkluderande för människor i olika åldrar" - Stångåstaden

Centrumet föreslås 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.

Stångåstaden har inför planansökan låtit ta fram två olika situationsplaner som visar på möjlig exploatering vid Ryd centrum. Planvyerna visar på olika typhus i områdets västra delar där alternativ 1 utgår från komplettering av bostäder i lamellhus och alternativ 2 innehåller en blandning av bostäder i både punkthus samt lamellhus.



Bilden visar en alternativ planvy med lamellhus vid centrumet västra del. Tengbom 2024.

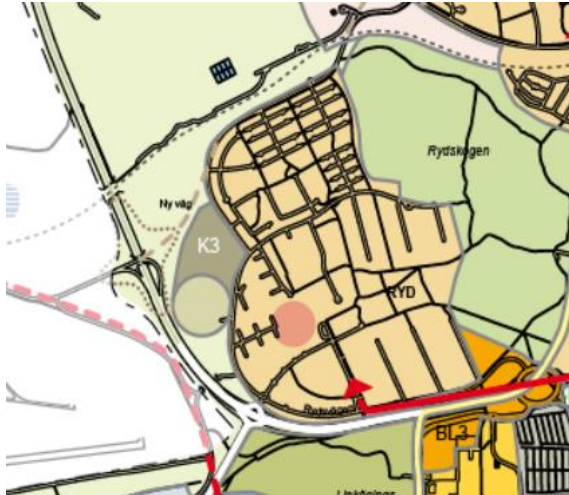


Bilden visar en alternativ planvy med lamellhus och punkthus vid centrumet västra del. Tengbom 2024.

Gällande planer och planeringsunderlag

Översiktsplan för staden (2010)

Området för Ryd centrum är utpekad i Översiktsplan för staden som ett stadsdelscentrum där vägen längs Ryds allé är en särskilt viktig länk även i framtiden.



Urklipp från Översiktsplan för staden. Röd cirkel pekar ut Ryd centrum.

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad (2017)

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad gäller inte för Ryd utan fokuserar på Linköpings innerstad. Dock ska inte strategierna endast användas i innerstaden. De fungerar som kvalitetsverktyg för byggnation i hela Linköpings kommun och tas därför även upp i Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad (2022).

Handelspolicy (2017)

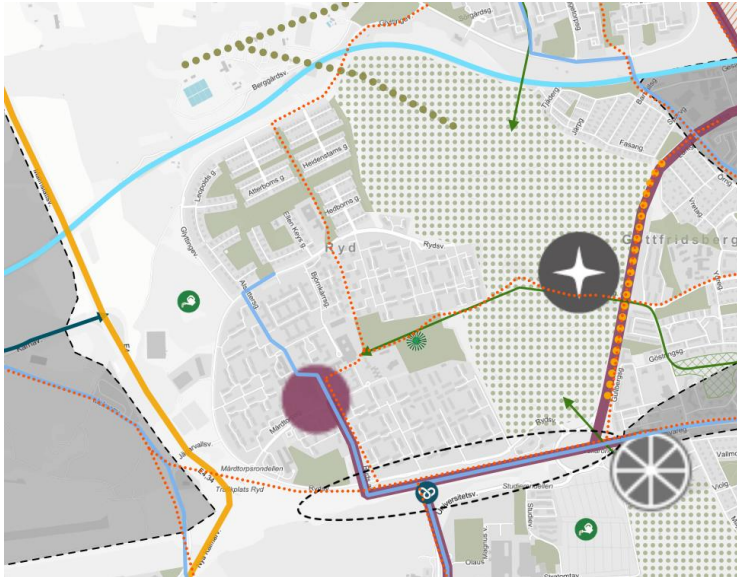
Föreslagen utbyggnad av Ryd centrum är förenlig med kommunens handelspolicy. Ryd centrum pekas ut som en viktig plats för lokalt centrum (stadsdelscentrum). Det står vidare att man ska skapa goda förutsättningar för livaktiga centrumbildningar med dagligvaruhandel och i vissa fall inslag av sällanköpshandel. Kommunen är positiv till kompletteringar inom befintliga centrumbildningar.

Lokala centrum i bostadsområden är viktiga eftersom de tillhandahåller god närservice för de boende, minskar trafikarbetet och bidrar till områdets sociala hållbarhet.

Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad (2022)

Fastigheten omfattas även av tillägget till översiktsplanen - *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad* (2022). I Utvecklingsplanen för ytterstaden är aktuellt område utpekad som stadsdelsnod vilket innebär att området utgörs av ett befintligt stadsdelscentrum eller handelsetablering som bedöms ha goda förutsättningar att fortsätta utvecklas till ett mer komplett stadsdelscentrum med ett gott utbud av basservice. Utpekade stadsdelsnoder har

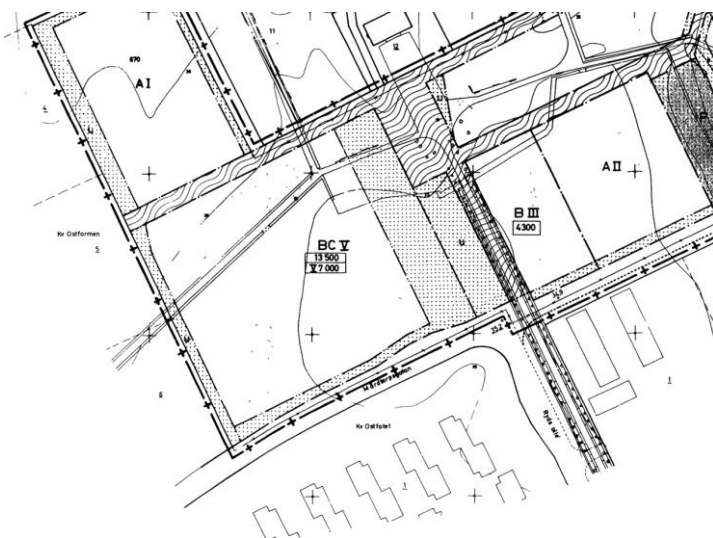
också potential att utvecklas som kvalitativa lokala mötesplatser och centrumområden med en koncentration av handel, service och bostäder samt utveckling av nodens offentliga platser.



Kartbilden är ett utsnitt från tillägget till översiktsplanen - Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad (2022). Stadsdelsnoden markeras med lila punkt och de urbana stråken med lila linje.

Stadsplan 482 för del av Ryd (Centrum och del av kv. Ostkupan) i Linköpings kommun

Ryd centrum omfattas av Stadsplan nr 482 för del av Ryd. Huvudsyftet med gällande stadsplan är att tillskapa möjlighet till bostäder och centrumbebyggelse i fem våningar med en våningsyta av 7000 kvm. Den maximala BTA:n är reglerad till 13 500 kvm inom byggrätten för Ryd centrum.

