

Tomträtt Tändspolen 1, uppsägning

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till kommunstyrelsens beslut tillstyrks.
2. Samhällsbyggnadsdirektören ges i uppdrag att säga upp tomträtten Tändspolen 1, under förutsättning att kommunstyrelsen beslutar att tomträtterna ska sägas upp i enlighet med förslaget.

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Tomträtten Tändspolen 1 sägs upp i enlighet med Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut.

Ärende

Tomträtt är en typ av nyttjanderätt till mark som kan sägas ligga i gränslandet mellan äganderätt och nyttjanderätt. Tomträttshavarens rätt till marken är stark och tomträtten kan endast sägas upp av fastighetsägaren vid utgången av vissa tidsperioder och under vissa förutsättningar.

Fastigheten Tändspolen 1 är belägen i Vimanshäll och ägs av Linköpings kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt för "Bensin- och servicestationsändamål och härmed jämförlig verksamhet". Tomträttshavare är Preem AB. Tidigare fanns en bensinstation inom tomträtten, som numera är riven.

Fastigheten Tändspolen 1 är föremål för detaljplaneläggning. Fastigheten omfattas av pågående planläggning avseende "Detaljplan i Vimanshäll för Tändspolen 1 m.fl. (Älgvägen)". Stadsutvecklingen följer kommunens ställningstaganden för platsen och fordrar att en förändrad markanvändning kommer till stånd. Den förändrade markanvändningen är inte förenlig med gällande tomträttsupplåtelse och ändamål.

Kommunstyrelsen föreslås därför fatta beslut om att uppsägning av tomträtten ska genomföras för att erhålla rådighet över fastigheten och säkerställa ytor för bostäder och möjlighet till centrumverksamhet inom "Detaljplan i Vimanshäll för Tändspolen 1 m.fl. (Älgvägen)".

Beslutsunderlag:
Tjänsteskrivelse – Tomträtt Tändspolen 1, uppsägning, 2025-01-10

Bakgrund

Tomträtt är en typ av nyttjanderätt till mark som kan sägas ligga i gränslandet mellan äganderätt och nyttjanderätt. Tomträttshavarens rätt till marken är stark och tomträten kan endast sägas upp av fastighetsägaren vid utgången av vissa tidsperioder och under vissa förutsättningar. Förutsättningarna för uppsägning framgår av jordabalkens 13 kap 14 § där det anges att det skall vara "av vikt för ägaren att fastigheten användes för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än tidigare".

Fastigheten Tändspolen 1 ägs av Linköpings kommun och är upplåten med tomträtt för "Bensin- och servicestationsändamål och härmed jämförlig verksamhet". Tomträttshavare är Preem AB. Tidigare fanns en bensinstation inom tomträten, som numera är riven.

Tomträten uppläts 1 april 1987 och enligt aktuellt tomträttsavtal löper tomträten utan tidsbegränsning. Upplåtelseperioden är 20 år i taget och avgäldsperioden 10 år i taget. Nu kan tomträten sägas upp till den 1 oktober 2027, givet omständigheten att förutsättningar för uppsägning föreligger. En uppsägning kan göras tidigast fem år och senast två år före avtalsperiodens utgång. Tomträten för Tändspolen 1 kan med andra ord sägas upp senast 30 september 2025 för upphörande 1 oktober 2027. Nästföljande uppsägning kan ske till 1 oktober 2047.

Tomträttsavtalet innehåller en friskrivningsklausul som gör att kommunen inte behöver erlægga ersättning till tomträttshavaren för byggnader och annan egendom som är tillbehör till tomträten för det fall tomträten sägs upp.

Tomträten ligger inom detaljplaneområdet för pågående "Detaljplan i Vimanshäll för Tändspolen 1 m.fl. (Älgvägen)", se bild 1 för tomträttens orientering i Linköpings kommun. Inom tomträttens utbredningsområde har ytan identifierats som viktig för bostäder och centrum i enlighet med "Detaljplan i Vimanshäll för Tändspolen 1 m.fl. (Älgvägen).

