



Handläggare
Daniel Linder
daniel.linder@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Genomförande-PM för övergripande allmänna anläggningar i Kungens kurva

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Genomförande-PM och däri redovisad kostnadsfördelning för övergripande allmänna anläggningar i Kungens kurva godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 13 mars 2026.

Sammanfattning

I Huddinges översiktsplan uttalas att Kungens kurva ska utvecklas genom stegvis koncentration av handeln samtidigt som bostäder och nya arbetsplatser möjliggörs. Omvandlingen medför behov av investeringar i övergripande kommunal infrastruktur. Av kommunens riktlinjer för exploateringsavtal och markanvisningsavtal följer att sådan infrastruktur, som utgångspunkt, ska bekostas av exploatörer. Kommunens mål är full kostnadstäckning.

Kommunstyrelsens förvaltning har utarbetat ett förslag till Genomförande-PM för Kungens kurva. Syftet är att redovisa hur investeringsutgifterna för övergripande infrastruktur fördelas mellan områdets exploatörer på ett objektivt, förutsebart och lagenligt sätt. Förslaget redovisar bland annat ingående infrastrukturanläggningar, faktiska och bedömda investeringsutgifter samt andelstal vid kostnadsfördelning.

Genomförande-PM för Kungens kurva bedöms inte i sig innebära att kommunen förbinder sig att genomföra de i kostnadsunderlaget redovisade anläggningarna. Kommunen förväntas däremot genomföra utbyggnaden med utgångspunkt i vid varje tidpunkt gällande detaljplaner och avtal. Genomförandebeslut fattas separat inför investering i respektive anläggning.

Kostnadsfördelning utifrån ett Genomförande-PM ger ekonomiska fördelar för kommunen jämfört med om kommunen helt själv bekostat anläggningarna. Arbetssättet syftar till att skapa tydlighet och förutsebarhet för inblandade parter. Fördelningsmodellen innebär ekonomiska risker för kommunen. Att utveckla Kungens kurva enligt översiktsplanens intentioner utan en tydlig kostnadsfördelningsmodell bedöms dock vara mer riskfyllt.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 300 00
Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Övergripande planering för Kungens kurva

Region Stockholm har utarbetat en regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2050). Planen pekar ut Kungens kurva-Skärholmen som en framtida regional stadskärna.

I Huddinges översiktsplan uttalas att Kungens kurva ska utvecklas genom stegvis koncentration av handeln i strategiska lägen samtidigt som bostäder och nya arbetsplatser möjliggörs. Planeringen ska bidra till att det blir lättare att ta sig till och röra sig i området.

Kommunfullmäktige godkände den 15 maj 2023, § 7, en utvecklingsplan för Kungens kurva. Visionen i utvecklingsplanen är att områdets storskaliga och funktionsseparerade bebyggelsestruktur ska kompletteras med en varierad och tät stadsmiljö. Av utvecklingsplanen framgår att förändringarna i Kungens kurva förväntas ske etappvis under en längre tid. Genomförandet är i hög grad beroende av initiativ och finansiering från privata markägare eftersom kommunen äger relativt lite utvecklingsbar mark i området.

Riktlinjer för exploateringsavtal och markanvisningar

Huddinge kommun har antagit riktlinjer för exploateringsavtal respektive markanvisningar. Riktlinjerna reviderades senast genom beslut i kommunfullmäktige den 13 december 2021, § 10. Av riktlinjerna framgår att kommunen avser att ålägga exploatörer att ersätta kommunens investeringsutgifter för anläggningar inom allmän plats, så kallade allmänna anläggningar. Kommunen avser att, så långt som möjligt, ta ut ersättning för att få full kostnadstäckning. Ersättningen som exploatören ska betala benämns exploateringsersättning. Exploateringsersättningen kan avse anläggningar som behövs för genomförandet av flera detaljplaner, så kallade övergripande allmänna anläggningar.

