



Planbesked avseende ändringar av detaljplaner i Östra malmskogen, Tallboda

Förslag till beslut

1. Ändringar av gällande detaljplaner i Östra Malmskogen tillåts.

Ärende

Frågan handlar om ett koncept för företagsparker som inte finns i Linköping idag. Idén går ut på att upplåta mindre verksamhetslokaler i form av äganderätt i stället för hyresrätt. Konceptet kallas också för ”industriradhus”. En exploatör investerar i byggandet av en industrihall som sedan styckas av till mindre separata fastigheter vägg i vägg med varandra. Upplåtelsen av lokalerna med anslutande marken sker genom försäljning och samtliga ägare ingår i en samfällighetsförening som gemensamt äger och ansvar för driften, skötseln och underhållet av de gemensamma ytorna och funktionerna.

En traditionell detaljplan för ett industriområde innehåller ofta planbestämmelse som reglerar avståndet mellan en byggnad och gräns till grannfastigheten. Ett genomförande av konceptet ovan förutsätter en reglering i detaljplan som aktivt tar ställning till att byggnader får utföras i ”inre” fastighetsgräns. Plankontoret bedömer att konceptet möter upp många företagares behov som inte alltid kan tillgodoses inom ramen för gällande detaljplaner. Plankontoret bedömer att konceptet utgör vägande skäl som motiverar ändring av erforderliga delar av detaljplanerna i Östra Malmskogen. Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta om positivt planbesked.

Beslutsunderlag:
Tjänsteskrivelse
Ansökan planändring

Bakgrund, utredning, bedömning

Ett fastighetsutvecklingsföretag under namnet ”Mogambo Utvecklings AB” med säte i Brämhult/Borås har i mars 2017 lämnat ansökan om att ändra gällande detaljplan för Östra Malmskogen i syfte att kunna bygga företagspark enligt modellen för ”industriradhus”. Sökande förklarar att modellen går ut på att bygga en industrihall som delas in i separata fastigheter.

Verksamhetslokalerna blir sammansatta fastigheter vägg i vägg med varandra. För de gemensamma ytorna bildas en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening. Företaget önskar börja bygga i Östra Malmskogen men uttrycker intresse för att kunna etablera sig i flera delar av Linköping.

Detaljplaner för verksamhetsområde innehåller ofta bestämmelse om byggnadsplacering i relation till fastighetsgränserna. Avstyckning av fastigheter från en industrihall förutsätter att det är tillåtet att dra fastighetsgränsen i mellanväggen mellan två lokaler. Den här typen av reglering är inte alltid möjlig beroende på hur placeringsbestämmelserna ser ut i en detaljplan.

Idén om att tillhandhålla mindre lokaler upp till 100 m² till försäljning möter upp ett behov hos många företag och näringsidkare. Motsvarande lokaler i Borås har köpts som servicelokaler, lokaler för förvaring, städfirma, målerifirma osv.

Plankontoret bedömer att det finns fog för att ändra erforderliga delar av gällande detaljplaner i Östra Malmskogen.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader för ändring av detaljplan regleras mellan kommunen som markägare och sökanden.

Kommunala mål

Samhällsbyggnadsnämnden lägger särskild fokus på ett antal mål som delvis uppfylls genom att lämna positivt planbesked.

- Detaljplanen bidrar till att öka tillgången på detaljplanelagd mark för verksamheter.

Detaljplanen har också bäring på kommunens övergripande mål för en sammanhållen kommun med framtidstro och delaktighet.

Jämställdhet

Planändringen går inte att relatera till jämställdhetsaspekterna. De planerade lokalerna kommer att erbjuda likvärdig kvalitet oavsett könstillhörighet. Inflytandet över planprocessen är likvärdigt utan någon könsrelaterad skillnad.

Samråd

Samråd sker när Plankontoret har hunnit arbeta fram ett förslag till planändring.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med standard planförfarande. Arbetet bedöms inledas tidigast under hösten 2018 och kunna vara slutfört tidigast våren 2019. Tidsbedömningen grundar sig i Plankontorets prioritering mellan olika planförfrågningar.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet och var i prioriteringsordningen ärendet placerats. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten medverkar aktivt när planeprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

Uppllysning

Beslutet att godkänna att en ny detaljplan prövas 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 ramavtal 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.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Mogambo Utvecklings AB,
Vävlagargatan 16, 507 30 Brämhult