



Fastigheten Tandborret 8, friköpsförfråga

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag att neka friköpsförfrågan gällande tomträtten Tandborret 8 tillstyrks.
2. Under förutsättning att kommunstyrelsen fattar beslut i enlighet med Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens förslag avseende beslutspunkt 1, ges mark- och exploateringschefen i uppdrag att erbjuda tomträttsinnehavaren att tomträttsavgälden för Tandborret 8 korrigeras till att baseras på ett avgäldsunderlag motsvarande verksamhetsmark.

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Förfrågan om friköp av fastigheten Tandborret 8 nekas.

Ärende

Fastigheten Tandborret 8 ägs av Linköpings kommun och är upplåten med tomträtt sedan den 1 januari 1971 för ändamålet bilplåtsslageri. Tomträttsinnehavaren inkom under förra året med en förfrågan om att få friköpa tomträtten. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har berett ärendet.

Fastigheten är belägen i Brokindsledens köpcentrum, som är ett utpekad strategiskt utvecklingsområde i Linköpings översiktsplan.

På tomträtten finns en verkstadslokal uppförd på 1970-talet (tidigare mekanisk verkstad) samt tillhörande 1 1/2-plans bostadshus från 1934. Det kan konstateras att bostadshuset är uppförd före det att fastigheten uppläts med tomträttsavtal 1971. Gällande detaljplan för fastigheten Tandborret 8 från 1989, d.v.s. efter tomträttsavtalets tillkomst, tillåter markanvändningen bostad och handel.

Tomträtten är upplåten för ändamålet bilplåtsslageri, därmed för väsentligen annat ändamål än för bostadsbebyggelse. Detta har betydande påverkan på villkoren i tomträttsavtalen i jämförelse med om tomträtten hade varit upplåten för bostadsändamål och i jämförelse med villkoren för kommunens småhustomträtter i övrigt. Detta är känt för tomträttsinnehavaren genom det tecknade tomträttsavtalet.

Trots det på fastigheten uppförda bostadshuset är förvaltningens uppfattning att tomträten, enligt angivet ändamål i tomträtsavtalet, är upplåten väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse. Detta medför att beslut i kommunfullmäktige 2009-06-02, § 124, om att tomträttsinnehavare som äger en småhustomträtt i Linköpings kommun kan välja att friköpa sin tomträtt till varje kvartalsskifte, inte är tillämpligt i detta fall. För friköp av tomträter för annat ändamål än för småhus tillåter kommunen i normalfallet endast friköp om fastighetens läge inte är av strategisk betydelse för framtida exploateringar. Fastigheten Tandborret 8 är av strategiskt viktigt betydelse för kommunen att äga med hänsyn till kommunens översiktliga planering och planerad stadsutveckling. Med anledning av ovanstående föreslår förvaltningen att förfrågan om friköp från tomträttsinnehavaren ska avslås.

Förvaltningen föreslår dessutom att mark- och exploateringschefen ska ges i uppdrag att erbjuda tomträttsinnehavaren att tomträtsavgälden för Tandborret 8 korrigeras till att mer korrekt baseras på ett avgäldsunderlag motsvarande verksamhetsmark.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Tandborret 8 friköpsförfrågan, 2021-10-28

Bakgrund

Fastigheten Tandborret 8 ägs av Linköpings kommun och är upplåten med tomträtt sedan den 1 januari 1971. Nuvarande tomträttshavare inkom under 2020 till kommunen med en förfrågan om att få friköpa tomträtten, d.v.s. att få förvärva fastigheten Tandborret 8. Då aktuell förfrågan om friköp bedöms vara av principiell betydelse har miljö- och samhällshälsbyggnadsförvaltningen berett ärendet om friköp för beslut. Nedan redogörs för de speciella omständigheterna för aktuell tomträtt och skälen till förvaltningens förslag till beslut.