Av riktlinjerna med tillhörande tjänsteutlåtande (KS-2021/2406) framgår att kommunen ska sammanställa ett Genomförande-PM för varje område där exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar ska fördelas på flera parter. Genomförande-PM ska beslutas av kommunstyrelsen i samband med att första exploateringsavtal i området ska godkännas. Aktuella områden för vilka Genomförande-PM avses tas fram är Storängen, Flemingsberg och Kungens kurva.

Kommunfullmäktige har den 1 september 2025, § 13, godkänt ett genomförande-PM för Storängen.

Förslag till Genomförande-PM för Kungens kurva

Kommunstyrelsens förvaltning har upprättat ett förslag till Genomförande-PM för Kungens kurva, se bilaga. Förslaget redovisar fördelningsområde, fördelnings-



grund, kostnadsunderlag och exploateringsersättning. I förslaget redovisas också de rättsliga grunderna för kostnadsfördelningen med mera. En sammanfattning följer nedan.

Allmänna principer

Som framgår ovan utvecklas Kungens kurva i etapper, i första hand efter initiativ från privata fastighetsägare. Kommunen bedriver dialog med fastighetsägarna i området om framtida utveckling och arbetar aktivt med att skapa etableringsvilja. Kommunen kan emellertid inte förutse vilka fastigheter som på sikt kommer att utvecklas och när utvecklingen kommer att ske. Den framtida markanvändningen och omfattningen på sådan framtida bebyggelse är också okänd. Genomförande-PM bygger därför på dagens kunskap och antaganden om framtiden utifrån kommunens viljeinriktning bland annat i översiktsplanen och utvecklingsplanen. Ställningstagandena kan komma att justeras när förutsättningarna konkretiseras eller ändras. Genomförande-PM kan därför behöva justeras över tid.

Fördelningsområde

Fördelningsområdet, det vill säga det område där kommunen avser att ta ut exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar, utgörs av samtliga fastigheter i Kungens kurva som ligger söder om väg E4/E20.



Illustration 1. Fördelningsområdet

Fördelningsgrund

Utgångspunkten vid fördelningen av ersättning är att varje exploatör ska bära en andel av de totala kostnaderna som är proportionerlig mot det behov och den nytta



som exploatörens bygg rätt har av de övergripande allmänna anläggningarna. Fördelningen utgår från en preliminär bedömning om de bygg rätter som kan skapas under den etappvisa utbyggnaden i området. Bygg rätten multipliceras med andelstal utifrån tillåten markanvändning. Andelstalen utgår från trafikall string. Detta innebär att ju större mängd trafik en viss markanvändning bedöms generera desto större bedöms nyttan vara av de övergripande allmänna anläggningarna och desto mer ska exploatören betala per kvadratmeter bygg rätt. Som exempel kan nämnas att andelstalet för externhandel är fem gånger större än motsvarande andelstal för bostäder.

Kostnadsunderlag

Kostnadsunderlaget omfattas av nu kända övergripande allmänna anläggningar som kommunen bedömer nödvändiga för den etappvisa utbyggnaden av Kungens kurva. Underlaget, som omfattar såväl befintliga som planerade anläggningar, redovisas i nedanstående lista och karta:

1. **Trafikplats Lindvreten Norra.** Trafikplatsen kopplar ihop Kungens kurva med Förbifart Stockholm. Kommunen har år 2017 delfinansierat anläggningen med 12 miljoner kronor. Anläggningen är utbyggd.
2. **Gång- och cykeltunnel under E4/E20.** Gångtunneln under väg E4/E20 vid IKEA har förlängts och breddats. Kommunen har år 2017 delfinansierat åtgärderna med 10 miljoner kronor. Anläggningen är utbyggd.
3. **Videgårdsvägen.** Trafikplats Lindvreten Norra har kopplats till gatunätet i Kungens kurva genom den nya gatan Videgårdsvägen. Kommunens investeringsutgift för åtgärderna uppgick till ca 97 miljoner kronor. Anläggningarna byggdes ut 2018–2019.
4. **Gång- och cykelväg Videgårdsvägen.** En ny gång- och cykelväg mellan Trafikplats Lindvreten Norra och Månskärsvägen har byggts år 2023. Kommunens investeringsutgift uppgick till ca 1 miljon kronor.
5. **Ingvar Kamprads allé.** Kommunen avser att bygga en ny huvudgata i Kungens kurva mellan Smistavägen och Dialoggatan. Gatan ska få namnet Ingvar Kamprads allé. Ursprungligt genomförandebeslut fattades i kommunfullmäktige den 12 juni 2017, § 16. Kommunstyrelsen beslutade den 21 januari 2026, § 21, att planeringen av Ingvar Kamprads allé ska fortsätta med en uppskattad bruttoinvestering om ca 256 miljoner kronor. Utbyggnaden planeras starta under 2026 och pågå i två år.

