

2025-08-12

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2021-00801

Tilläggsavtal om partsbyte i exploateringsavtal för stadsbyggnadsprojekt Knutpunkten, Orminge

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att besluta följande.

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal med Orminge Fastighets 3 KB och Orminge RD AB avseende fastigheten Orminge 52:1, kvarter Hantverkshuset.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Orminge 52:1, kvarter Hantverkshuset, ingår i stadsbyggandsprojekt Knutpunkten och ägs av Orminge Fastighets 3 KB. Mellan kommunen och Orminge Fastighets 3 KB finns ett exploateringsavtal för att reglera genomförandet av kvarter Hantverkshuset. Orminge Fastighets 3 KB har informerat kommunen att de avser att sälja fastigheten till Orminge RD AB. För att tillse att det är samma part i exploateringsavtalet och som äger fastigheten har förslag på tilläggsavtal till exploateringsavtalet tagits fram som reglerar att Orminge Fastighets 3 KB utträder och Orminge RD AB inträder som part i exploateringsavtalet.

Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade den 24 maj 2021, § 302, att ingå exploateringsavtal med Ormingeplan 2-4 KB, avseende fastigheten Orminge 52:1, det så kallade Hantverkshuset i Orminge. Exploateringsavtalet reglerar genomförandet av kvarter Hantverkshuset inom detaljplanen Knutpunkten i Orminge.

Efter det har två tilläggsavtal till exploateringsavtalet undertecknats. Först beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 13 december 2022, § 187, att ingå ett tilläggsavtal till exploateringsavtal avseende kvarter Hantverkshuset. Tilläggsavtalet reglerar att parterna på nytt ska underteckna överenskommelse om fastighetsreglering, bilaga 4a till exploateringsavtalet, och skicka in ansökan till lantmäteriet i samband med att byggnad inom fastighet Orminge 52:1 rivs. Efter det beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 16 januari 2024, § 4, att ingå tilläggsavtal (nummer 2 i

ordningen) till exploateringsavtal avseende kvarter Hantverkshuset. Tilläggsavtal nummer 2 innebar att datumet för när Hantverkshuset senast ska vara rivet ändrades, från den 31 december 2026 till den 30 juni 2028.

Vidare har det bolag som äger fastigheten Orminge 52:1, kvarter Hantverkshuset, ändrat namn från Ormingeplan 2-4 KB till Orminge Fastighets 3 KB. Orminge Fastighets 3 KB har nu informerat kommunen att de avser att sälja fastigheten Orminge 52:1 till Orminge RD AB.

Av punkt 10.2. *Överlåtelse av Exploateringsområdet* i exploateringsavtalet framgår att ett så kallat hängavtal ska ingås vid en överlåtelse av äganderätten till exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från exploateringsområdet. I samband med överlåtelsen av fastigheten Orminge 52:1 ska Orminge Fastighets 3 KB träda ur som part och Orminge RD AB ska träda in som part i exploateringsavtalet med tillhörande tilläggsavtal. Parterna är därför överens om att, istället för att först ingå hängavtal, direkt överlåta exploateringsavtalet med tillhörande tilläggsavtal från Orminge Fastighets 3 KB till Orminge RD AB. Parterna därmed överens om att vite om 27 000 000 kronor som regleras i punkt 10.2. inte ska utgå.

Av punkt 10.3. *Överlåtelse av avtal och ändrade ägarförhållanden* i exploateringsavtalet framgår att exploateringsavtalet inte utan kommunens skriftliga medgivande får överlåtas på annat bolag än bolag inom exploatörens koncern. Eftersom överlåtelsen av exploateringsavtalet sker istället för att först ingå hängavtal formaliseras överlåtelsen av exploateringsavtalet genom till denna tjänsteskrivelse bifogat förslag på tilläggsavtal (nummer 3 i ordningen) till exploateringsavtalet, se bilaga 1.