Fastighetens läge och gällande detaljplan

Fastigheten Tandborret 8 är belägen i Johannelund i verksamhetsområdet kvarteret Tandborret ("Brokindsledens köpcentrum"), i anslutning till Brokindsleden. Fastigheten bildades 1933 och fick sin nuvarande form genom fastighetsreglering 1973. Fastigheten har en areal om 2.007 m² och omfattas av Detaljplan 814, laga kraft 1989-08-24 samt tomtindelingsbestämmelser, fastställda 1973. Detaljplanen anger för fastigheten markanvändningen bostad och handel (dock ej livsmedel). Vidare anger detaljplanen att fastigheten får bebyggas med en högsta byggnadshöjd om 7,5 m och en största byggnadsarea (BYA) om 400 m². Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år och är därför utgången.

Förväntningar om ändrad markanvändning och fastighetens strategiska betydelse

Kvarteret Tandborret och Brokindsledens köpcentrum är utpekade som ett strategiskt utvecklingsområde för ny bebyggelse utmed ett urbant stråk i utställningshandlingen från 2021 för "Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad" (nedan kallad Utvecklingsplanen), som utgör ett tillägg till översiktsplanen. Fastigheten Tandborret 8 är därför av strategisk betydelse att äga för kommunen, dels för att behålla rådigheten över marken när översiktsplanen på sikt ska realiseras och dels för att få ta del av fastighetens marknadsvärdeökning vid en ändrad markanvändning. Utvecklingsplanen har en planperiod som löper fram till 2060. Omdaning av Brokindsledens köpcentrum från verksamheter till blandad stadsbebyggelse bedöms ske först i planförslagets senare etapper. Inom kvarteret Tandborret, finns utöver fastigheten Tandborret 8, ytterligare tre fastigheter som ägs av kommunen och upplåts med tomträtt för diverse verksamheter (ej bostad), med i övrigt liknande tomträttsvillkor som för tomträtten Tandborret 8.

Tomträttsavtalets villkor vid ändrad markanvändning

Tomträtt är en nyttjanderätt till fastighet under obestämd tid för visst ändamål mot avgäld i pengar. Fastigheten Tandborret 8 upplåts med tomträtt den 1 september 1971 för ändamålet "bilplåtsslageri och härmed jämförlig verksamhet eller för annan verksamhet, som efter fastighetsnämndens särskilda medgivande må å fastigheten utövas". Tomträtten upplåts därmed för

väsentligen annat ändamål än för bostadsbebyggelse, vilket återspeglas i villkoren i tomträttsavtalet gällande exempelvis upplåtelseperioder och lösenskyldighet. Lagstiftningen gällande tomträtt återfinns i Jordabalken.

Fastighetsägaren (kommunen) kan genom uppsägning få tomträtten att upphöra, men endast vid utgången av vissa tidsperioder och endast om det är av vikt för ägaren att fastigheten användes för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än tidigare.

För uppsägning av tomträtten till fastigheten Tandborret 8 gäller tidsperioder om 20 år från utgången av närmast föregående period, varvid den första perioden på 40 år räknades från 1 oktober 1971. Nuvarande period sträcker sig därmed t.o.m. 30 september 2031.

Vid en uppsägning av tomträtten har kommunen enligt tomträttsavtalet ingen skyldighet att ersätta tomträttshavaren för byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten.

Pågående markanvändning

Tomträtten är bebyggd. På tomträtten finns ett 1 1/2-plans bostadshus (enfamiljshus) uppfört 1934. Till bostadshuset finns ett vidbyggt garage alternativt verkstadslokal uppförd på 1970-talet samt ett garage från 2000-talet. Enligt planbeskrivningen till gällande detaljplan från 1989 ska verkstadsbyggnaden tidigare ha huserat en mekanisk verkstad med tillhörande bostadshus.