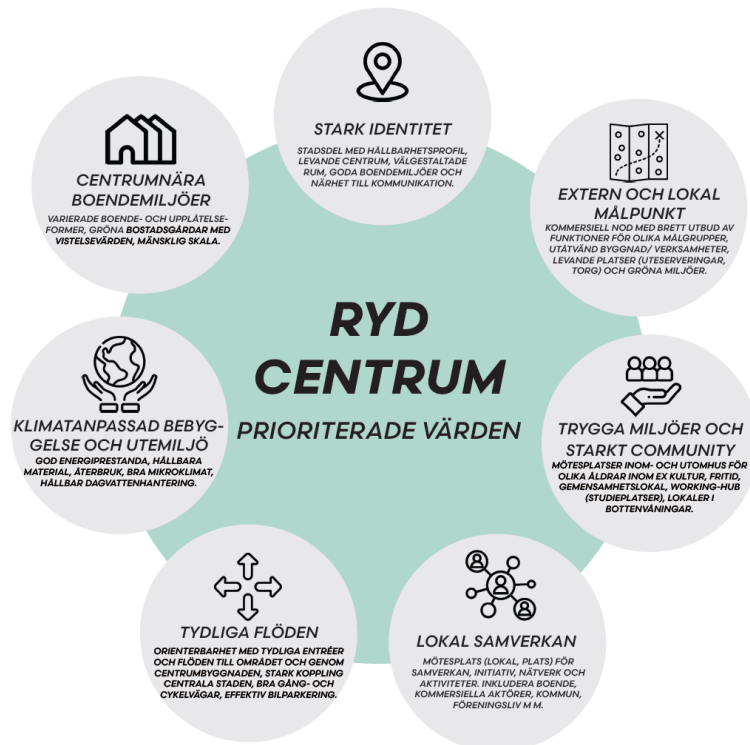


Utsnitt ur gällande stadsplan nr 482

Utredning

Gestaltning

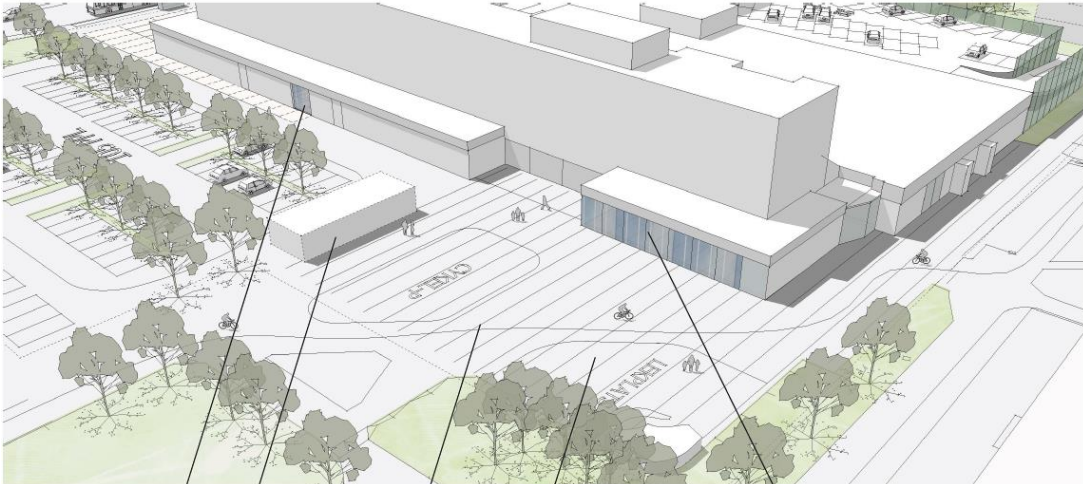
Stångåstaden har arbetat fram en modell med prioriterade värden för utvecklingen av Ryd centrum, se nedan.



Stångåstaden har tillsammans med Tengbom tagit fram illustrationer som visar på en ambition att tillskapa två torg med inbjudande vistelsekvalitéer för besökare. Stadsplaneringsavdelningen tycker det är positivt att ytorna kring centrumbyggnaden också tas med och bearbetas i omdaningen av området och tillägnas omsorg vid utformningen.

Det nordöstra torget föreslås blir av karaktären ett stadsdelstorg. Där ska nya entréer och låga byggnader rama in platsen. Korsande cykelpassage utformas på ett bättre, tydligare sätt än dagens situation. En ny lekplats skulle kunna anläggas för att aktivera platsen och ge utrymme för olika åldrar att nyttja platsen. En trygghetsskapande åtgärd skulle kunna vara att öppna upp bibliotekets fasadyta mot torget.

STADSDELSPLATSEN I NORR (UTFORMAS MER I SENARE SKEDE)



NY ENTRÉ MED SIKTLINJE GENOM BYGGNADEN TILL VÄSTRA TORGET

DIAGONAL CYKELPASSAGE BEHÅLLS MEN UTFORMAS PÅ ETT BÄTTRE SÄTT, VILKET BEHÖVER UTREDAS VIDARE

"BIBLIOTEKSVOLYM"

- BIBLIOTEKET EXPANDERAR
- MOTESPLATS RYD FLYTTAR HIT
- KARAKTÄR AV S K STADSDELSCENTRUM
- FASAD ÖPPNAS UPP MOT PLATSEN UTANFÖR

MINDRE BYGGNAD RAMAR IN PLATSEN. FASAD OCH KONSTRUKTION FÖRSLAGSVIS I TRÄ. MÖJLIGT INNEHÅLL: MINDRE VERKSAMHET, CYKELMEK, SOPSTATION.

