



Datum
2026-03-16

Diarienummer
KS-2026/319

Handläggare
Jonas Pettersson
Jonas.Pettersson@huddinge.se

Mottagare
Kommunstyrelsen

Tilläggs- och ändringsavtal till mark- och exploateringsavtal avseende fastigheterna Kurvan 2 och 5

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Tilläggs- och ändringsavtal till mark- och exploateringsavtal mellan Huddinge kommun, Ingka AB och Ingka Centres Stockholm AB inom kommundelen Kungens kurva i Huddinge kommun godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 16 mars 2026.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade den 12 juni 2017 att anta en detaljplan för fastigheterna Kurvan 2 och 5 i Kungens kurva (KS-2015/291). Samtidigt godkändes ett mark- och exploateringsavtal mellan kommunen, IKEA Fastigheter AB och Ingka Centers Stockholm AB. Detaljplanen och avtalet avser IKEA:s varuhus och shoppingcentret Livli Kungens kurva.

År 2021 ansökte IKEA Fastigheter AB och Ingka Centers Stockholm AB om ändring av detaljplanen för att möjliggöra en tillbyggnad vid IKEA:s befintliga varuhus. Kommunstyrelsens förvaltning har utarbetat ett förslag till ändringsplan.

Ett förslag till tilläggs och ändringsavtal till mark- och exploateringsavtalet har upprättats. Avtalet innebär bland annat att Ingka AB ska erlagga medfinansieringsersättning för Spårväg syd om 2 059 000 kronor samt ersättning för övergripande infrastruktur inom Kungens kurva om 11 160 000 kronor.

Projektet medför ingen marköverlåtelse eller utbyggnad av allmän plats.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 12 juni 2017 att anta detaljplan för fastigheterna Kurvan 2 och 5 i kommundelen Kungens kurva (KS-2015/291). Detaljplanen omfattar det område där IKEA:s varuhus och Livli shoppingcenter är



Datum
2026-03-16

Diarienummer
KS-2026/319

belägna. Kommunfullmäktige beslutade vid samma sammanträde att godkänna ett mark- och exploateringsavtal mellan kommunen, IKEA Fastigheter AB samt Ingka Centers Stockholm AB (KS-2016/1337). Avtalet reglerar genomförandet av detaljplanen samt de ersättningar för allmänna anläggningar och medfinansiering av Spårväg syd som ska erläggas till kommunen.

År 2021 inkom IKEA Fastigheter AB och Ingka Centers Stockholm AB med en ansökan om planbesked för Kurvan 2 och 5. Ansökan avsåg en ändring av gällande detaljplan med syftet att möjliggöra utökad lager- och logistikhantering vid IKEA-varuhuset. Kommunstyrelsen lämnade positivt planbesked den 29 oktober 2021, § 10.

Med anledning av den föreslagna planändringen tecknade Kommunen, IKEA Fastigheter AB och Ingka Centers Stockholm AB ett intentionsavtal för att reglera ersättning för övergripande allmänna anläggningar samt medfinansiering av Spårväg syd kopplat till den nya byggrätten. Avtalet uppmärksammar de tillägg som gjorts i kommunens riktlinjer för exploateringsavtal sedan det tidigare mark- och exploateringsavtalet, där det förtydligas att exploatörer inom Spårvägs syds influensområde ska erlagga medfinansieringsersättning. Avtalet omfattar även frågor som miljöanpassat byggande, dagvattenhantering och parkeringstal.

Efter det att intentionsavtalet tecknats har IKEA Fastigheter AB fusionerats in i Ingka AB, varför Ingka AB träder i IKEA Fastigheter AB:s ställe i alla avseenden i mark- och exploateringsavtalet, i den del som avser fastigheten Kurvan 5.

Befintliga planförhållanden

För området gäller detaljplan Kurvan 2 och 5, med beteckning 0126K-16464, som vann laga kraft den 14 juli 2017. Detaljplanen omfattar det område där IKEA:s varuhus och Livli Kungens kurva shoppingcenter är belägna.

Ändring av detaljplan

Den föreslagna planändringen gäller fastigheten Kurvan 5, se figur 1 nedan, som ägs av Ingka AB. Syftet är i första hand att möjliggöra tillbyggnad för ett logistikcentrum om cirka 8000 kvm bruttoarea (BTA) i anslutning till IKEA-varuhuset. Motsvarande funktioner finns idag längre söderut i Kungens kurva på fastigheten Diametern 2, men behöver omlokaliseras på grund av kommande planläggning. Fastigheten Kurvan 2 berörs inte av planändringen.

Frågan om antagande av ändring av detaljplanen för Kurvan 2 och 5 redovisas i ett separat ärendet till kommunstyrelsen (KS-2022/1095).