Fastigheten har i fastighetstaxeringen (taxeringsår 2018) åsatts två taxeringsenheter, dels en småhusenhet och dels en industrienhet, reparationsverkstad. Fastighetens bostadsdel ingår därmed i underlaget för fastighetstaxeringen och tomträttshavare betalar fastighetsavgift för en småhusenhet.

Gällande detaljplan för fastigheten Tandborret 8 från 1989, d.v.s. efter tomträttsavtalets tillkomst, tillåter markanvändningen bostad och handel. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har inte kunnat återfinna bakgrunden eller motiven till att i tomträttsavtalets ändamål inte ange bostadsändamål, trots att avtalet upprättades när befintligt bostadshus fanns på fastigheten, och inte heller varför tomträttsändamålet behölls oförändrat när detaljplanen från 1989 antogs. Verkstadsbyggnaden uppfördes efter tomträttsavtalets tillkomst 1971. För fastigheten finns beviljat bygglov från 1973 för "Nybyggnad av verkstad och ombyggnad". Förvaltningen bedömer det rimligt att anta att tomträtten uppläts i syfte att uppföra den mekaniska verkstaden, med hänsyn till det i tomträttsavtalet angivna ändamålet bilplåtslageri samt avtalad byggnadsskyldighet om att senast 1 september 1973 ha å fastigheten uppfört nybyggnad till ett värde av minst 40 000 kr. Tomträttsändamålet har alltså sedan avtalet upprättades varit

bilplåtsverkstad, oavsett den pågående markanvändning som också har innefattat bostad.

Att tomträten är upplåten för ändamålet bilplåtsslageri, och därmed för väsentligen annat ändamål än för bostadsbebyggelse har betydande påverkan på villkoren i tomträttsavtalen i jämförelse med om tomträten hade varit upplåten för bostadsändamål och i jämförelse med villkoren för kommunens småhustomträter i övrigt. Exempelvis är skyldigheten för fastighetsägaren (kommunen) att, vid upphörandet av en tomträtt på grund av uppsägning, betala lösesumma för byggnad och annan egendom som utgör tillbehör till tomträten bara möjlig att avtala bort om tomträtt är upplåten för väsentligen annat ändamål än för bostadsbebyggelse, såsom är fallet i villkoren för tomträttsupplåtelsen för Tandborret 8.

En annan viktig skillnad i jämförelse med om tomträten hade varit upplåten för bostadsändamål är att kommunen för småhustomträter, enligt beslut i kommunfullmäktige 2009-06-02, § 124, beslutat att tomträttshavare om äger en småhustomträtt i Linköpings kommun kan välja att friköpa sin tomträtt till varje kvartalsskifte samt att friköpspriset, enligt beslut i kommunfullmäktige 2020-06-16, § 146 ska motsvara 80 % av marktaxeringsvärdet.

För friköp av tomträter för annat ändamål än för småhus, till exempel för ändamålen industri, handel eller bostadsrättsförening, tillåter kommunen i normalfallet endast friköp om fastighetens läge inte är av strategisk betydelse för framtida exploateringar av till exempel bostäder och prövas från fall till fall. Tomträter med ett annat ändamål än småbostadshus har ingen fastslagen modell för att beräkna friköpspriset. Friköpspriset bestäms istället efter ett uppskattat marknadsvärde för fastigheten i avröjt skick. Tandborret 8 är enligt tomträttsavtalet upplåten för annat ändamål än för småhus, och del av fastigheten är taxerad som industrienhet, reparationsverkstad.

Tomträttsupplåtelsens ändamål och villkor är möjliga att utläsa från tomträttsavtalet och bör ingå i tomträttshavarens undersökningsplikt vid ett förvärv av tomträten.

Förslag till beslut

Med anledning av skillnaden i tomträttsavtalets angivna ändamål och fastighetens pågående markanvändning har Miljö- och samhällshälsbyggnadsförvaltningen berett ärendet om friköpsförfrågan för Tandborret 8.

