



Tomträtten Tändstiftet 1, uppsägning

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

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

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Tomträtten Tändstiftet 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 Tändstiftet 1 är belägen i närheten av Berga centrum och ägs av Linköpings kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt för ändamålet ”Bensin- och servicestationsändamål och härmed jämförlig verksamhet”. Tomträttshavare är Circle K Sverige AB. Inom tomträtten finns idag en obemannad bensinstation.

Fastigheten Tändstiftet 1 är föremål för en omfattande stadsutveckling i enlighet med kommunens strategiska översiktsplanering. Stadsutvecklingen följer kommunens ställningstaganden för platserna och fordrar att förändrad markanvändning kommer till stånd. Den förändrade markanvändningen är inte förenlig med gällande tomträttsupplåtelser 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 centrumverksamheter inom utvecklingsområdet för Berga centrum. Kommande planarbete får utvisa exakt lokalisering av dessa byggnader och anläggningar.

Beslutsunderlag:
Tjänsteskrivelse – Tomträten Tändstiftet 1, 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 Tändstiftet 1 ägs av Linköpings kommun och är upplåten med tomträtt för ändamålet ”Bensin- och servicestationsändamål och härmed jämförlig verksamhet”. Tomträttshavare är Circle K Sverige AB. Inom tomträten finns idag en obemannad bensinstation.

Tomträten uppläts 1 oktober 1984 och enligt aktuellt tomträttsavtal löper tomträten utan tidsbegränsning. Tomträten kan dock sägas 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 till tomträttshavaren för byggnader och annan egendom som är tillbehör till tomträten för det fall tomträten sägs upp.

Tomträten ligger inom utvecklingsområdet för Berga centrum, se bild 1 för tomträtts orientering i Linköpings kommun. Inom tomträtts utbredningsområde har ytan identifierats som viktig för bostäder och centrumverksamhet vid kommande utveckling av Berga centrum i enlighet med översiktsplanen och utvecklingsplan för Linköpings ytterstad (tillägg till översiktsplanen). Kommunen har mottagit ansökan om planbesked i Berga för de närbelägna fastigheterna Laken 3 och Laken 5 (SBN 2021-752). Mot bakgrund av detta har samhällsbyggnadsnämnden fattat beslut om att planbesked för fastigheterna Laken 3 och Laken 5 även ska innefatta planläggning av Tändstiftet 1 för bostads- och centrumändamål. Primärt motiv till att inkludera Tändstiftet 1 i kommande detaljplan ligger i linje med översiktsplanens intentioner om att förstärka stadsdelnoden Berga centrum och att det därför är behövligt att ta ett större helhetsgrepp om platsen. Stadsbyggnadsnämnden beslutade om planbesked i december 2021 och startbeslut att påbörja detaljplaneläggning beslutades i januari 2022. En ny detaljplan bedöms kunna antas under 2024.



Bild 1. Tomträttens läge

”Miljö och riskfaktorer i Linköpings kommun” antogs 2019 och är ett tillägg till gemensam översiktsplan för Linköping och Norrköping och 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 och Söderleden, vilka korsar varandra vid den aktuella tomträtten, är inte rekommenderade primära eller sekundära transportleder för farligt gods vilket innebär att drivmedelsstationen inte bör ligga kvar i detta läge.

Förvaltningens bedömning

Fastigheten Tändstiftet 1 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 Tändstiftet 1 är aktuell för ny detaljplanering i enlighet med översiktsplaner och tillägg till översiktsplaner. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om planbesked i december 2021 och startbeslut att påbörja

detaljpanelläggning beslutades i januari 2022. En ny detaljplan bedöms kunna antas under 2024.

Med anledning av tomträttens löptid och tidplanen för stadsutvecklingen i Berga centrum anser Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att det är av vikt att tomträten 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 för Berga centrum säkerställa ytor för bostäder och centrumverksamheter. Det är även av stor vikt för planeringen av centrumnoden att detta kan göras samordnat och för helheten kring centrum. Kommande planarbete får utvisa exakt lokalisering och avgränsning av detaljplaneområde och av byggnader och anläggningar.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunala konsekvenser

Uppsägning av tomträten innebär att nuvarande intäkt till driftsbudgeten motsvarande totalt 31 145 kr/år från tomträtsavgälder upphör.

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 fastigheterna.

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

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 tomträten Tändstiftet 1, kommer Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta och översända brev om uppsägning för tomträten Tändstiftet 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.

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 Tändstiftet 1