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om planbesked i november 2017 och startbeslut att påbörja detaljplaneläggning beslutades i december 2017 (SBN 2017-795). En ny detaljplan bedöms antas under första halvåret 2025.

Översiktsplanen för staden Linköping som antogs 2010 pekar ut att halvcentrala stadsdelar som Vimanshäll i första hand ska förtätas längs med kollektivtrafikstråk.

Tändspolen 1 ligger längs med Vistvägen vilket i Utvecklingsplan för Linköpings kommun, antagen 2022, är utpekad som ett urbant stråk. Det innebär att stråken succesivt ska omvandlas till stadsgator med en blandad stadsbebyggelse med högre täthet än omgivningen.

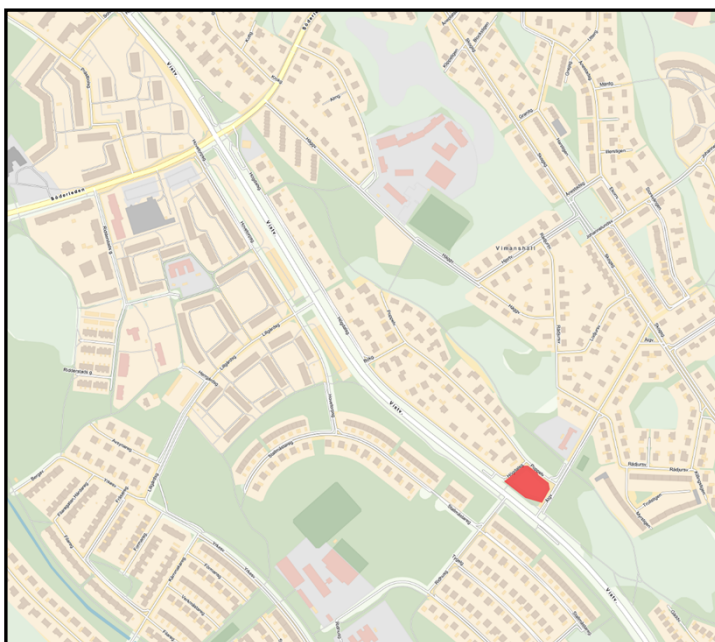


Bild 1. Tomträttens läge

Miljö och riskfaktorer i Linköpings kommun som antogs 2019 och är ett tillägg till gemensam översiktsplan för Linköping och Norrköping innehåller beslutade inriktningar för miljö- och riskfaktorer som gäller för hela Linköpings kommun. I översiktsplanen ges följande inriktning: "För att möjliggöra att Linköpings stad kan växa behöver mottagare för farligt gods, såsom drivmedelsstationer och verksamheter som förvaltar farligt gods, på sikt lokaliseras utmed rekommenderade primära transportleder för farligt gods." (Miljö och riskfaktorer i Linköpings kommun, s. 32). Vistvägen vid den aktuella tomträtten är inte en rekommenderad primär eller sekundär transportled för farligt gods vilket innebär att en drivmedelsstation inte bör finnas i detta läge.

Förvaltningens bedömning

Fastigheten Tändspolen 1 är föremål för en stadsutveckling.

Stadsutvecklingen följer kommunens ställningstaganden för platsen och fordrar att förändrad markanvändning kommer till stånd. Den förändrade markanvändningen är inte förenlig med gällande tomträttsupplåtelse och ändamål.

Fastigheten Tändspolen 1 är aktuell för ny detaljplanering i enlighet med översiktsplaner och tillägg till översiktsplaner. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om planbesked i november 2017 och startbeslut att påbörja detaljplaneläggning beslutades i december 2017. Ett första samråd hölls mellan november och december 2018 och ett andra samråd hölls mellan december 2023 och januari 2024. En ny detaljplan bedöms kunna antas under 2025 och byggnation planeras att påbörjas under 2028 efter tomträtten löpt ut.

