

Tomträtt Rystads-Gärstad 12:6, uppsägning

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag tillstyrks.
2. Samhällsbyggnadsdirektören ges i uppdrag att säga upp tomträtten Rystads-Gärstad 12:6 under förutsättning att kommunstyrelsen beslutar att tomträtten ska sägas upp i enlighet med förslaget.

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Tomträtten Rystads-Gärstad 12:6 sägs upp i enlighet med Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut.

Ärende

En tomträttshavares rätt till marken är stark och tomträtten kan endast sägas upp av fastighetsägaren vid utgången av vissa tidsperioder och under vissa förutsättningar.

Den aktuella fastigheten som kommunen upplåter med tomträtt är belägen inom Tekniska verken i Linköping AB:s utvecklingsområde för framtida energisystemlösningar. Tomträtten är upplåten för ändamålet "skrotupplag och härmed jämförlig verksamhet". Samhällsbyggnadsnämnden beslutade enligt 2024-06-19, § 95 att detaljplanprövning ska tillåtas för fastigheten Rystads-Gärstad 12:4 (SBN 2024-218) för att möjliggöra kommunens framtida behov av energisystemlösningar.

Det är därför av största vikt att Linköpings kommun säger upp tomträtten för att erhålla rådighet över området. Den framtida markanvändningen är inte förenlig med gällande tomträttsupplåtelse och ändamål. Det är således av vikt för kommunen att fastigheten används för bebyggelse av annan art och på annat sätt än tidigare.

Kommunstyrelsen föreslås därför fatta beslut om uppsägning av tomträtten.

Sägs tomträtten inte upp under 2025 för upphörande 2027 infaller nästa uppsägningsfönster 20 år senare. Förvaltningens bedömning är att marken behöver tas i anspråk innan dess för detaljpaneläggning och ny markanvändning.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Tomträtt Rystads-Gärstad 12:6, uppsägning, 2025-01-08

Bakgrund

Byggnadsnämnden i Linköping antog 1984 en stadsplan över ett område om ca en hektar, beläget strax öster om AB Svensk Leca, som på den tiden bedrev verksamhet i området. Stadsplanen reglerade områdets användning för upplagsändamål. Avsikten var att upplåta området åt mindre företag inom skrotbranschen. Efter att stadsplanen antagits så styckade Linköpings kommun av fyra tomter som därefter är upplåtna med tomträtt.

Det aktuella tomträttsavtalet tecknades 1986. Enligt avtalet löper tomträtten utan tidsbegränsning men kan sägas upp av fastighetsägaren vid vissa tidsperioder och under vissa förutsättningar. Den första perioden omfattar 20 år räknat från den 1 oktober 1987. Efter det löper tomträttsperioden på med 20 år i taget. En uppsägning kan göras tidigast fem år och senast två år före avtalsperiodens utgång. Tomträtten Rystads-Gärstad 12:6 kan med andra ord sägas upp senast den 30 september 2025 för upphörande den 1 oktober 2027.

Sägs inte tomträtten upp inom tidsfönstret ovan löper nästkommande upplåtelseperiod till den 1 oktober 2047.

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

Tomträtten ligger inom det område som kommunens översiktsplan pekar ut som Tekniska Verkens utvecklingsområde för framtida energisystemlösningar, se bild 1. Tekniska Verken har bedrivit sin verksamhet inom området sedan 1960-70-talet och platsen bedöms ha en lämplig lokalisering för kommunens framtida utveckling och expansion för värme- och kraftproduktion.

Den planansökan som samhällsbyggnadsnämnden beviljat (SBN 2024-218) syftar till att ta fram en ny detaljplan för att möjliggöra en utvidgning av det idag planlagda verksamhetsområdet. Detta behövs för att möta framtidens behov av hållbara energisystemlösningar. Verksamheten som innefattar värme- och energiproduktion är en samhällsviktig verksamhet. Föreslagen omfattning i planansökan innebär en expansion norr och österut, inklusive de kommunägda fastigheterna med tomträtt. Med anledning av den framtida utvecklingen kommer det även att ställas betydligt högre säkerhetskrav på området vad gäller skalskydd och tillträde. Fastigheterna med tomträtt kommer att hamna mitt inne i Tekniska verkens instängslade verksamhetsområde med tillträde enbart via interna vägar. I och med det blir det omöjligt för kommunen att upplåta tomter med tomträtt.