LEKPLATS ETABLERAS FÖR ATT YTERLIGARE AKTIVERA PLATSEN OCH GE UTRYMME FÖR OLIKA ÅLDRAR



2024-04-24

SID13



Det andra torget, ett centrumtorg, planeras sydväst om centrumet. Här skulle en paviljongbyggnad kunna uppföras med ett publikt och kommersiellt innehåll. Idag är det en parkeringsyta på platsen men framöver skulle parkeringar kunna samspela med gröna ytor med öppen dagvattenhantering och plats för tillfälliga marknadsstånd och event.

VÄSTRA TORGET



PAVILJONGBYGGNAD

- MINDRE PAVILJONGBYGGNAD
- MER ELLER MINDRE PERMANENT
- IDENTITETSKAPANDE
- PUBLIKT INNEHÅLL
- KOMMERSIELLT INNEHÅLL
- KAN ÄVEN INNEHÅLLA CYKEL-P OCH "CYKELMEK"



REFERENS N. DJURGÅRDSSTADEN
ÖPPEN DAGVATTENHANTERING

FLEXIBELT TORG

- TORGET HAR EN SAMMANHÅLLEN MARKBELÄGGNING MED MODULMÅTT SOM MÖJLIGGÖR FLEXIBEL ANVÄNDNING (VILKA I BILDEN ÄR INDELADE I 3 X 6 M).
- MÖJLIGA UTESERVERINGAR I SOLIGA LÅGEN
- PLATS FÖR 31 BESÖKSPARKERINGAR
- GRÖNA PLATSER MED ÖPPEN DAGVATTENHANTERING
- PLATS FÖR TILFÄLLIGA MARKNADSSTÅND OCH EVENT

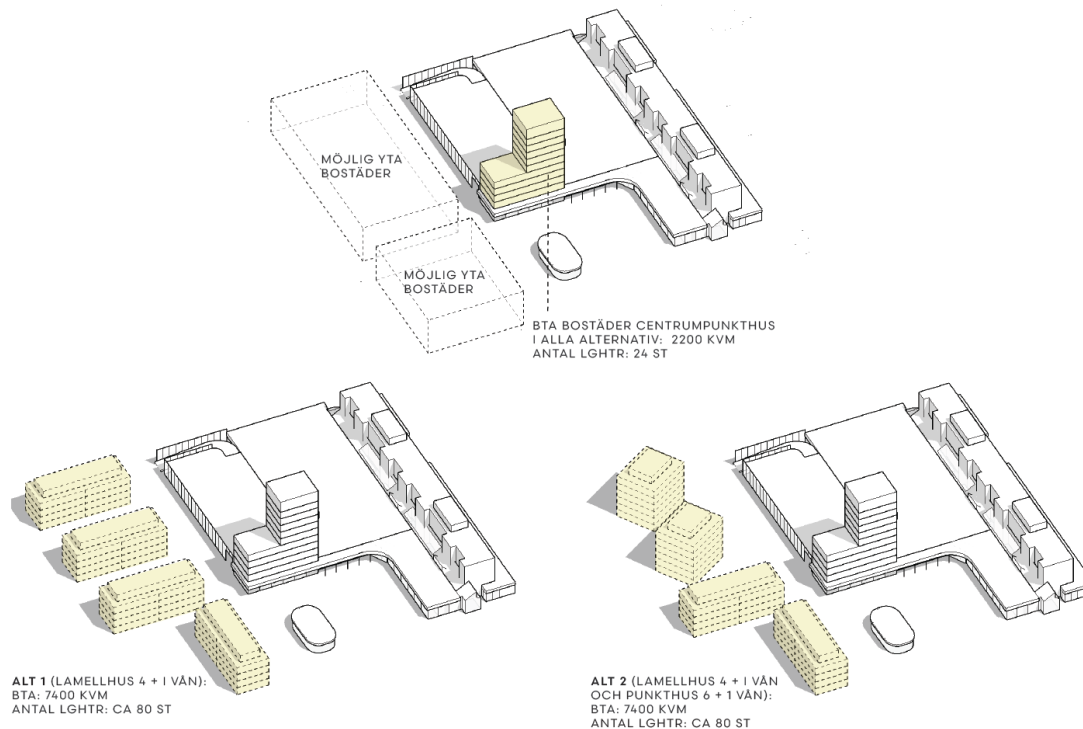
2024-04-24

SID11



För centrumbyggnadens utveckling planeras flera åtgärder, bland annat en ny mer publik inre gata. Projektet saknar dock en tydlig stadsbyggnadsidé, främst för de tillkommande bostäderna, det är en viktig del att utarbeta i kommande planarbete.

