

Miljö- och
samhällsbyggnadsförvaltningen
Ida Hellman

2023-11-29

Dnr SBN 2016-160

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan i Johannelund för Tandkronan 3 m.fl. Beslut om avslut

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Detaljplan i Johannelund för Tandkronan 3 m.fl. får avslutas.

Ärende

Samhällsbyggnadsnämnden fattade i april 2017 beslut om att inleda planprövning för fastigheten Tandkronan 3 m.fl. i Johannelund. Initialt omfattade planarbetet fastigheterna Tandkronan 3, som ägs av Botrygg AB, Tandkronan 4 som ägs av Lejonfastigheter samt del av Johannelund 1:1 som ägs av Linköpings kommun. Detaljplanen var på samråd under tiden 18 november- 30 december 2019.

Efter samrådet valde Lejonfastigheter att lämna planarbetet. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gjorde sedermera bedömningen att det med anledning av detta inte var lämpligt att gå vidare med planläggning av den kommunala fastigheten Johannelund 1:1. SBN informerades om de bakomliggande skälen i oktober 2022.

Botrygg AB var intresserade av att fortsätta planarbetet för deras fastighet Tandkronan 3. För att kunna exploatera Botryggs fastighet behövde tillfartsväg lösas över befintlig bostadsrättsförenings mark, något som efter dialog mellan parterna inte gått att lösa. Med anledning av ovan beskrivna förutsättningar och svårigheten att ordna tillfartsväg på ett tillfredställande sätt, bedömer Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att det inte är lämpligt att gå vidare med planarbetet.

Beslutsunderlag:
Tjänsteskrivelse – Detaljplan i Johannelund för Tandkronan 3 m.fl. Beslut om avslut,
2023-10-25

Bakgrund

Detaljplanen för Tandkronan 3 m.fl. startade 2017 och var på samråd 18 november till 30 december 2019. Detaljplanen omfattade fastigheten Tandkronan 3, som ägs av Botrygg AB, och del av den kommunägda fastigheten Johannelund 1:1. Prövningen har sedermera utvidgats till att omfatta befintliga gruppbestäder på Tandkronan 4 som ägs av det kommunägda fastighetsbolaget Lejonfastigheter.

Efter samrådet meddelade Lejonfastigheter att de lämnar planarbetet, efter beslut om att befintlig verksamhet ska fortsätta bedrivas i lokalerna. Efter att Lejonfastigheter inte önskade inkluderas i planen, analyserades det fortsatta planarbetet. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömde att det inte var lämpligt att fortsätta planläggningen för de delar som berörde kommunal mark. Anledningen var primärt att utan sammanhängande ytor (dvs. Lejonfastigheters fastighet) var det svårt att uppnå effektivt markutnyttjande av marken och lämplig byggnation.

SBN informerades om detta den 12 oktober 2022, och Botrygg gavs information om att om de önskade fortsätta med planläggning för sin fastighet, behövdes en lämplig trafikanslutning. Trafikanslutning över den kommunala marken bedömdes inte som lämplig, då det skulle begränsa en eventuell kommande exploatering av marken.

För att möjliggöra exploatering av bebyggelse enligt Botryggs nya förslag behövde tillfartsväg ske över befintlig bostadsrättsförenings mark, något som efter dialog mellan parterna inte gick att lösa. Med bakgrund av detta föreslås detaljplanen nu avslutas.



Bild 1 Planområdet under samrådskedet



Bild 2 Markerad fastighet visar läge där Botrygg önskar exploatering av bostäder

Ekonomiska konsekvenser

För planläggningen av Tandkronan 3 m.fl. tecknades 2018 ett ramavtal mellan Lejonfastigheter, Botrygg och kommunen.

I enlighet med ändrad inriktning på planarbetet 2022 slutreglerades kostnader enligt ramavtal lika mellan parterna. Totala upparbetade plankostnader var drygt 1,9 mkr. Kommunens andel var därmed cirka 630 000 kronor.

Sedan dess har exploateringsprojektet belastats med cirka 60 000 kronor till följd av förvaltningens interna analyser av möjlighet att exploatera kommunens mark.

Totalt får kommunens exploateringsprojekt därmed ett underskott om strax under 700 00 kronor.

Botrygg har bekostat de tillkommande kostnader som upparbetats sedan slutregleringen 2022 för utredning om möjlig fortsatt planering av Botryggs fastighet Tandkronan 3.

Motiv för beslutet

Utifrån rådande förutsättningar och svårigheten att ordna tillfartsväg på ett tillfredställande sätt, bedömer Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att det inte är lämpligt att gå vidare med planarbetet.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Botrygg AB