

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Emma Löfgren

2025-03-12

Dnr SBN 2016-305

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan i Ryd för Ostborret 1-6

Beslut om start

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Ryd för Ostborret 1-6 får påbörjas.

Ärende

Fastighetsägaren AB Stångåstaden inkom 2016-04-08 med ansökan om planbesked för fastigheterna Ostborret 1-6. Fastighetsägaren önskar förtäta Ostborret 1-6 med bostäder. Samhällsbyggnadsnämnden fattade 2017-03-30 beslut om att prövning av ny detaljplan tillåts (SBN 2016-305).

Syftet med projektet är att möjliggöra förtätning med bostäder och utveckla aktuell del av Ryd i linje med Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad. Syftet är att genom förtätning skapa ett attraktivt, blandat och tryggt bostadsområde som kan bidra till att höja hela stadsdelens attraktivitet och sociala hållbarhet. Syftet är även att arbeta för att möjliggöra olika upplåtelseformer/bebyggelsestrukturer som idag saknas i Ryd.

Att förtäta fastigheterna Ostborret 1-6 med nya bostäder anses vara förenligt med översiktsplanens strategier för Linköpings framtida utveckling.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås därmed besluta att detaljplanen kan påbörjas med inriktningarna i denna tjänsteskrivelse som vägledande för kommande planarbete.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Detaljplan i Ryd för Ostborret 1-6 - Beslut om start, 2025-03-12

Bakgrund

Fastighetsägaren AB Stångåstaden inkom 2016-04-08 med ansökan om planbesked för fastigheterna Ostborret 1-6. Fastighetsägaren önskar förtäta befintliga parkeringsytor inom Ostborret 1-6 med bostäder. De befintliga byggnaderna kommer i samband med projektet att energieffektiviseras och renoveras.



Ungefärlig avgränsning av planområdet för kvarteret Ostborret.

Efter planbeskedsansökan så har förslaget omfattning preciserats av Stångåstaden och minskats något. Nedan visas ungefär 200 nya lägenheter fördelat på 3 punkthus (60 lgh), 8 lamellhus (128 lgh) och 2 radhuslängor (12 bostäder) med en total BTA av ca 17 000 kvm. Detta innebär initialt en fördelning på ca 6 % småhus (radhus) av projektets totala antal tillkommande bostäder.



Uppdaterad situationsplan där exploaterings omfattning har preciserats ytterligare från underlaget i planbeskedsansökan.

Samhällsbyggnadsnämnden fattade 2017-03-30 beslut om att prövning av ny detaljplan tillåts (SBN 2016-305).

Inom det beviljade planbeskedet har en detaljplan startats år 2018, detaljplan för Ostkupan 1,2 och 14 m.fl. för studentbostäder. Resterande delar av planbeskedet har inte prioriterats för start, då man önskat avvakta eventuellt utfall från överprövad detaljplan för Ostkupan (Försvarmakten) samt att i enlighet med beslutade prioriteringsprinciper prioritera andra geografiska områden (bla Berga, Skäggetorp), då det i Ryd redan finns en antagen detaljplan för 13 nya flerbostadshus (Victoria Hem i syd östra delen av Ryd).

Främja social hållbarhet genom tydligare hierarki mellan privata och offentliga miljöer

Idag skapar bebyggelsestrukturen i vissa delar en tydlig skala mellan privata och offentliga rum och det är något som utemiljön också fortsatt behöver stärka som en tillgång för området. Vid komplettering av nya byggnader är det viktigt att dessa kan införlivas i befintliga strukturer på ett bra sätt. Ytor med otydligt ägandeskap/tillhörighet gör att upplevelsen av ett ingenmansland uppstår vilket riskerar att leda till att de inte används eller att ytorna utsätts för skadegörelse mm.

En tydlig indelning i olika nivåer av privat till offentliga miljöer skapar förutsättningar för en stärkt gemenskap i olika omfattning. Det ger en trygghet och också en stärkt social kontroll både genom att individen blir en del av ett

sammanhang, blir sedd men också att det skapas förutsättningar för en ökad omsorg om sin närmiljö.

Frågan ägs av Stångåstaden, då större delen av föreslaget planområde är kvartersmark ägd av bolaget. Kommunen har ansvar för att utveckla offentliga miljöer och stråk, men äger relativt lite mark i stadsdelens inre struktur. Vid förtätning som ett resultat av ett detaljplanearbete kommer ett större grepp behöva tas kring upprustning av kringliggande gårdar.



Bilden visar uppdelningen mellan privat och offentligt i en del av Ryd. Ett par områden har relativt tydliga indelningar medan andra strukturer saknar en eller flera nivåer.

Framja social hållbarhet genom ett varierat bostadsutbud

Befintlig bebyggelse i den inre delen av Ryd består nästan enbart av flerbostadshus med hyresrätter. Stadsdelen saknar idag bostadsrätter och de äganderätter/småhus som finns i norra Ryd är separerade från flerbostadshusbeståndet. Det finns därmed ett behov av att undersöka möjligheten att skapa andra upplåtelseformer än hyresrätter i tillkommande bebyggelse, för att få till en bättre blandning av upplåtelseformer i området och möjliggöra bland annat bostadskarriär. I en detaljplan är det inte möjligt att styra upplåtelseform (dvs hyresrätt eller bostadsrätt).

Ryd är en av Linköpings tre stadsdelar med socioekonomiska utmaningar. Att utveckla och stärka aktuell del av Ryd genom en komplettering med nya bostäder (och utreda möjligheten till blandade upplåtelse- och bostadsformer),

förbättrad trygghet och trivsamma offentliga/privata miljöer är en viktig del i arbetet med att stärka hela stadsdelens attraktivitet och sociala hållbarhet.

En mer blandad bostadsbebyggelse, framför allt i form av småhus (radhus/parhus), ska utredas inom ramen för arbetet med detaljplanen. Stångåstaden ska i det tidiga planarbetet utreda möjligheten att med bebyggelsekompletteringar bidra till variation i utbudet av bostads- och upplåtelseformer. För kvarteret Ostborret ska Stångåstaden utreda möjligheten att uppföra radhus med hyrköp samt omvandla del av befintligt bestånd till bostadsrätter i samband med de renoveringar som planeras.

Inriktningar för fortsatt planarbete

Följande huvudsakliga inriktningar föreslås eftersträvas för detaljplan i Ryd för Ostborret 1-6:

- Inom projektet ska det utredas om det går att skapa upplåtelseformer som inte är hyresrätter, antingen genom nybyggnation eller omställning av befintliga byggnader.
- Projektet ska innehålla en andel småhus (radhus).
- Områdets grammatik ska bevaras eller stärkas vid bebyggelsekomplettering med en tydlig fördelning mellan privat, halvprivat, halvoffentliga och offentliga miljöer. Ambitionen är att skapa en tydligare hierarki mellan privata och offentliga miljöer.
- Tydliga stråk ska skapas för ökad rörlighet, trygghet och orienterbarhet i området.

Jämställdhet

Frågan om jämställdhet kommer att behandlas i planarbetet. Den preliminära bedömningen är att föreslagen exploatering i planansökan har goda förutsättningar att bidra till jämställdhet genom ett komplement med nya boendeformer i området. I närområdet finns redan befintliga kommunikationsmöjligheter för både bil-, gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik.

Barnperspektiv

Frågan om barnperspektiv kommer att behandlas i planarbetet. Den preliminära bedömningen är att kommande utveckling av platsen kan medföra positiva konsekvenser för barn och unga i området då huvudsakligen parkeringsytor bebyggs och nya miljöer tillskapas.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
AB Stångåstaden