



## **Friköp av tomträtt - Räkneläran 77**

### **Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut**

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut tillstyrks.
2. Enhetschefen för mark och exploatering bemyndigas att teckna erforderliga avtal under förutsättning att kommunstyrelsen beslutar godkänna försäljning i enlighet med förslaget.

### **Förslag till kommunstyrelsens beslut**

1. Den framtida försäljningen av fastigheten Räkneläran 77 tillstyrks till ett markpris enligt beräkningsmodell i denna tjänsteskrivelse.

### **Ärende**

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att fastigheten Räkneläran 77 säljs till Peab BU Holding 17 AB, org. nr 559342-4384, genom friköp av tomträtt. Under förutsättning att; bolaget är ägare till tomträtten för Räkneläran 77, tecknar på ramavtal där bolaget tar på sig ansvaret för att svara för alla kostnader för att upprätta en ny detaljplan över Räkneläran 77, detaljplanen vinner laga kraft samt genomför en byggnation av bostäder och lokaler i bottenvåningen som följer kommunens inriktning och krav vad gäller gestaltning och kvalitet. Friköpspriset utgår från bedömt marknadsvärde vid friköpstillfället. För bedömning av marknadsvärdet anlitas extern fastighetsvärderare.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår samhällsbyggnadsnämnden tillstyrka att kommunstyrelsen beslutar att godkänna försäljningen av fastigheten.

---

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Friköp av tomträtt - Räkneläran 77, 2022-11-22

## Bakgrund

Linköpings kommun äger fastigheter upplåtna med tomträtt. Tomträtt är en upplåtelse av nyttjanderätt som innebär ett starkt besittningsskydd för tomträttshavaren och är i många avseenden att jämställa med äganderätt. Fastighetsägaren har rätt att ta ut en årlig avgäld av tomträttshavaren som utgår med oförändrat belopp i perioder om minst tio år.

Tomträten är en upplåtelseform som gjort det möjligt för den som vill uppföra en byggnad att ”hyra” sin tomt av kommunen istället för att köpa den. I gengäld har kommunen haft möjlighet att tillgodoräkna sig markens värdeökning. Efter år 1990 har endast ett fåtal nya tomträtter upplåtits av kommunen och syftet har då varit att styra markanvändningen och behålla rådhetsen över marken. Många tomträttshavare har genom åren valt att friköpa sin tomträtt, som i och med friköpet blir en vanlig fastighet med äganderätt.

Linköpings kommun äger, vid tidpunkten för denna tjänsteskrivelse, 69 fastigheter upplåtna med tomträtt vars ändamål är fördelade enligt följande:

Ändamål	Antal
Småbostad	12
Industri	18
Föreningslokal	5
Handel	6
Drivmedelsförsäljning	7
Flerbostad/Bostadsrättsförening	2*
Övriga ändamål	19

*\*Under försäljning*

Tomträttshavaren har i det aktuella ärendet anmält sitt intresse att friköpa tomträten och förvaltningen har gjort bedömningen att friköpet är möjligt att genomföra.

Räkneläran 77 är belägen efter Vistvägen, mellan Ålerydsvägen och Haningeleden. Gällande detaljplan anger centrumbebyggelse. Fastigheten är på 2320 kvm och är bebyggd med en enplansbyggnad som innehåller lokaler för verksamhet i form av pizzeria och bageri.

Fastigheten är upplåten med tomträtt till Räkneläran 77 i Linköping AB, org. nr 559326-7122. Enligt gällande tomträttsavtal upphör tomträten 2037.

Kommunens översiktliga planering anger att fastigheten kan bebyggas med en högre exploatering för i huvudsak bostadsändamål.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-02-14, dnr 2017-569, att tillåta planläggning av Räkneläran 77 för bostadsändamål.

Räkneläran 77 är idag upplåten med tomträtt till bolaget Räkneläran 77 i Linköping AB som ägs av Trading Maskin i Östergötland AB org. nr 559012-

3534. Peab BU Holding planerar att köpa bolaget Räkneläran 77 i Linköping AB som innehar tomträtten till Räkneläran 77. Peab avser sen att genomföra en ny detaljplaneläggning för bostadsändamål med inslag av verksamheter i linje med kommunens översiktliga planering.

### Direktanvisning och friköp

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att tillåta en försäljning av fastigheten Räkneläran 77 till Peab BU Holding 17 AB under förutsättning av Peab BU Holding 17 AB är ägare till Räkneläran 77 i Linköping AB samt att Peab BU Holding 17 AB tecknar ramavtal med kommunen, bekostar detaljplaneplanläggning av Räkneläran 77, att ny detaljplan vinner laga kraft och sedan genomför en byggnation av bostäder och lokaler i bottenvåningen som följer kommunens inriktning och krav vad gäller gestaltning och kvalité. Försäljningen genomförs när avtalsvillkoren är uppfyllda.

### Motiv för friköp

Kommunen har tillåtit att tomträttshavare friköpt sin tomträtt vid tillfällen då ett friköp har legat i kommunen intresse. I detta fall bedömer förvaltningen att det är positivt att platsen utvecklas och att det tillskapas bostäder inom en rimlig tid, ca femton år tidigare än om kommunen utvecklar fastigheten med start när innevarande tomträttsperiod löpt ut år 2037.

### Markpris

Markpriset vid försäljningen kommer att ske till ett marknadsvärde när storleken på byggrätten fastställts och detaljplanen har vunnit laga kraft. Lägsta värdet skall dock vara tio miljoner kr, med avdrag för kostnader för detaljplanens upprättande. En preliminär värdering har utförts. En uppdaterad värdering kommer att ske av en opartisk värderingsman när storleken på byggrätten i den nya detaljplanen är fastställd.

### Avtal

Kommunen kommer att teckna ett ramavtal och ett köpeavtal där krav kommer att ställas på innehåll (butiker i bottenvåning), exteriör av byggnad, markbehandling och tider för färdigställande.

### Ekonomiska konsekvenser

Avtalen utformas på ett sådant sätt att exploitören bär risken och kostnaden för att ta fram ny detaljplan. Med ett avtalat lägstapris säkerställs att försäljningen bidrar till kommunkassan med ett positivt kassaflöde även efter avdrag för erforderlig infrautbyggnad.

Kommunens årliga intäkt från tomträttsavgälden kommer som en konsekvens av friköpet att minska med 52 200 kr om året med nuvarande avgäld. (t.o.m. 1 oktober 2027) Istället kommer kommunen få en avkastning på köpeskillingen. Till exempel om försäljningssumman ger 1 % i avkastning behöver

försäljningen inbringa minst 5 220 000 kr för att täcka kommunens minskade intäkt från tomträttsavgälden.

Nämnden kommer planera för försäljningen under försäljningsprocessen och ta höjd för konsekvenserna inom den befintliga ramen.

### **Kommunala mål**

En attraktiv stadsmiljö, genom upprustning och utveckling av idag sliten centrummiljö.

Förutsättningar för en hög och jämn byggtakt, genom tidigareläggning av planläggning för bostäder

[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 skett med Stadsplaneringsavdelningens enheter.

### **Uppföljning och utvärdering**

Vid beslut om genomförande av försäljning tillser Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att nödvändiga handlingar tas fram och erforderligt undertecknas samt att full betalning erlägges inför tillträde.

Beslut om antagande av Detaljplan fattas i samhällsbyggnadsnämnden.

### **Information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet**

MBL-information eller förhandling är inte påkallad.

Kommunledningsförvaltningen

Stadsplaneringsavdelningen

Paul Håkansson

Leif Lindberg

Beslutet skickas till:  
Peab BU Holding 17 AB