

Miljö- och
samhällsbyggnadsförvaltningen
Victor Kellner

2024-02-13

Dnr SBN 2023-537
Dnr KS 2024-249

Samhällsbyggnadsnämnden

Tomträtt Paviljongen 1, uppsägning

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

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

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Tomträtten Paviljongen 1 sägs upp i enlighet med Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

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 Paviljongen 1 är belägen på Stångebro och ägs av Linköpings kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt för ändamålet ”Mindre restaurang/gatukök och härmed jämförlig verksamhet”. Tomträttshavare är Circle K Sverige AB. Inom tomträtten finns idag en obemannad bensinstation och en mindre lokal inhysande en restaurang/gatukök (pizzeria).

Fastigheten Paviljongen 1 är föremål för en omfattande stadsutveckling i enlighet med kommunens strategiska översiktsplanering. Stadsutvecklingen följer kommunens ställningstaganden för platsen och fordrar att en förändrad markanvändning för fastigheten kommer till stånd. Den planerade markanvändningen är inte förenlig med gällande tomträttsupplåtelse och dess ändamål. Fastigheten är en nödvändig del i områdets planerade stadsutveckling innefattande tät bebyggelse och infrastrukturförändringar. Kommunen har redan 2018 upphävt gällande detaljplaner för området med anledning av den kommande förändrade markanvändningen.

Kommunstyrelsen föreslås därför fatta beslut om att säga upp tomträtten för att erhålla rådighet över fastigheten och säkerställa ytor för bostäder, centrumverksamheter och behov av förändrade kommunikationer inom utvecklingsområdet för Stångebro. Kommande planarbete får utvisa exakt

lokalisering av dessa byggnader och anläggningar. Sägs tomträten inte upp under 2024 för upphörande 2026 infaller nästa uppsägningsfönster 20 år senare. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att marken behöver tas i anspråk innan dess för detaljplaneläggning och exploatering.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Tomträtt Paviljongen 1, uppsägning, 2024-02-13

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 Paviljongen 1 är belägen på Stångebro och ägs av Linköpings kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt för ändamålet "Mindre restaurang/gatukök och härmed jämförlig verksamhet". Tomträttshavare är Circle K Sverige AB. Inom tomträten finns idag en obemannad bensinstation och en mindre lokal inhyssande en restaurang/gatukök (pizzeria).

Tomträten uppläts 1986-02-01. Första upplåtelseperioden började gälla 1986-10-01 och löper på 40 år, till 2026-10-01. Efter det löper tomträttsperioden på i 20 år i taget. En uppsägning kan göras tidigast fem år och senast två år före avtalsperiodens utgång. Tomträten för Paviljongen 1 kan med andra ord sägas upp senast 2024-09-30 för upphörande 2026-10-01.

Sägs tomträten inte upp inom tidsfönstret ovan löper nästkommande upplåtelseperiod till 2046-10-01.

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.

Förutsättningarna har varit kända för tomträttshavaren då de framgår av lagstiftning och tomträttsavtal.

Grund för uppsägning

En uppsägning är av vikt för kommunen som fastighetsägare då den är nödvändig för de kommunala planerna för fastigheten och den förändrade markanvändningen. Kommunens behov av rådgighet över marken kan inte tillgodoses på annat sätt.

Den planerade markanvändningen är inte förenlig med nuvarande tomträttsupplåtelse. Fastigheten är en nödvändig del i områdets planerade stadsutveckling innefattande tät bebyggelse och infrastrukturförändringar.

Statens och kommunens gemensamma ansträngningar kopplat till Ostlänkens planering och anläggande medför stora krav på nödvändig stadsutveckling. Planerna bedöms aktuella och genomförbara.

Tomträtten är med anledning av detta nödvändig att säga upp.

Förändrad markanvändning

Ostlänken

Ostlänken är ett av Sveriges största infrastrukturprojekt och utgör en 16 mil lång ny dubbelspårig järnväg mellan Stockholm och Linköping. Ostlänken är det första steget mot en ny stambana i Sverige och beräknas vara färdig för tåg 2035. Projektet är en viktig del i Trafikverkets nationella plan för transportinfrastruktur för perioden 2022-2033.

Att Ostlänken ska byggas genom Linköping innebär att kommunen står inför den största stadsomvandlingen någonsin och de statliga infrastruktursatsningarna ställer stora krav på kommunal planering och områdesutveckling. De statliga satsningarna ger trovärdighet till kommunens planer och innebär att uppsägningen är nödvändig, aktuell och att en förestående exploatering är genomförbar. Marken behöver därför tas i anspråk för planernas genomförande.

Följande kommunala planer och beslut anger inriktningen för platsens framtida markanvändning:

Översiktsplan

Varje kommun ska enligt lag ha en översiktsplan för hela kommunen. Linköpings översiktsplan består av tre huvuddelar och ett antal fördjupningar och tillägg – översiktsplanen ska läsas som en helhet.

Kommunens översiktsplan behandlar utvecklingen av Paviljongen 1 i flera delar. I Översiktsplan för staden (KF 2010) anges markanvändningen för hela Stångebro, inklusive Paviljongen 1, som ett "framtida område för tät stadsbebyggelse, blandad användning i form av bostäder/kontor/handel". Detta har sedan aktualiserats genom Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (KF 2016) som pekar ut hela Stångebro som ett område för samlad stadsomvandling. Paviljongen 1 hör till delområde Yttre Stångebro. Stadsdelen föreslås bygga vidare på innerstadens karaktär med blandad bebyggelse. Bottenvåningar längs stråk, vid torg och längs vattnet har lokaler för butiker, restauranger, caféer och liknande publikt innehåll som stärker stadslivet. Därför är nuvarande markanvändning inom Paviljongen 1 inte förenlig med planerad markanvändning i översiktsplanen.