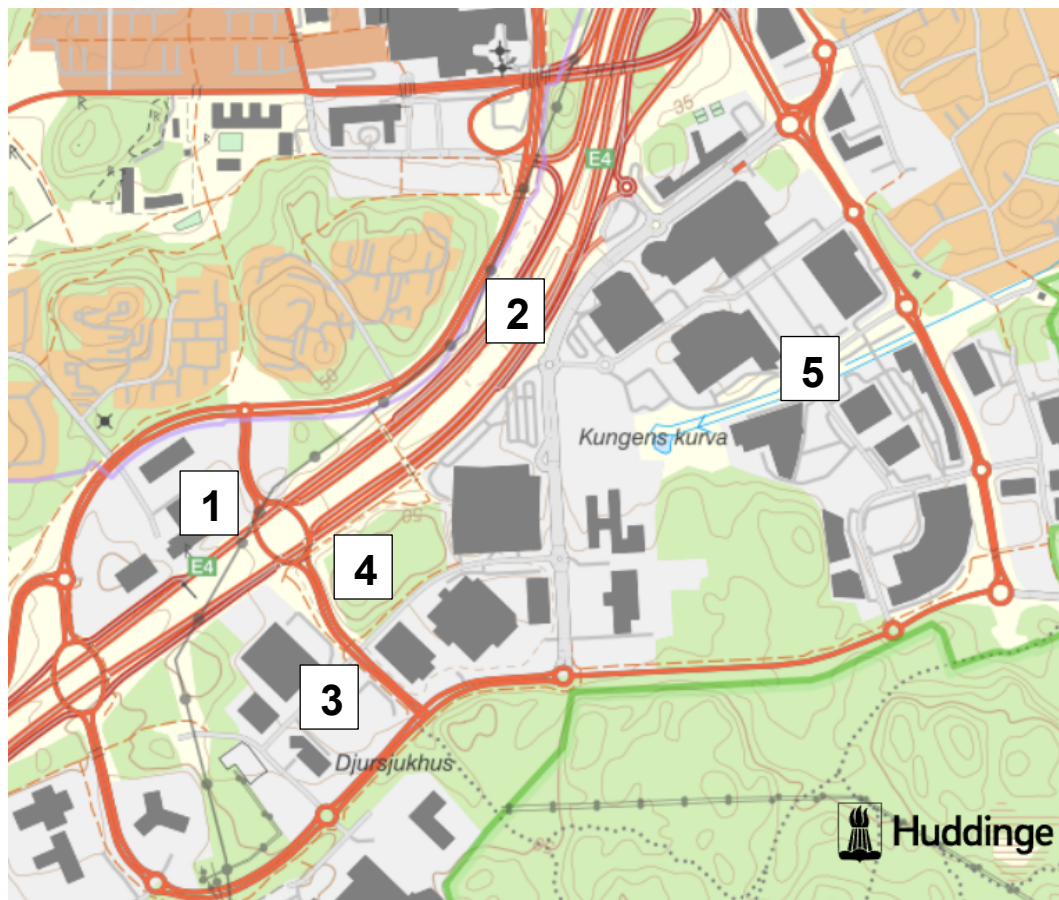


Illustration 2. Övergripande allmänna anläggningar i Kungens kurva

Kostnadsunderlaget kommer vid behov att uppdateras inför varje beslut om antagande av en detaljplan i Kungens kurva. Uppdatering kan exempelvis föranledas av att nya anläggningar tillkommit, att en ny kalkyl tagits fram och/eller att det finns faktiska utfall.

