

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Elin Hoas

2024-01-29

Dnr SBN 2024-790

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked i Ryd för del av Ostfatet 1

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Ryd för del av Ostfatet 1 tillåts.

Ärende

Ansökan om planbesked har inkommit från Heimstaden Rydsfastigheter AB med begäran om ny detaljplan för del av Ostfatet 1 i stadsdelen Ryd. Exploatören önskar att genom en ny detaljplan bekräfta befintliga studentbostäder som idag har ett tidsbegränsat bygglov, vilket löper ut år 2029.

Inlämnad ansökan stämmer överens med Översiktsplanen för staden och intentionerna i Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva sökandes förslag genom en ny detaljplan.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked del av Ostfatet 1 - Beslut om planbesked.docx

Utredning om planbesked i Ryd för Ostfatet 1.pdf

Planbesked del av Ostfatet 1 Ansökan - Beslut om planbesked.pdf

Planbesked del av Ostfatet 1 Ansökan kompletterande beskrivning - Beslut om planbesked.pdf

Bakgrund

Fastighetsägaren Heimstaden Rydsfastigheter AB har 2024-09-02 inkommit med begäran om ny detaljplan för del av Ostfatet 1 i stadsdelen Ryd. Fastigheten ligger cirka 3,5 km från Linköpings stadskärna och 400 meter från Ryds centrum med viss service, som bland annat mataffär, restauranger och vårdcentral. Den aktuella delen av fastigheten är till stor del exploaterad med ett lamellhus i två våningar med loftgång innehållande 25 studentlägenheter samt trädplantering, bil- och cykelparkering samt gångväg. Delen av fastigheten gränsar till en skogsdunge i väster och gatan Ryds allé i öster. Den ytan av fastigheten som nu är aktuell för planbeskedsansökan är cirka 1500 kvadratmeter stor, se ungefärlig avgränsning nedan.



Bilden visar ungefärlig avgränsning av aktuellt område.

Utredning

Byggnaden tillkom som en tillfällig byggnad, men fastighetsägarens bedömning är att materialval, utförande och livslängd uppfyller samma krav som för en permanent byggnad. Vid planarbete bedöms nedan särskilt utredas/studeras vidare:

- Koncept för gestaltning och förändring av byggnadens fasaduttryck. Det vill säga en arkitektonisk idé i relation till vad byggnaden bidrar med till stadsdelen Ryd.
- Befintliga naturvärden och biotopskyddade träd.
- Angöring och parkering
- Trygghet
- Dagvatten- och skyfallshantering

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.

Bedömning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av bostäder genom en detaljplan.

Planansökan avser att en befintlig byggnad innehållande studentbostäder som idag har tillfälligt bygglov kan bli permanent. Fastighetsägaren har i planbeskedsansökan uttryckt en ambition om att rusta upp befintlig byggnad och förbättra bland annat fasaduttrycket och möjligheten till uteplatser. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen ser positivt på att studentbostäder, som bidrar med variation av bostadsformer till stadsdelen Ryd, kan bevaras. Dock ligger aktuell byggnad i ett exponerat läge vid infarten till Ryd och det är därför viktigt att i planarbetet arbeta vidare med en förändring av byggnadens gestaltning, framför allt i fråga om fasaduttryck, om byggnaden ska bli permanent. I planarbetet behöver också hänsyn tas till en eventuell framtida utveckling av området söderut.

Tid

En ny detaljplan för del av ostfatet 1 förväntas prövas med standardförfarande. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att arbetet med detaljplanen kan inledas 2027. Detaljplanen är delvis prioriterad för att kunna vara slutfört till minst början av 2029. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten/exploatören medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra en ändrad tidsbedömning för hur lång tid det tar att ta fram en detaljplan.

Förvaltningens uppskattning av startår för detaljplanen är en bedömning utifrån de förutsättningar och den planprioritering som råder vid tidpunkten för planbeskedets beviljande. Arbetet med att ta fram nya detaljplaner hanteras inte i turordning, utifrån när ansökan kom in. Detaljplanerna hanteras istället utifrån en samlad prioritering - en så kallad planprioritering. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen behöver kontinuerligt omprioritera prioriteringsordningen utifrån bland annat ändrade förutsättningar, resurser, andra planbesked, pågående detaljplaner och politiska prioriteringar. Planprioriteringen sker därför successivt och förvaltningen gör detta utifrån en sammanvägd bedömning av helheten, önskad utveckling för Linköping, måluppfyllelse och inte utifrån enskilda uppdrag. Det bedömda startår som detaljplanen i Ryd för del av Ostfatet 1 har fått i denna skrivelse, kan därför komma att justeras.

Jämställdhet

Inom ramen för planbeskedet har ingen specifik jämställdhetsanalys gjorts, men frågorna kring jämställdhet har behandlats i utredningen

tillsammans med andra förutsättningar som är viktiga för att skapa god livsmiljö för människor och plats för alla. Jämställdhetsaspekten bedöms som god då byggnaden innehåller studentbostäder, vilket bidrar till en variation av bostadstyper och upplåtelseformer inom Ryd, vilket är positivt för en hållbar, jämlik och varierad stadsdel. Att rusta upp byggnaden istället för att riva och bygga nytt innebär att även att boendekostnader kan bibehållas på en överkomlig nivå för studenter, vilket är positivt ur jämställdhetsperspektiv. Området har även goda kollektivtrafikmöjligheter, närhet till större transportled för bil och närhet till såväl offentlig som kommersiell service i Ryd centrum. I kommande planarbete är det viktigt 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.

Barnperspektiv

Planförslaget innebär att befintliga studentbostäder kan vara kvar, vilket är positivt för unga i området och därmed en positiv effekt kopplad till barnperspektivet.

Upplysning

Beslutet om att detaljplanprövning 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 plankostnadsavtal ska tecknas mellan kommunen och den sökanden 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:
Heimstaden Rydsfastigheter AB