



Tomträten Inseglet 2, uppsägning

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

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

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Tomträten Inseglet 2 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 tomträten kan endast sägas upp av fastighetsägaren vid utgången av vissa tidsperioder och under vissa förutsättningar.

Fastigheten Inseglet 2 är belägen utmed Malmslättsvägen och ägs av Linköpings kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt för ändamålet ”bilförsäljning och därmed likvärdig verksamhet”. Tomträttshavare är Inseglet 2 i Linköping AB. Inom tomträten finns idag en byggnad för verksamheter i ett plan uppförd 1969.

Fastigheten Inseglet 2 är föremål för en omfattande stadsutveckling i enlighet med kommunens strategiska översiktsplanering. Stadsutvecklingen följer kommunens ställningstaganden för platsen och fordrar att en förändrad markanvändning kommer till stånd. Den förändrade markanvändningen är inte förenlig med gällande tomträtsupplåtelser och ändamål.

Kommunstyrelsen föreslås därför fatta beslut om att uppsägning av tomträten ska genomföras för att erhålla rådighet över fastigheten och säkerställa ytor för bostäder och centrumverksamheter inom området för strukturell förnyelse utmed Malmslättsvägen. Kommande planarbete får utvisa exakt lokalisering av dessa byggnader och anläggningar.

Beslutsunderlag:
Tjänsteskrivelse – Tomträten Inselet 2, uppsägning, 2021-12-22

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 Inseglet 2 ägs av Linköpings kommun och är upplåten med tomträtt för ändamålet ”bilsäljning och därmed likvärdig verksamhet”. Tomträttshavare är Inseglet 2 i Linköping AB. Inom tomträten finns idag en byggnad för verksamheter i ett plan uppförd 1969

Tomträten uppläts 1 oktober 1984 och enligt aktuellt tomträttsavtal löper tomträten utan tidsbegränsning. Tomträten kan dock säga upp till den 1 oktober 2024, givet omständigheten att förutsättningar för uppsägning föreligger. En uppsägning måste göras senast två år före avtalsperiodens utgång, dvs. senast den 30 september 2022.

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

Tomträten ligger inom utvecklingsområde utmed Malmslättsvägen, se bild 1 för tomträtts orientering i Linköpings kommun. Inom tomträtts utbredningsområde har ytan identifierats som viktig för bostäder och centrumverksamhet vid planerad strukturell förnyelse utmed Malmslättsvägen, i enlighet med utvecklingsplan för Linköpings innerstad (tillägg till översiktsplanen). Samhällsbyggnadsnämnden har beslutat om planbesked för den närbelägna fastigheten Informatorn 3 (SBN 2017-269). En samtidig detaljplaneläggning för fastigheten Inseglet 2 ger förutsättningar för att kunna ta ett helhetsgrepp för området och att skapa och förstärka i översiktsplanen utpekade strategiska stråk längs Malmslättsvägen. Startbeslut att påbörja detaljplaneläggning av fastigheterna Inseglet 2 och Informatorn 3 beslutades i januari 2022. En ny antagen detaljplan bedöms kunna antas under 2024.