Trots det på fastigheten uppförda bostadshuset är förvaltningens uppfattning att tomträten, enligt angivet ändamål i tomträttsavtalet, är upplåten väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse. Detta medför att beslut i kommunfullmäktige 2009-06-02, § 124, om att tomträttshavare som äger en småhustomträtt i Linköpings kommun kan välja att friköpa sin tomträtt till varje kvartalsskifte, inte är tillämpligt i detta fall. För friköp av tomträter för annat ändamål än för småhus tillåter kommunen i normalfallet endast friköp

om fastighetens läge inte är av strategisk betydelse för framtida exploateringar. Fastigheten Tandborret 8 är av strategiskt viktigt betydelse för kommunen att äga med hänsyn till kommunens översiktliga planering och planerad stadsutveckling. Med anledning av ovanstående föreslår förvaltningen att förfrågan om friköp från tomträttshavaren ska avslås.

Gällande tomträttsavgäld och förslag till jämkning av tomträttsavgäld

För tomträtt betalar tomträttshavare en årlig tomträttsavgäld till fastighetsägaren. Avgälden skall enligt lag utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder. Tandborret 8 har 10-åriga avgäldsperioder räknat fr.o.m. 1971-10-01. Nuvarande avgäldsperiod sträcker sig fr.o.m. 1 oktober 2011 t.o.m. 30 september 2021.

Ifjol upprättades ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet med ny tomträttsavgäld för kommande avgäldsperiod, fr.o.m. 2021-10-01. Detta efter beslut i samhällsbyggnadsnämnden i ärende om omprövning av tomträttsavgälder 2020, Dnr SBN 2020-194. Beslutad beräkningsmodell för ny tomträttsavgäld skiljer sig åt beroende på om tomträtten i fråga avser ändamålet småhus eller annat ändamål än småhus. Fastigheten Tandborret 8 har i fastighetstaxeringen åsatts två taxeringsenheter, dels en småhusenhet och dels en industrienhet, reparationsverkstad. I samband med friköpsförfrågan och utredningen kopplat till denna har uppmärksammats att ny tomträttsavgäld för Tandborret 8 fr.o.m. 2021-10-01 har beräknats som summan av dels den avgäld som den taxerade småhusenheten medför enligt beräkningsmodellen för småhus och dels den avgäld som den taxerade industrienheten, reparationsverkstad medför enligt beräkningsmodellen för annat ändamål än småhus.

Om friköp nekas p.g.a. att tomträttsupplåtelsens ändamål bedöms utgöra väsentligen annat ändamål än för bostadsbebyggelse, så föreslår förvaltningen att mark- och exploateringschefen ska ges i uppdrag att erbjuda tomträttsinnehavaren nytt tilläggsavtal för att korrigera tomträttsavgälden fr.o.m. 2021-10-01 på så sätt att avgälden istället för att baseras på mark för småhus och verksamheter, enkom ska baseras på verksamhetsmark, vilket i så fall kommer innebära en nära halverad årsavgäld för tomträttsinnehavaren.

Ekonomiska konsekvenser

Ett beslut om nekande av tomträttshavarens förfrågan om friköp av fastigheten Tandborret 8 får inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Ett beslut om att ändra tomträttsavgälden enligt förvaltningens förslag minskar kommunens driftsintäkter.

Kommunala mål

Hållbar ekonomi

Förslag till beslut säkerställer god hushållning med kommuninvånarnas resurser.

[Länk till kommunfullmäktiges övergripande mål](#)

Jämställdhet

Förslag till beslut bedöms inte föranleda ojämlik effekt mellan könen.

Samråd

Ärendet har beretts i samråd med juridikenheten som inte har något att erinra mot förslaget.

Uppföljning och utvärdering

Vid beslut om upprättande av tilläggsavtal för ändring av tomträttsavgäld tillser förvaltningen att tilläggsavtal med tomträtthavaren upprättas.

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

Kommunledningsförvaltningens helhetsbedömning

[Klicka och skriv]

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