Arbete kopplat till det nya stationsläget och stadsomvandling till följd av Ostlänken pågår inom arbetet med TÖP Ostlänken (Tillägg till översiktsplan Ostlänken), se rubrik "Stadsbyggnadsprojekt Ostlänken".

Miljö och riskfaktorer (KF 2019)

”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). Därför är den nuvarande markanvändning inte förenlig med den beslutade inriktningen.

Stadsbyggnadsprojekt Ostlänken (Projekt Strategisk fysisk planering)

Som ett resultat av vald lokalisering för Ostlänkens passage genom staden flyttas en av Linköpings viktigaste målpunkter, resecentrum. Projekt Strategisk fysisk planering är ett delprojekt till Stadsbyggnadsprojekt Ostlänken vars syfte är att dels ändra översiktsplanen (Tillägg till översiktsplanen för Ostlänken, TÖP Ostlänken) och dels utreda de strukturella förändringarna genom en arbetsprocess i en stadsutvecklingsskiss.

De nya stadsdelarna med arbetsnamnen Stadshamnen och Nykvarn kommer vara områden med stor påverkan av Ostlänkens byggnation, men på Stångebro bedöms exploatering kunna genomföras tidigare kopplat till stadsomvandlingen.

Paviljongen 1 ligger strategiskt i korsningen Gumpekullavägen/Norrköpingsvägen. Korsningen Gumpekullavägen/Norrköpingsvägen bedöms vara en framkomlig tidig utveckling av Stångebro, och en strategisk plats där kommunen planerar för tidig stadsomvandling. Strax norr om Paviljongen 1 har kommunen sedan tidigare både pågående och planerade detaljplaneprojekt. Projektet skissar också en utveckling där Gumpekullavägen i framtiden kan få en rakare dragning för att möjliggöra tätare kvartersstad, genare stråk och tydligare kopplingar.

Kommunen bedömer att:

- Fastigheten Paviljongen 1 utgör en del av en strategiskt viktig plats på Stångebro.
- Platsen är möjlig för tidig stadsomvandling.
- Platsen bör tidigt prioriteras för stadsomvandling.
- Planerad detaljplanestart bedöms kunna ske innan 2033 i kommunens planprioritering.

Detaljplaner och pågående detaljplanering

Upphävande av detaljplaner för Paviljongen 1 mfl (Stångebro)

2018 upphävdes gällande detaljplaner på Stångebro med anledning av att de då gällande detaljplanerna och den pågående markanvändningen strider mot översiktsplanens intentioner.

Pågående detaljplanering

Samhällsbyggnadsnämnden fattade år 2020 beslut om positivt planbesked för del av Paletten 1 på Stångebro. Planarbete pågår med syftet att anlägga en multisporthall. Samråd hölls under 2022.

Samhällsbyggnadsnämnden fattade i januari 2024 beslut om att inleda ett större detaljplanearbete med syfte att omvandla området norr om Paviljongen 1 till en blandad bebyggelse av stadsmässig karaktär (innerstadsbebyggelse). Detta ska utgöra ett första steg i att bygga blandstad på östra sidan om Stångån. Arbetet är en viktig del i kommunens mål om att innerstaden "växer över ån". Detaljplanen är ett led i att genomföra översiktsplanens inriktning och sker parallellt med Stadsbyggnadsprojekt Ostlänken och dess skissarbete. Planen är att en detaljplan ska kunna antas under kvartal 1 2027. Detaljplanen innefattar fastigheterna Paddan 1, Paletten 1 och 2 samt Pagoden 1 och Pagoden 6 i Stångebro. Detaljplaneområdet är cirka 130 000 kvadratmeter stort.

Förvaltningens bedömning

Fastigheten Paviljongen 1 utgör del av ett område som 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.

- Gällande detaljplaner för området (Stångebro) har upphävts 2018.
- Norr om Paviljongen 1 pågår två detaljplanearbeten.
- Fastigheten Paviljongen 1 planeras vara en del av tidig stadsomvandling och är aktuell för ny detaljplanering i enlighet med översiktsplaner och tillägg till översiktsplaner. En ny detaljplan innefattande Paviljongen 1 bedöms kunna påbörjas innan 2033. Ny exploatering bedöms kunna genomföras efter 2035.

Med anledning av tomträttsens löptid och tidplanen för stadsutvecklingen i Stångebro anser Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att det är av vikt att tomträtten sägs upp senast till den 30 september 2024.

Kommunstyrelsen föreslås därför fatta beslut om att säga upp tomträtten för att erhålla rådighet över fastigheten.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunala konsekvenser

Tomträten för Paviljongen 1 föreslås sägas upp senast 2024-09-30 för upphörande 2026-10-01.

Uppsägning av tomträten innebär att nuvarande intäkt till driftsbudgeten motsvarande totalt 99 456 kr/år från tomträtsavgäld upphör från och med år 2027. För 2026 faller årets sista kvartal bort motsvarande 24 864 kr.

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 tomträttshavaren.

Fastigheten är gravationsfri (ej föremål för penninginteckning).

Kommunala mål

Ett växande Linköping med ett starkt näringsliv.

[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 Juridikenheten som inte har något att erinra mot förslaget.

Uppföljning och utvärdering

I det fall samhällsbyggnadsdirektören ges i uppdrag att säga upp tomträten Paviljongen 1, kommer Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta och översända brev om uppsägning för tomträten Paviljongen 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:
Tomträttsinnehavare Paviljongen 1