

Fastigheter med både industri- och bostadsändamål - en ovanlig kombination

Att kombinera industri med bostadsändamål inom samma fastighet har under de senaste åren varit ovanligt vilket är ett resultat av bland annat samhällets, teknologins och planeringsfilosofins utveckling.

Vid undersökning av fastigheter inom detaljplanelagt område i Skåne på vilka både industri- och bostadsändamål bedrevs så karaktäriserades dessa av att ha detaljplaner som hade bildats innan den äldre plan- och bygglagens införande 1987. Vad som hände i och med lagens införande var att flera rekommendationer över hur det kombinerade ändamålet skulle hanteras togs bort. Det tydligaste exemplet på detta var att planläggare innan hade upp till tre olika alternativa beteckningar för att möjliggöra bostads- och industriändamål; beteckningarna gav planerare möjlighet att på ett enkelt sätt bestämma karaktären som industrin och bostaden skulle ha och vilket samband dessa skulle ha med varandra.

Ett begrepp som återfinns i de äldre rekommendationerna är *småindustri*. Begreppet har haft varierade definitioner genom åren men gemensamt mellan dem är att småindustri är småskalig industri som är av icke störande karaktär till omgivning och har många gånger likheter med hantverksverksamheter som industri av större skala saknar. Genom åren har begreppet fasats ut men vad undersökningen visar på är att det fortfarande finns industrier som kan klassas som småindustri även om de är relativt ovanliga i jämförelse med resterande fastighetsbestånd. Exempel på småindustrier idag är mindre verkstäder men vad resultat av undersökning gav så finns ingen karaktäriserande verksamhet för de undersökta fastigheterna utan blandningen av industrier var stort. Av de undersökta fastigheterna var en stor majoritet av industrierna lägre taxerade än bostäderna på samma fastighet, vilket därför kan sägas vara ytterligare en definition till småindustri.

En industri som växer fram och kan bli en stor och viktig del i en nära framtida industrikedja är den som baseras runt friformsframställning där föremål skapas med hjälp av 3D-skrivare. Denna verksamhet kan bedrivas på ett sådant sätt att den kan sägas vara småindustri och vi kan därför med stor sannolikhet se en ökad efterfrågan på att bedriva denna form av industri i anslutning med bostäder i till exempel garage.

Redan idag kan vi se att det finns ett behov som inte är uppfyllt; av de 311 undersökta fastigheterna hade hela 156 en användning enligt detaljplan som inte stämde överens med vad detaljplanen tillät. Majoriteten av dessa tillät endast bostadsändamål men det fanns även planer som tillät endast industriändamål eller varken industri eller bostad. Enligt det regelverk som finns ska det inte vara möjligt att avvika från användningen som anges i detaljplanen, speciellt med så skilda användningar som industri och bostad, vilket gör siffran signifikant och pekar på ett stort mörkertal där bygglov för avvikande användning inte har godkänts av kommunen.

På grund av detta kan det därför komma att bli ett stort behov i en nära framtid från privatpersoner som vill bedriva friformsframställning på sin fastighet, men vilket inte är tillåtet enligt den stora majoriteten av nya detaljplaner som begränsar användningen till endast bostadsändamål. Ett sätt som nya planer förslagsvis skulle kunna upprättas på, som användes i en begränsad skala i de undersökta planerna, är att genom detaljplanen bestämma placering av

både industri och bostad. Detta underlättar förståelsen av planen och gör det lättare att förutspå framtida utveckling av området samt att det gör framtida fastighetsrättsliga åtgärder lättare då fastigheten lätt kan delas in i en bostadsdel och en industridel.

Lukas Almlöf