



Slutredovisning  
ARBETSDOKUMENT  
241028

# Delprojekt C - Omlokalisering

# Uppdragets formulering

*En särskild funktion kring kommunalt stöd till företag som behöver omlokaliseras till följd av Ostlänkens dragnings genom staden ska inrättas.*

Delprojektets uppdrag är att:

- Utredda och föreslå fördelning av ansvar, roller och mandat för en särskild kommunal funktion med anledning av Ostlänkens dragnings och omlokalisering av företag längs järnvägsdragningen.
- Utredda och föreslå affärsmodell för hantering av omlokaliseringsuppdraget.
- Utredda och föreslå kompetenskrav som krävs för förändrade uppdraget
- Föreslå revidering av ägardirektiv och ev andra styrdokument som berörs av förändringen.
- Föreslå vilka beslut som ska fattas för att kunna genomföra förändringen.
- Vilket "stöd" och vad som kan förväntas av detta bör definieras



# Sonderingsarbete

- Tjänstepersoner från Mex, ResMex, MoS, NoT samt Sankt Kors har delgett sin syn på frågeställningarna i delprojektet
- Delprojekt C/D har utifrån styrgruppens önskan slagits samman och haft gemensam dialog



# Aktörer

**Trafikverket (TRV)**, ansvarar för järnvägsplan och utbyggnad av järnväg

**Linköpings Kommun (LK)**, ansvarar för detaljplaner samt försäljning av mark.

**ResMex/Sankt Kors**, ansvarar för inköp och förvaltning av strategiska fastigheter kopplat till omlokaliseringen.

**Privata fastighetsägare**, ansvarar för att omhänderta sina respektive hyresgäster och att bidra till stadsutveckling på fastigheter som berörs av stadsutvecklingen

**Verksamheter/företag**, påverkas i olika omfattning av järnvägsutbyggnaden eller stadsutvecklingen



# Bakgrund

- Totalt bedöms ca 60 fastighetsägare och ca 230 företag vara direkt påverkade av Ostlänkens spårdragning.
- Idag hanteras förberedelserna och arbetet med omlokaliseringen främst genom MoS. ResMex har dialog och förhandlingar om uppköp med strategiska fastighetsägare.
- Arbetet samordnas i en grupp bestående av representanter från ResMex, MoS och NoT som har möte en gång per månad.
- Planering och dokumentation sker framförallt i LinGIS och länkad Drive-mapp
- Tillgänglig mark är Linköpings kommuns verksamhetsmark, privata fastighetsmarknaden samt förtätning.



## Bakgrund forts...

Omlokaliseringen delas in utifrån orsakt med olika prioritering, tidplan och huvudmän.

Direkt påverkan:

- **Spårdragning av Ostlänken (TRV)**
- **Stadsutveckling kritiskt infrastruktur (LK + TvAB)**, nya Kallerstadsleden, anslutande gator och busshållplatser vid nya stationen mm

Indirekt påverkan:

- **Stadsutveckling strategisk (LK)**, utveckling av staden och sammankoppling med city genom nya kontor, hotell, bostäder mm



# Definition av - “stöd” - till företagen

De stöd som kan erbjudas företag som berörs av omlokalisering är:

- En tydlig första kontakt för berörd fastighetsägare eller verksamhet
- Köp av mark (via direktanvisning av kommunen)
- Ny lokal (via Sankt Kors, marknadsmässig hyra)
- Inköp av fastigheter till marknadsmässigt pris (via ResMex)
- Hjälpa att kontakta privata fastighetsägare (via Fastighetsägarna Linköping alt. via eget nätverk för privata fastighetsägare ej medlem i Fastighetsägarna)

För att kunna ge de verksamheter och fastighetsägare som behöver omlokaliseras relevant stöd är det viktigt att det finns en tvärfunktionell samordning, som kan ta strategiska beslut och kan erbjuda olika kombinationer av lösningar. Samverkan mellan MoS och Sankt Kors möjliggör användning av bl.a följande verktyg vid förhandling:

- Markreservervation i ett tidigt skede, så att en verksamhet/fastighetsägare i god tid kan projektera och uppföra en ny byggnad innan befintliga blir inlöst av TRV.
- Att en fastighetsägare kan erbjudas ersättningsbyggrätter genom direktanvisning av kommunen motsvarande den fastighet som Sankt Kors köper in av dem.
- St Kors kan på dirkettilldelad mark uppföra och hyra ut till en verksamhet som behöver omlokaliseras.