Figur 1. Kartbild som visar gällande detaljplan i aktuellt område. Röd markering visar planändringens ungefärliga avgränsning (fastigheten Kurvan 5)

Tilläggs- och ändringsavtal till mark- och exploateringsavtal

För att reglera genomförandet av detaljplaneändringen har ett förslag till tilläggs- och ändringsavtal till det ursprungliga mark- och exploateringsavtalet upprättats mellan kommunen, Ingka Centers Stockholm AB (ägare till fastigheten Kurvan 2) och Ingka AB (ägare till fastigheten Kurvan 5).

Det föreslagna tilläggs- och ändringsavtalet reglerar att Ingka AB ska erlägga medfinansieringsersättning för Spårväg syd om 2 059 000 kronor för den utökade byggrätten. Därutöver ska Ingka AB betala 11 160 000 kronor i ersättning för övergripande infrastruktur i Kungens kurva.

Avtalet innebär vidare att den i mark- och exploateringsavtalet från 2017 angivna tidpunkten för byggstart av Spårväg syd, som utgör förutsättning för de betalningsåtaganden som regleras i det avtalet, justeras från 2028-12-31 till 2035-12-31. Den ursprungliga bestämmelsen, som medförde att ersättning för Spårväg syd bortföll om byggstart inte skedde senast 2028-12-31, ersätts därmed av den nya tidpunkten.

Tilläggs- och ändringsavtalet medför även ett preskriptionsavbrott för mark- och exploateringsavtalet från 2017, vilket innebär att en ny preskriptionstid om tio år, avseende investeringsersättningar till kommunen som ännu ej erlagts, löper från och med undertecknandet av det aktuella tilläggs- och ändringsavtalet.



Datum
2026-03-16

Diarienummer
KS-2026/319

I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor. Ingka Centers Stockholm AB och Ingka AB har underhand godkänt avtalsförslaget och ett underskrivet avtal avses föreligga vid kommunstyrelsens sammanträde.

Ekonomi

Det förekommer ingen försäljning av mark i projektet. Projektet innebär inte heller några anläggningsåtgärder inom allmän platsmark. Kommunens driftskostnader påverkas inte då all mark ägs av IKEA-koncernen. De kostnader som planarbetet medfört debiteras exploitören enligt upprättat plankostnadsavtal. Det ekonomiska nettot för projektet beräknas innebära ett nollresultat för kommunen. Kommunen erhåller dock ersättning för övergripande allmänna anläggningar samt medfinansieringsersättning för Spårväg syd, men dessa intäkter är kopplade till specifika åtaganden och påverkar därför inte det projektekonomiska nettot.

Tidsplan

Om förslaget till ändring av detaljplanen antas och tillhörande tilläggs- och ändringsavtal godkänns i kommunstyrelsen den 13 maj 2026 och besluten därefter vinner laga kraft, är det upp till Ingka AB att avgöra när den nya byggrätten tas i anspråk. Någon tidsplan för byggnation finns för närvarande inte.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning bedömer att det framtagna förslaget till tilläggs- och ändringsavtal skapar goda förutsättningar för genomförandet av detaljplaneändringen för fastigheten Kurvan 5. Projektet möjliggör uppförandet av ett nytt logistikcenter om cirka 8 000 kvadratmeter BTA, vilket är nödvändigt då verksamhetens nuvarande logistikfunktioner behöver omlokaliseras. Projektet innebär även att IKEA:s logistikverksamhet samlas på en och samma fastighet, vilket förväntas reducera trafiktörelser inom området. Mot denna bakgrund föreslår förvaltningen att tilläggs- och ändringsavtalet godkänns.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Det föreslagna tilläggs- och ändringsavtalet innebär att Ingka AB erlägger medfinansieringsersättning för Spårväg syd samt ersättning för övergripande infrastruktur inom Kungens kurva. De plankostnader som uppstår i samband med detaljplaneändringen bekostas av Ingka Centers Stockholm och Ingka AB i enlighet med upprättat plankostnadsavtal. Genom tilläggs- och ändringsavtalet justeras den byggstarttidpunkt gällande Spårväg syd som reglerats i mark- och exploateringsavtalet från 2017, samt att ett preskriptionsavbrott gällande



Datum
2026-03-16

Diarienummer
KS-2026/319

investeringsersättningar till kommunen som ännu ej erlagts, löper från och med undertecknandet av det aktuella tilläggs- och ändringsavtalet.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, Tilläggs- och ändringsavtal till mark- och exploateringsavtal avseende fastigheterna Kurvan 2 och 5

Bilaga 1. Ändrings- och tilläggsavtal mellan Huddinge kommun, Inka AB och Ingka Centres Stockholm AB avseende fastigheterna Kurvan 2 och Kurvan 5

Underbilaga 1. Kartbilaga

Underbilaga 2. Plankarta

Underbilaga 3. Gestaltungsprinciper PM

Underbilaga 4. Genomförande PM

Underbilaga 5. Trafik- och mobilitetsutredning

Underbilaga 6. Checklista för miljöanpassat byggande

Underbilaga 7. PM dagvatten och skyfall

Beslutet ska skickas till

Ingka Centres Stockholm AB

Ingka AB