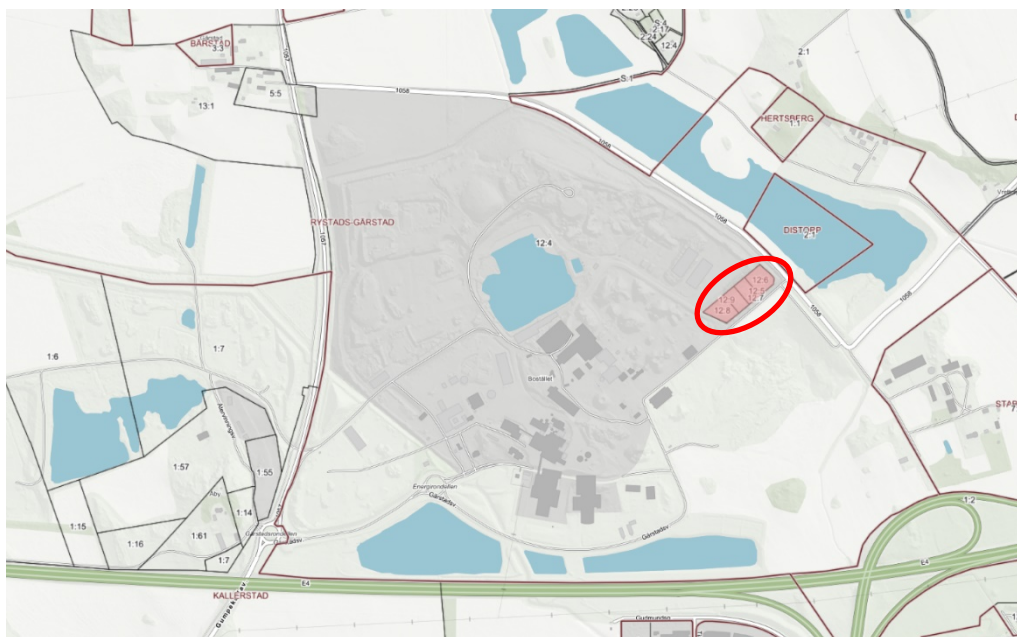


Bild 1. Tomträttens läge

Med anledning av att tomträtten endast kan sägas upp vid utgången av vissa tidsperioder och då det planeras för att fastigheten ska användas för bebyggelse av annan art och på annat sätt än tidigare är det av största vikt att tomträtten nu sägs upp.

Utöver detta bedöms den stora mängden uttjänta fordon och metallskrot som förvaras på fastigheten utgöra en risk för miljön. Kommunens miljöavdelning har därför förelagt verksamhetsutövaren att forsla bort uttjänta fordon och metallskrot, men verksamhetsutövaren har inte följt föreläggandet. Fastigheten har även identifierats som ett förorenat område och utpekats som ett MIFO-objekt (misstänkt förorenat område). Tekniska verken har 2010 informerat kommunen om att bolaget anser att verksamheten på tomträtten är olämplig då det finns en risk för okontrollerbart läckage av bland annat olja och kylmedel som kan spridas till lakvattensystemet (KS 2010-384, SBN 2011-394). I september 2022 informerade Tekniska verken om att de har låtit mäta utgående vatten från tomterna i diket och konstaterat förhöjda olje- och tungmetallföreningar (MK 2022-4727).

Det kan också noteras att den aktuella tomträttsinnehavaren sedan avtalets ingående 1987 inte har betalat den överenskomna årliga tomträttsavgälden. De uteblivna betalningarna har överlämnats till inkasso för hantering.

Ekonomiska konsekvenser

Den årliga tomträttsavgälden om 9600:- upphör i och med uppsägningen.

Uppsägningen möjliggör istället en försäljning av fastigheten till Tekniska Verken.

Tomträttsavtalet innehåller en friskrivningsklausul som gör att kommunen inte behöver erlægga ersättning för byggnader och annan egendom som är tillbehör till tomträtten för det fall tomträtten sägs upp.

Kommunala mål

Ett tryggt och säkert Linköping – Förslag till beslut ger Tekniska Verken möjlighet att utveckla och säkerställa Linköpings framtida energiproduktion och att stärka arbetet med säkerhet och beredskap.

Ett Linköping i framkant inom miljö- och klimat - Förslag till beslut ger Tekniska Verken möjlighet att arbeta aktivt för att möta framtidens behov av energisystemlösningar med syfte att minimera klimatpåverkande utsläpp i enlighet med kommunens mål.

Ett växande Linköping med ett starkt näringsliv - Förslag till beslut ger Tekniska Verken möjlighet att utvecklas och möta näringslivets framtida krav på energiproduktion.

[Länk till kommunfullmäktiges övergripande mål](#)

Jämställdhet

Ingen specifik jämställdhetsanalys har gjorts då jämställdheten inte bedöms påverkas av beslutet.

Samråd

Samråd har hållits med Juridikenheten som inte har något att erinra mot förslaget.

Samråd har hållits med Tekniska Verken som inte har något att erinra mot förslaget.

Uppföljning och utvärdering

I det fall samhällsbyggnadsdirektören ges i uppdrag att säga upp tomträtten kommer Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att översända ett brev om uppsägning till tomträttsinnehavaren, samt anmäla uppsägningen till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

I övrigt åligger det tomträttshavaren att avröja fastigheten i enlighet med upprättat tomträttsavtal, vilket kräver uppföljning.

Samverkan/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