Med anledning av tomträttens löptid och tidplanen för detaljplaneläggning och genomförande av ny bostads- och centrumbebyggelse inom fastigheten

Tändspolen 1 anser Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att det är av vikt att tomträten sägs upp och upphör till den 1 oktober 2027.

Kommunstyrelsen föreslås därför fatta beslut om att uppsägningen ska genomföras för att erhålla rådighet över fastigheten och säkerställa ytor för bostäder och centrumverksamhet.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunala konsekvenser

Tomträten för Tändspolen 1 föreslås sägas upp senast 2025-09-30 för upphörande 2027-10-01.

Uppsägning av tomträten innebär att nuvarande intäkt till driftsbudgeten motsvarande totalt 62 595 kr/år från tomträtsavgälder upphör från och med år 2028. För 2027 faller årets sista kvartal bort motsvarande 15 649 kr. De minskade årliga intäkterna ska hanteras inom samhällsbyggnadsnämndens budget.

Uppsägningen av tomträterna möjliggör i sin tur exploatering och framtida intäkt till exploateringsbudgeten.

Konsekvenser för tomträttshavare

Tomträtsavtalet innehåller en så kallad friskrivningsklausul, vilken innebär att tomträttshavaren vid en uppsägning av tomträten inte har rätt till någon ersättning från kommunen. Tomträttshavaren ansvarar även för avröjning av fastigheten.

Tomträtsavtalet har stöd i lag och har varit en förutsättning för tomträttshavarna vid förvärv av tomträten.

Fastigheten är gravationsfri (ej föremål för penninginteckning).

Kommunala mål

Ett Linköping med minskad segregation

Förslag till beslut innebär ett att nya bostadsalternativ och bostadsmöjligheter tillkommer i området.

Ett Linköping i framkant inom miljö- och klimat

Förslag till beslut innebär bostäder i närheten ett av stadens starkaste kollektivtrafikstråk som uppmuntrar till mer hållbart resande. Dessutom innebär bebyggelsen att marken saneras till en säker nivå för att människor ska kunna bo på platsen.

Ett växande Linköping med starkt näringsliv

Förslag till beslut innebär att nya arbetstillfällen skapas inom kommunen med hänsyn till den byggnationen som ska se, men även långsiktigt med hänsyn till att centrumändamål möjliggörs i planen.

Lättillgänglig, god och jämlik välfärd

Förslag till beslut innebär att detaljplanen kan genomföras som innebär att vårdbostäder kan bebyggas på en av fastigheterna.

Hållbar ekonomi

Förslag till beslut säkerställer god hushållning med kommuninvånarnas resurser.

[Länk till kommunfullmäktiges övergripande mål](#)

Jämställdhet

Ingen specifik jämställdhetsanalys har gjorts, då det inte anses motiverat med hänsyn till att beslutet inte bedöms påverka jämställdheten. Beslutet att säga upp en tomträtt påverkar inte jämställdheten.

Samråd

Samråd har hållits med Juridikenheten som inte har något att erinra mot förslaget.

Uppföljning och utvärdering

I det fall samhällsbyggnadsdirektören ges i uppdrag att säga upp tomträten Tändspolen 1, kommer Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta och översända brev om uppsägning för tomträten Tändspolen 1 till berörd tomträttshavare, samt anmäla uppsägningarna till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Ärendet bedöms, vid tidpunkten för denna tjänsteskrivelse, i övrigt sakna behov av särskild utvärdering och uppföljning.

Samverkan/information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet

MBL-information eller förhandling är inte påkallad.

Kommunledningsförvaltningen

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Paul Håkansson

Leif Lindberg

Beslutet skickas till:
Kommunstyrelsen
Tomträttsinnehavare Tändspolen 1