EXPLOATERING BOSTÄDER - ALTERNATIV



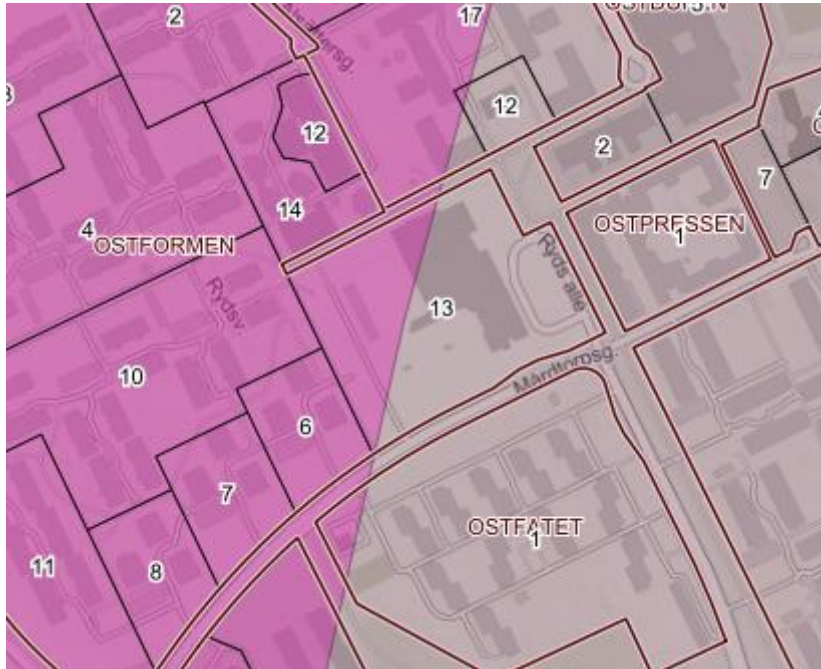
Alternativ för exploatering av bostäder. Tengbom 2024.

I planansökan redovisas att cirka 80 lägenheter kan tillkomma väser 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 eventuellt 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.

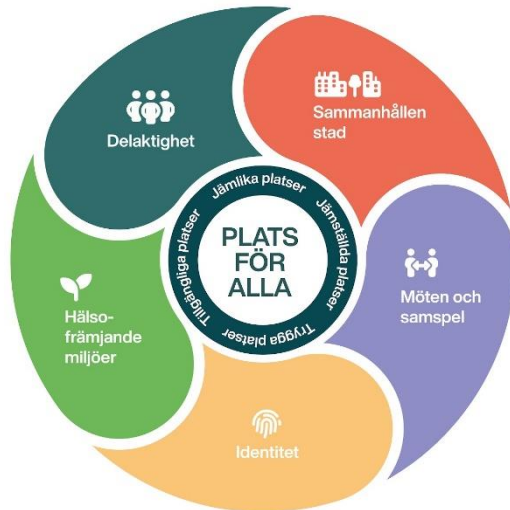
Försvarsmakten har tidigare meddelat att de ämnar starta ett arbete för ett nytt miljötillstånd för Malmen. Detta kan påverka bullerkurvans utbredning och därmed påverka ett kommande detaljplanearbete. Frågan bevakas av kommunen.



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

Sociala aspekter

Staden är till för alla och därför är det viktigt att skapa miljöer där alla känner sig välkomna och kan delta på lika villkor. Miljöerna ska vara jämlika och tillgängliga för alla. Den befintliga torgmiljön och omkringliggande ytor har sannolikt ett stort värde för de boende i området. Det blir därför viktigt att jobba med områdets identitet och människors delaktighet i kommande planarbete.



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.

Natur- och kulturvärden

Ryd centrum är utbyggt i omgångar och de olika årsringarna kan tydligt utläsas i befintlig bebyggelse. Det bör vara en kvalitet att värna om, samtidigt som vår tids arkitektur ska kunna komplettera stadsbilden och skapa en ny visuell årsring. Kulturmiljöfrågorna inom kvarteret är mångfasetterade och ska ges utrymme inom ramen för kommande planprocess.

