



Detaljplan i Ryd för del av Ostkupan 1, 2 m.fl. (Norra Ryd), antagande

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag tillstyrks.

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag tillstyrks.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Detaljplan i Ryd för del av Ostkupan 1,2 m.fl. (Norra Ryd) antas.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte uppstå till följd av detaljplan i Ryd för del av Ostkupan 1,2 m.fl. (Norra Ryd).

Ärende

Planområdet är beläget i norra delen av Ryd och omfattas idag av parkeringsplats och tennisbanor. Kvartersmarken ägs av Studentbostäder i Linköping AB, som har tagit fram ett förslag till förtätning av studentbostäder.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra förtätning av cirka 200 bostäder i 4 till 5 våningar. Detaljplanen ska skapa ett tillskott av bebyggelse av sammanhängande karaktär som skapar ett nytt avtryck i denna del av Ryd. Detaljplanen syftar även till att skapa bostäder som har ett strategiskt läge nära centrum och universitetet. Hänsyn tas till den biotopskyddade lönnallé som avgränsar kvarteret mot omgivande gator. Planområdet ligger inom Försvarmaktens definierade influensområde för Malmen flottiljflygplats. Den planerade bebyggelsen kommer inte att utsättas för flygbuller som överskrider FBN 55dBA och blir därför inte, enligt kommunens inriktning och Boverkets allmänna råd för flygbuller, olämplig med hänsyn till hälsoaspekter kring flygbuller.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Detaljplan i Ryd för del av ostkupan 1, 2 m.fl. (Norra Ryd), antagande, 2019-09-26

Bilaga 1 Detaljplan i Ryd för del av Ostkupan 1, 2 m. fl., Granskningsutlåtande

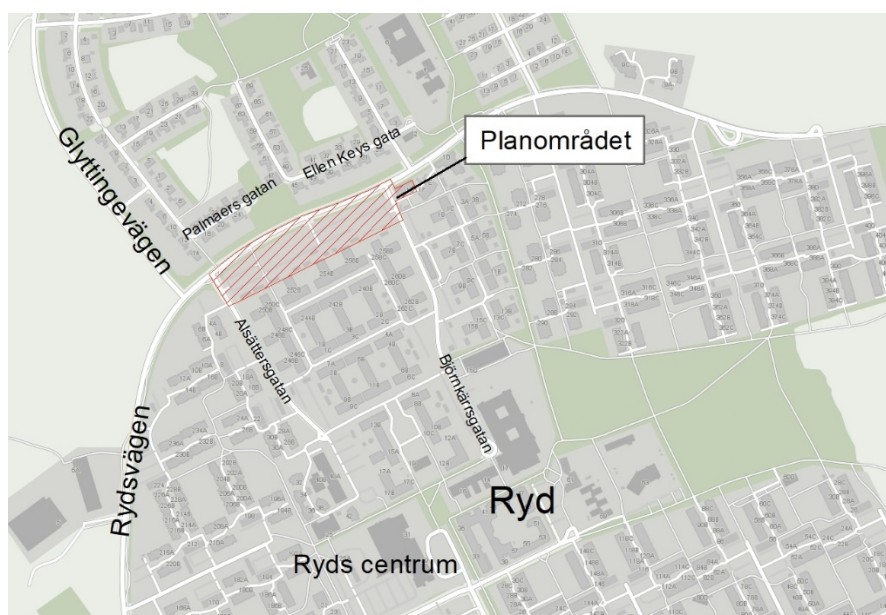
Bilaga 2 Detaljplan i Ryd för del av Ostkupan 1, 2 m. fl., Planbeskrivning

Bilaga 3 Detaljplan i Ryd för del av Ostkupan 1, 2 m. fl., Plankarta

Bilaga 4 Detaljplan i Ryd för del av Ostkupan 1, 2 m. fl., Samrådsredogörelse

Bakgrund

Studentbostäder i Linköping AB inkom under år 2016 med begäran om planbesked för att bygga studentbostäder i norra Ryd, inom delar av fastigheten Ostkupan 1, 2 och 14. Kvarteretsmarken inom planområdet ägs av Studentbostäder i Linköping AB, som har tagit fram ett förslag till förtätning av studentbostäder där marken kan utvecklas från parkeringsplats till bostadskvarter. Fastighetsägarens nuvarande förslag omfattar cirka 200 studentlägenheter.