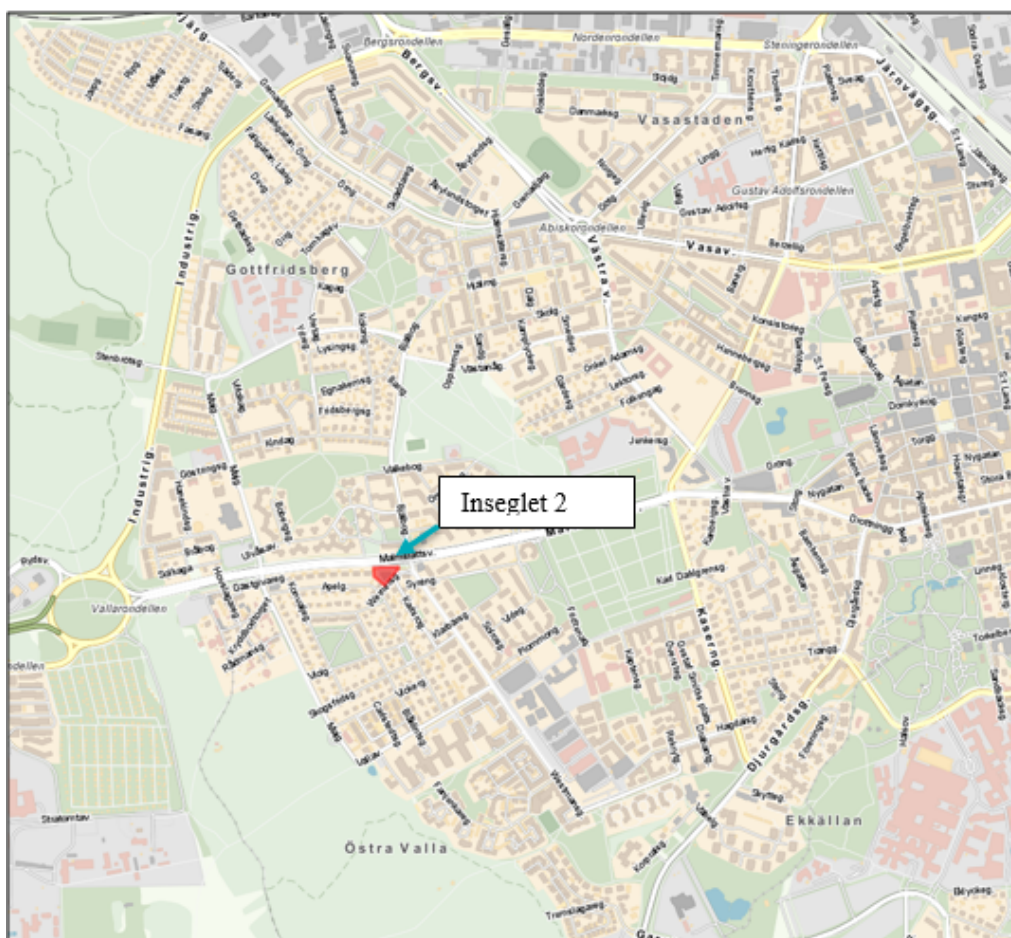


Bild 1. Tomträttens läge

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Fastigheten Inseplet 2 är föremål för en omfattande 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 Inseplet 2 omfattas av utvecklingsplan för Linköpings innerstad (tillägg till översiktsplanen), antagen 2016 och är därmed aktuell för ny detaljplanering i enlighet med översiktsplaner och tillägg till översiktsplaner. Startbeslut att påbörja detaljplaneläggning beslutades i januari 2022. En ny detaljplan bedöms kunna antas under år 2024.

Med anledning av tomträttens löptid och tidplanen för stadsutvecklingen utmed Malmstättsvägen anser Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att det är av vikt att tomträtten sägs upp till den 1 oktober 2024.

Kommunstyrelsen föreslås därför fatta beslut om att uppsägningen ska genomföras för att erhålla rådighet över fastigheten och inom utvecklingsområdet utmed Malmslättsvägen säkerställa ytor för bostäder och centrumverksamheter. Kommande planarbete får utvisa exakt avgränsning av detaljplaneområdet samt lokalisering av byggnader och anläggningar.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunala konsekvenser

En uppsägning av tomträtten innebär att nuvarande intäkt till driftsbudgeten motsvarande totalt 45 821 kr/år från tomträttsavgälder upphör.

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

Konsekvenser för tomträttshavare

Tomträttsavtalet innehåller så kallade friskrivningsklausuler, vilken innebär att tomträttshavarna vid en uppsägning av tomträtten inte har rätt till någon ersättning från kommunen. Tomträttshavarna ansvarar även för avröjning av fastigheten.

Tomträttsavtalet har stöd i lag och har varit en förutsättning för tomträttshavarna vid förvärv av tomträtten.

Kommunala mål

Ett attraktivt och tryggt Linköping

Hållbar ekonomi

[Länk till kommunfullmäktiges övergripande mål](#)

Jämställdhet

Ingen specifik jämställdhetsanalys har gjorts, då det inte anses motiverat med hänsyn till att ärendet inte bedöms påverka 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 tomträtten Inseglet 2, kommer Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta och översända brev om uppsägning för tomträtten Inseglet 2 till berörd tomträttshavare, samt anmäla uppsägningen till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

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

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 Inseglet 2