ÅRSRINGAR SYNLIGA I GESTALTNINGEN



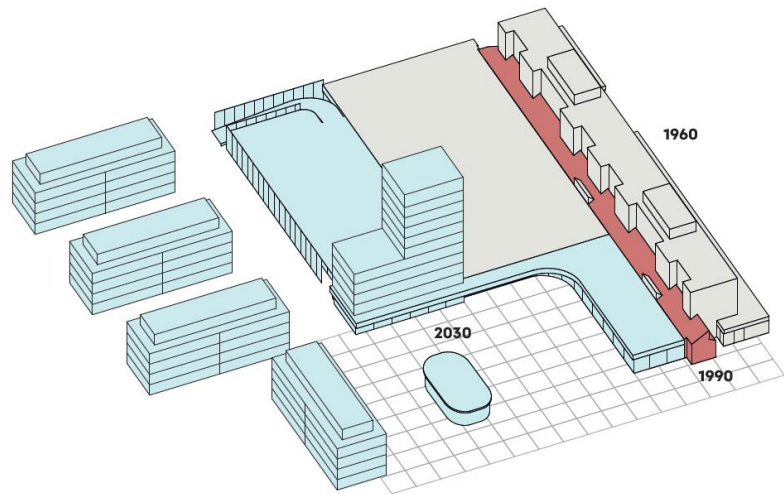
1960



1990



2020



Tidslager

Årsringar i bebyggelsen vid Ryd centrum. Tengbom 2024.

Inom området finns stora träd som bidrar till identitet och ekologiska värden. Flertalet av träden bör bevaras. En ekosystemtjänstanalys ska genomföras inom ramen för kommande detaljplan. Ambitionen bör även vara att tillskapa mer gröna ytor inom området. Detta kan uppfyllas genom såväl ytor på torget som på byggnadernas tak.

Kommunikationer

Intill centrumbyggnadens norra entré skapas en mer välkomnande plats, där genomkorsande stråk möts. Idag upplevs platsen något rörig när gång- och cykel möts och korsar en av entréerna. I ett planarbete behöver stråkens dragningskraft ses över och även fastighetsgränser som idag ligger något ologiskt i strukturen.

Det finns idag gott om parkeringar på centrumbyggnadens västra och östra sida. Flera av parkeringarna kommer att tas bort. I planansökan redovisar Stångåstaden en möjlighet att kunna bygga in dagens lastkaj som serverar centrumets butiker. Lastintaget skulle kunna integreras i centrumbyggnaden och även komprimeras. Ett parkeringsdäck kan då etableras på taket till lastintaget.



Lastintaget är integrerat i centrumbyggnaden, och parkering kan anläggas på taket. Tengbom 2024.



Ryd centrum idag. Lastintaget omges av en större inramad markparkering som upplevs bidra till en minskad trygghet i området.

