

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Emma Löfgren

2025-03-12

Dnr SBN 2024-324

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan i Ryd för Ostformen 13 m.fl (Ryd centrum)

Beslut om start

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Ryd för Ostformen 13 m.fl. (Ryd centrum) får påbörjas.

Ärende

Fastighetsägaren AB Stångåstaden inkom 2024-04-25 med ansökan om planbesked för fastigheten Ostformen 13 som innefattar byggnaden för Ryd centrum. Samhällsbyggnadsnämnden fattade 2024-10-16 beslut om att prövning av ny detaljplan tillåts (SBN 2024–324).

Syftet med projektet är att möjliggöra en utveckling av Ryd centrum genom komplettering med nya bostäder, utökad service och handel samt genom att utveckla och stärka befintlig centrumbyggnad. Syftet är också att genom förtätning och tillskapande av nya offentliga miljöer och stråk skapa ett attraktivt och tryggt centrum som kan bidra till att höja hela stadsdelens attraktivitet och sociala hållbarhet. Utvecklingen ska ske i linje med Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad.

Att förtäta fastigheten Ostformen 13 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 Ostformen 3 m.fl (Ryd centrum) - Beslut om start, 2025-03-12

Bakgrund

Fastighetsägaren AB Stångåstaden inkom 2024-04-25 med ansökan om planbesked för fastigheten Ostformen 13 som innefattar byggnaden för Ryd centrum.

Fastighetsägaren 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 föreslås delvis utvecklas genom att 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.

Samhällsbyggnadsnämnden fattade 2024-10-16 beslut om att prövning av ny detaljplan tillåts (SBN 2024–324).



Karta över preliminär inledande planavgränsning där de omkringliggande gatorna föreslås tas med i detaljplanen.

Risker kopplat till riksintresse för Totalförsvarets influensområde gällande Malmen

En stor risk är att utvecklingstankarna för nytillskott av bostäder ligger i konflikt med riksintresse för Totalförsvarets influensområde gällande Malmen som skär igenom dagens centrumbyggnad. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer 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, bedöms inte komma i konflikt med riksintresset för Malmen.

Frågan om intressekonflikt med Totalförsvarets influensområde är av stor vikt och behöver hanteras tidigt i detaljplaneprocessen.

Detaljplanens avgränsning

Preliminär avgränsning av detaljplanen utgörs av fastigheten Ostformen 13 samt del av Ostformen 4 och 10, Ostkupan 17 och Ryd 1:1 i syfte att säkerställa en standardhöjning och kommunalt övertagande av allmänt tillgängliga stråk till Ryd centrum.

Centrum är en tydlig visuell nod i blickfånget från flera strukturbärande stråk. De stråk som möts i detta område ska få en tydlig koppling för att underlätta orientering. Tydliga stråk innebär att flöden samlas och koncentreras vilket är en bidragande faktor till trygghet. Detta kräver en sammanhållen gestaltning av en inbjudande och tydligt offentlig miljö. Idag är utemiljöerna runt centrumbyggnaden splittrad med svagt sammanhängande platser och stråk.

Ryds herrgård och omkringliggande område är en historisk och viktig samlingsplats i stadsdelen. Att arbeta för att stärka herrgården och miljön omkring kan bidra ytterligare till identiteten och skapa ett mervärde för området. Idag upplevs det spretigt kring platsen och herrgårdsmiljön riskerar att försvinna ur sin kontext. I samband med utvecklingen av Ryds centrum så skulle det vara en positiv möjlighet att göra åtgärder kring herrgården. Det kan exempelvis vara att arbeta med stråken och grönytorna mellan centrumet och herrgården. Men också se över om fler användningar kan vara aktuellt för att öka bredden på innehåll för flygelbyggnaderna.

En nyckel för att nå den eftersträlvade karaktären är att samla ansvar och förvaltning för detta område. Detta innebär också att en fastighetsförändring mellan kommunen och Stångåstaden kan behöva genomföras, vilket kommer utredas inom ramen för planarbetet. Det finns idag brister i gång- och cykelvägnätet till och från centrumet och åtgärder kan komma att behövas

såväl inom som utanför planområdet. Behovet av åtgärder samt finansieringsansvar kommer att utredas i kommande planarbete.



Bilden visar brister i stråken inom Ryd. De röda linjerna visar brister i dagens gång- och cykelvägnät. En korsningspunkt kan ses markerad i röd färg norr om dagens centrum. Denna plats är viktig att utveckla och länka samman med Ryd centrum.

Främja social hållbarhet genom variation av upplåtelseformer

Befintlig bebyggelse kring Ryd centrum består nästan enbart av flerbostadshus med hyresrätter. Det finns därmed, utifrån ett perspektiv av social hållbarhet, ett behov av att undersöka möjligheten att skapa andra upplåtelseformer än hyresrätter i tillkommande bebyggelse. Detta för att få till en bättre blandning av upplåtelseformer i området och möjliggöra bland annat bostadskarriärer. Både nya mindre och större bostadsrätter innebär positiva effekter för ett område som Ryd. I en detaljplan är det inte möjligt att styra upplåtelseform (dvs hyresrätt eller bostadsrätt).

Stångåstaden behöver i det tidiga planarbetet utreda möjligheten till bebyggelsekompletteringar som bidrar till variation i utbudet av upplåtelseformer. I tidiga dialoger har Stångåstaden uppgett att de vill utreda möjligheten till uppförande av bostadsrätter i centrum.

Inriktning för fortsatt planarbete

Följande huvudsakliga inriktningar föreslås eftersträvas för detaljplan i Ryd för Ostformen 13 m.fl. (Ryd centrum):

- Den geografiska avgränsningen och prövning av riksintresse för Totalförsvarets influensområde gällande Malmen behöver ske i samråd med Stångåstaden som är den part som tar risktagandet för projektets utfall.
- Den geografiska avgränsningen ska ses över och kan komma att förändras för att uppnå en bra helhet i Ryd centrum. Det gäller primärt att ta med intilliggande gator, stråk och platser.
- Önskvärt vore om bebyggelsekompletteringar i Ryd kan bidra till en rikare variation i utbudet av upplåtelseformer. Ryds attraktivitet främjas av ett varierat utbud av bostäder, även i centrumområdet. Projektet bör innehålla andra upplåtelseformer än hyresrätter. Förtätning med andra bostadsformer som småhus/radhus/parhus bedöms inte lämpligt i denna centrala del av Ryd.
- Platsskapande byggnad (höghus) kan prövas för att stärka Ryd centrumts identitet och verka som ett orienterande landmärke. Förhållandet till försvarets stoppområde för höga objekt behöver då utredas.
- Ryd centrum berikas med en spännande och intressant arkitektur.
- Ryd centrum tillförs ett torg med inbjudande vistelsekvalitéer för besökare i alla åldrar.
- Ansvar och förvaltning av kringliggande gatunät ska justeras och investeringar i strukturen genomförs.
- Viktiga gång- och cykelstråk genom stadsdelen och till betydelsefulla målpunkter lyfts fram med hjälp av sammanbindande markbeläggning, vegetation och offentliga utemöbler. Tydliga stråk ska skapas för ökad rörlighet, trygghet och orienterbarhet i området.
- Platsen kring Ryds herrgård stärks och kopplas tydligare till centrumområdet genom att se över innehåll i flygelbyggnaderna samt grönstruktur och platsbildning vid herrgårdens entrésida. Ägandeskapet på ytor kring herrgården behöver ses över för att få en enhetlig förvaltning.

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 område. I området finns redan befintliga kommunikationsmöjligheter för både bil-, gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik.

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.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
AB Stångåstaden