



Detaljplan i Tallboda för Östra Malmskogen 1:3, startbeslut

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Tallboda för Östra Malmskogen 1:3 får påbörjas.

Ärende

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade i augusti 2017 om positivt besked för Mogambo Utvecklings AB:s ansökan om att inleda planering för industriradhus i Tallboda. I beskedet angavs att arbetet med detaljplanen kunde påbörjas tidigast hösten 2018. Plankontoret bedömer att förutsättningarna finns för att tillgodose projektets resursbehov och föreslår samhällsbyggnadsnämnden att besluta om startbeslut.

Projektet 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 mark 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.

Plankontoret bedömer att konceptet möter upp många företagares behov som inte alltid kan tillgodoses inom ramen för gällande detaljplaner. Konceptet anses utgöra vägande skäl som motiverar ändring av erforderliga delar av detaljplanerna i Östra Malmskogen.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse planbesked avseende ändring av detaljplaner i Östra Malmskogen, Tallboda
Ansökan planbesked för industriradhus Östra Malmskogen

Bakgrund

I mars 2017 inkom fastighetsutvecklingsföretaget Mogambo Utvecklings AB med en 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.

En traditionell detaljplan för ett industriområde innehåller ofta planbestämmelser som reglerar avståndet mellan en byggnad och gräns till grannfastigheten. Ett genomförande av konceptet ovan förutsätter en reglering i gällande detaljplan som aktivt tar ställning till att byggnader får utföras i ”inre” fastighetsgräns. Till exempel har befintlig detaljplan en bestämmelse om att byggnader ska placeras minst 10 meter från gräns till grannfastighet. För att kunna bilda fastigheter vägg i vägg behöver såldes detaljplanen ändras så att den möjliggör för radhus.

Samhällsbyggnadsnämnden såg positivt på konceptet industriradhus och fattade beslut om positivt planbesked i augusti 2017.

Kommunala mål

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.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader för framtagande av detaljplanen bekostas av exploatören.

Jämställdhet

De planerade lokalerna kommer att erbjuda likvärdig kvalitet oavsett könstillhörighet. Inflytandet över planprocessen är likvärdigt utan någon könsrelaterad skillnad.

Tid

En ändring av gällande 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 planförandet och var i prioriteringsordningen ärendet placerats. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

Uppllysning

Ett ramavtal/markanvisningsavtal ska tecknas mellan kommunen och den sökanden innan planprövning kan påbörjas. I avtalet regleras fördelningen av planarbetets kostnader.

Plankontoret

Alisa Basic

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