Allmänt

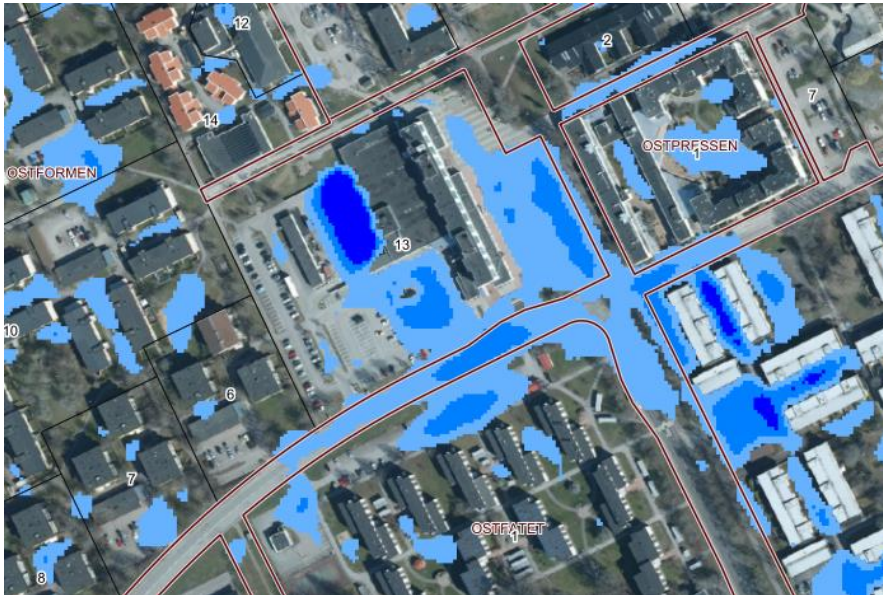


Utsnitt ur kommunens bullerkartering för trafikbuller, 2022

Ryd centrum ligger mitt i stadsdelen, där flertalet tar sig till platsen genom gång- och cykel. Det är viktigt att utreda transporter och lastning/lossning till verksamheter inom centrumbyggnaden och en bullerutredning behöver tas fram inom ramen för kommande planarbete.

Närmaste busshållplats ligger precis intill Ryd centrum. Stadsbussar trafikerar hållplatsen.

Vid ett 100-årsregn finns en risk för översvämningar, se kartutsnitt nedan som visar beräknade maximala översvämningsdjup. De mest utsatta ytorna är idag hårdgjorda parkeringsytor. Ett kommande planarbete behöver utreda dagvatten och skyfall för att säkerställa att vattnet kan tas omhand.



Utsnitt ur kommunens skyfallskartering för 100-årsregn, 2022

Investeringar för kommunen och dess bolag

Elkapaciteten behöver bedömas i ett senare skede, och det kommer med stor sannolikhet att behöva anläggas en ny transformatorstation i anslutning till nya bostäder.

Kapacitetsutredning behöver även göras gällande spillvatten, dricksvatten och hantering av dagvatten.

Detaljplanarbetet kommer att utreda behovet av ny allmän plats i form av gator och torg inom detaljplaneområdet. Det kan också komma att krävas trafiksäkerhetshöjande eller på annat sätt standardhöjande insatser i intilliggande kommunala gator eller andra allmänna platser för att föreslagen bebyggelse ska kunna komma att genomföras. Huvudprincipen är att dessa insatser liksom kostnader för markåtkomst till fullo ska finansieras av exploatören genom exploateringsbidrag, oavsett om investeringarna behöver göras inom eller i anslutning till detaljplaneområdet. Detta regleras genom exploateringsavtal. För mer information om hur Linköpings kommun arbetar med exploateringsavtal och exploateringsbidrag, se dokumentet *Riktlinjer för exploateringsavtal i Linköpings kommun* (antaget KF 2016-02-16 § 16).

Utredningen ovan är inte en fullständig genomgång av berörda förutsättningar och ingångsvärden. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Stadsplaneringsavdelningens bedömning

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.

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.

Med anledning av Stadsplaneringsavdelningens utredning och bedömning ovan rekommenderas följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Konflikt med riksintresse för Totalförsvarets påverkansområde gällande Malmen.
- Koncept för gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse. Det vill säga en arkitektonisk idé i relation till vad byggnaden bidrar med till Ryd. Konceptet ska även omfatta olika upplåtelse och boendeformer. Delar av detta tas fram inom samverkansgruppen för utveckling av Ryd.
- Utveckling av offentliga miljöer både på allmän plats och kvartersmark intill Ryd centrum.
- Hur platsen skapar förutsättningar för social hållbarhet, dvs att sätta människor och det sociala livet i fokus (utifrån olika målgruppers behov).
- Jämställdhets- och barnperspektiv vid utformning av mark och bebyggelse.
- Befintliga naturvärden och biotopskyddade träd.
- Kulturmiljövärden, framför allt kopplade till centrumbyggnaden.

Också ett antal praktiska frågor behöver redas ut under detaljplaneläggningen, t ex:

- Angöring
- Dagvatten- och skyfallshantering
- Parkering
- Buller

I planbeskedsansökan har önskemål om privat initiativrätt efterfrågats. Efter dialog med Stångåstaden har den begäran dragits tillbaka. Vid positivt planbesked kommer detaljplanen startas omgående, därav kommer inte privat initiativrätt spara tid i planprocessen. Många frågor utreds dessutom redan inom samverkansprojektet för Ryds utveckling.

Punkterna ovan är inte en fullständig genomgång av utredningar/ bedömningar som bör göras. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslaget genom en detaljplan.

Stadsplaneringsavdelningen

Emma Löfgren