Av punkt 10.3. *Överlåtelse av avtal och ändrade ägarförhållanden* i exploateringsavtalet framgår vidare att för att kommunen ska medge överlåtelse av exploateringsavtalet krävs den som överlåtelsen sker till ställer för kommunen godtagbar säkerhet för exploateringsavtalets rätta fullgörande. Parterna är överens om att ingen ny säkerhet kommer behöva ställas ut. Detta eftersom tidigare ställd säkerhet har lämnats tillbaka av kommunen till dåvarande exploatör eftersom exploatören hade fullgjort sina förpliktelser som säkerheten var kopplad till. Förpliktelserna bestod i att betala exploateringsersättning för kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar.

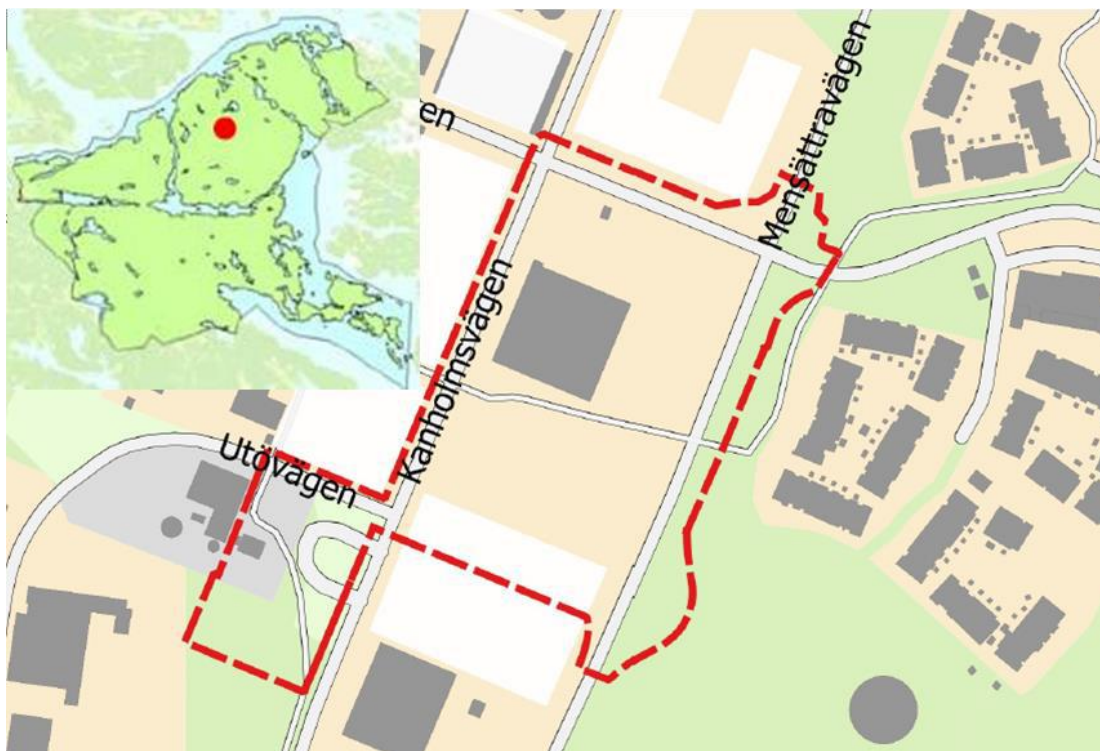


Bild 1: Rödmarkerat område visar projektområdets avgränsning. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

Ekonomiska konsekvenser

Föreslaget tilläggsavtal innebär inga nya ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Konsekvenser för barn

Föreslaget tilläggsavtal innebär inga nya konsekvenser för barn.

Konsekvenser för klimat och miljö

Föreslaget tilläggsavtal innebär inga nya konsekvenser för klimat och miljö.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 12 augusti 2025

Bilaga 1 Tilläggsavtal till exploateringsavtal

Johan Bergendal Berggren
Enhetschef
Exploateringsenheten

Johan Buhre
Projektledare
Exploateringsenheten

Beslutet ska skickas till:

- Orminge Fastighets 3 KB
- Orminge RD AB