# Förslag på organisation

Omlokaliseringsgruppen föreslås bestå av följande roller och kompetenser:

- Projektledning (NoT/MoS/Sankt Kors)
- Förhandlings och transaktions erfarenhet kopplat till förvärv av fastigheter i bolag. (Sankt Kors)
- Stadsutveckling och strategisk planering, planläggning (MoS)
- Strategisk samordning, näringsliv-/ fastighetsbranschen (NoT)
- Uthyrning av lokaler, projektutveckling, marknadsföring (Sankt Kors)

Stödfunktioner:

- Fastighetsjuridik (Sankt Kors?)
- Kommunikation (MoS/Sankt Kors)
- Lantmäteri/markförhandling (MoS?)
- m.fl.





## Förslag på organisation forts...

- Befintlig arbetsgrupp från MoS, ResMex/Sankt Kors och NoT kvarstår, och utökas vid behov med representant från Stadsbyggnadsprojektet Ostlänken.
- Arbetet sker i linjeorganisationen utifrån ordinarie ansvar och arbetsuppgifter hos de aktörer som ingår i omlokaliseringsgruppen.
- Omlokaliseringsgruppen ansvarar för strategisk samordning och samverkan mellan MoS, NoT och ResMex/Sankt Kors, samt har mandat att besluta om prioritering av fastigheter, verksamheter och lokalisering utifrån kommunens möjlighet till stöd.
- Omlokaliseringsgruppen samordnas av NoT.
- Inrätta ett nätverk/forum som leds av NoT för att samordna privata fastighetsägare med kommunens omlokaliseringsgrupp.



# Förslag på arbetssätt - Omlokaliseringsgruppen

Delvis olika processer beroende på om verksamheten anses vara strategiskt viktig eller ej.

## Strategiska fastigheter och verksamheter:

Proaktivt arbete där omlokaliseringsgruppen kontaktar strategiska/kritiska fastighetsägaren och verksamheter.

## **Kartläggning (Omlokaliseringsgruppen)**

Kartläggning av vilka fastigheter som berörs av vilka åtgärder och när i tid det behöver omlokaliseras.

## **Analys (Omlokaliseringsgruppen)**

Berörda fastigheter analyseras utifrån påverkan, placering, tidplan, tillstånd, behov mm och utkast till lösning/erbjudande tas fram

## **Kontakt och förhandling vid köp av fastighet (ResMex)**

Fastighetsägaren/verksamheten kontaktas och förhandling inleds

## **Åtgärd (ResMex, MoS)**

Avtalsskrivning, förvärv, omflytt

## Övriga fastigheter och verksamheter

Kommunen kontaktas av fastighetsägare och verksamheter som berörs av Ostlänken.

## **Kontakt (NoT)**

Fastighetsägare/verksamhet kontaktar kommunen via Kontakten.

## **Behovsanalys (NoT)**

En första enklare behovsanalys av verksamheten för att ta fram förslag på åtgärd genomförs

## **Kontakt (NoT)**

Första kontakt för att möte och diskussion med fastighetsägaren/verksamheten inleds

## **Analys (Omlokaliseringsgruppen)**

Vid behov genomförs en analys av fastigheten utifrån påverkan, placering, tidplan, tillstånd, behov mm och utkast till lösning/erbjudande tas fram

## **Åtgärd (NoT, MoS)**

Hantering enligt kommunens etableringspolicy



# Fördelar med föreslagen organisation

- Nuvarande modell fungerar väl
- Arbetsuppgifter utgår från befintliga linjeorganisationer
- Befintligt mötesforum fungerar bra och aktörerna kompletterar varandra väl
- NoT utgöra en “neutral” part till fastighetsägare och verksamheter



# Utmaningar

- Idag saknas ett utarbetat forum med Trafikverket för Omlokiseringsgruppen, vilket kommer behövas framöver
- Långa och komplexa processer
- På grund av de långa processerna är det efterhand en risk att nyckelpersoner med utarbetade relationer (mycket kopplat förhandling) byts ut
- Lokal opinion kring enskilda verksamheter
- Det "stöd" man reellt kan ta del av kan uppfattas väldigt olika av intressenter. Därför bör kommunen vara tydlig.
- Vi bedömer nuvarande resurser är tillräckliga men det föreligger en betydande risk att mer resurser behöver tillföras över tid beroende på de behov som uppstår efterhand



# Rekommendationer

Gruppen föreslår att dokumentet går in som underlag till tjänsteskrivelsen