Detaljplanen medger en bebyggelse på fyra till fem våningar. Parkeringar placeras i kvarterets östra och västra kant. Detaljplanen ska följa den stadsbyggnadsidé som presenteras i planbeskrivningen. Bebyggelse ska orienteras mot gata och viktiga gångstråk, bebyggelsen ska orienteras för att skapa en sammanhängande gård och bebyggelsen ska ha genomgående entréer. Som ett sätt att förhålla sig till omgivande kulturmiljöer ska den nya bebyggelsen utgöra enkla och rena volymer samt ha samma proportioner på gavlarna som befintlig omgivande flerfamiljshus.

Hänsyn har även tagits till den biotopskyddade lönnallé som avgränsar kvarteret mot omgivande vägar. I anslutning till allén ställs krav på att markarbeten ska ske med hänsyn till biotopen.

Planområdet ligger inom Försvarmaktens definierade influensområde för Malmen flottiljflygplats. Den planerade bebyggelsen kommer inte att utsättas för flygbuller som överskrider FBN 55dBA och blir därför inte, enligt kommunens inriktning och Boverkets allmänna råd för flygbuller, olämplig med hänsyn till hälsoaspekter kring flygbuller.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap med beaktande av miljöbedömningsförordningen och dess bilaga (SFS 2017:966)).

Samråd och granskning

Allmänt samråd (enligt 5 kap. 11-17 §§ plan- och bygglagen) skedde mellan november 2018 till januari 2019. Granskning har skett (enligt 5 kap. 18-24 §§ plan- och bygglagen) mellan april och maj 2019. Under granskningstiden har sammanlagt 14 yttranden inkommit till kommunen. Av de 14 yttrandena är 8 yttranden från privatpersoner. Ett av yttrandena är ett gemensamt yttrande, undertecknat av totalt 27 privatpersoner, boendes i enfamiljshus norr om detaljplaneområdet.

Motiv för beslutet

Försvarmakten framför att detaljplanen kan innebära begränsningar av den militära verksamheter på riksintresset Malmens flottiljflygplats (Malmen) och medför påtaglig skada på aktuellt riksintresse. Länsstyrelsen slutsats är att det föreligger en risk för att detaljplanen, om den förs vidare till antagande, kan komma att överprövas och upphävas enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, Plankontoret delar inte Försvarmaktens syn på restriktioner med avseende på flygbuller vid Malmen. Plankontoret vidhåller det som anges i planbeskrivningen om att Plankontoret accepterar att Malmen utgör riksintresse för totalförsvaret. Plankontoret accepterar dock inte Försvarmaktens syn på restriktioner med avseende på flygbuller och anser inte att det finns tillräckliga motiv för Försvarmaktens krav.

Plankontoret vidhåller bedömningen om att planområdet är lämplig att bebygga med bostäder. Den planerade bebyggelsen kommer inte att utsättas för flygbuller som överskrider FBN 55dBA, i enlighet med Boverkets allmänna råd och platsen bedöms därför enligt kommunens inriktning lämplig att bebygga med bostäder. Plankontoret bedömer att förslaget till detaljplan inte kommer att leda till begränsningar på den militära verksamheten och därmed inte påtagligt försvåra utnyttjandet av totalförsvarets anläggning Malmens flottiljflygplats.

Efter granskningen har endast mindre, redaktionella ändringar gjorts i planförslaget. Någon ny granskning behövs inte. Plankontoret bedömer att planförslaget kan antas.

Jämställdhet

Den nya bebyggelsen längs med Rydsvägen kan bidra till att öka den upplevda tryggheten för de som rör sig längs med gång- och cykelvägen och för de som väntar på bussen. Bostäder inom planområdet bidrar till att befolka Rydsvägen under större delen av dygnet. Den upplevda tryggheten kan öka med vetskapen av att vara sedd. Kravet på att ordna genomgående entréer mot Rydsvägen syftar till att skapa liv och rörelse längs med vägen.

Både män och kvinnor har varit representerade i Plankontorets projekt- och referensgrupp, konsulter och representanter från byggherren.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen medger ingen utbyggnad eller förändringar av allmän platsmark varför inga direkta ekonomiska konsekvenser uppstår för kommunen.

Information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet

MBL-information eller förhandling är inte påkallad.

Kommunledningsförvaltningen

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Paul Håkansson

Leif Lindberg

Beslutet skickas till:
Kommunstyrelsen
Studentbostäder i Linköping AB