Exploateringsersättning

Exploateringsersättning ska erläggas per andel, vilket innebär att den totala investeringsutgiften enligt kostnadsunderlaget divideras med totalt antal tillkommande andelar. Exploateringsersättningen föreslås i Genomförande-PM uppgå till 279 kronor per andel.

Betalning

Kommunen avser att reglera exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar i exploateringsavtal eller motsvarande avtal. Utgångspunkten är att ersättningen tas ut i samband med att nya detaljplaner i området får laga kraft. Vid erläggande av ersättningen ska den justeras i förhållande till förändringar i konsumentprisindex från september 2025 fram till dess betalning sker. Indexuppräkning ska inte göras för redan genomförda anläggningar.



Förvaltningens synpunkter

Konsekvenser för trafik, stadsmiljö med mera

Utvecklingen av Kungens kurva med ny bebyggelse och markanvändning, såsom bostäder och samhällsservice, innebär en ökad belastning på områdets gatunät. Omvandlingen innebär också att befintliga trafikmiljöer behöver anpassas, till exempel genom att trafikleder får tydligare gatukaraktär samt att gång- och cykelmöjligheterna förbättras. De anläggningar som ingår i kostnadsunderlaget syftar främst till att tillgodose behovet av ökad kapacitet för olika trafikslag och en förbättrad gatustruktur i området. Därtill förbättras kopplingarna till den regionala trafikinfrastrukturen och tillgängligheten till Kungens kurvas omgivning. En sådan utveckling ligger i linje med kommunens översiktliga planering för Kungens kurva.

Förslaget bedöms inte ha någon speciell påverkan på barn. Sådana konsekvenser bedöms vid beslut om detaljplaner och investeringar i Kungens kurva.

Juridiska och ekonomiska konsekvenser

Juridiska konsekvenser

Förvaltningen bedömer att ett beslut att godkänna Genomförande-PM för Kungens kurva inte i sig direkt binder kommunen att genomföra de i kostnadsunderlaget redovisade anläggningarna. Fyra av fem anläggningar är redan utförda. Den femte anläggningen, Ingvar Kamprads allé, ingår i detaljplan för Kurvan 2 och 5 som antogs av kommunfullmäktige den 12 juni 2017, § 20. Kommunen förväntas genomföra utbyggnaden med utgångspunkt i gällande detaljplan och tecknade avtal med exploatörer i området. Kommunen har under innevarande år fattat ett inriktningsbeslut för projektet, se ovan. Förvaltningen återkommer under året med förslag till genomförandebeslut.

Kostnadstäckning för kommunens investeringsutgifter

Kommunens uttalade mål är att, så långt som möjligt, få full kostnadstäckning för sina investeringsutgifter i övergripande allmänna anläggningar. Den nu föreslagna kostnadsfördelningen är ett led i att uppfylla detta mål. Det bör därvid noteras att kommunkoncernen, på samma sätt som övriga markägare i området, kommer att belastas av exploateringsersättning när byggrätter skapas på egen mark. Storleken på koncernens bidrag till den övergripande infrastrukturen beror på innehållet i framtida planläggning. Redovisning sker i samband med godkännande av mark- och genomförandevalt.

Den etappvisa utbyggnaden inom Kungens kurva har pågått under flera år. Under den tiden har flera exploateringsavtal tecknats med åtaganden att erlagga exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar. Det ekonomiska värdet av redan avtalade ersättningar motsvarar idag cirka 90 miljoner kronor.

Parallellt med förevarande ärende om Genomförande-PM föreslår förvaltningen att detaljplan för fastigheten Diametern 2 m.fl. (KS-2019/3066) och ändring av detaljplan för fastigheterna Kurvan 2 och 5 (KS-2022/1095) ska antas. De avtal



som reglerar genomförandet av dessa planbeslut innebär att ytterligare ersättning om totalt cirka 42 miljoner kronor ska erläggas av externa exploatörer. Därtill bidrar kommunen med cirka 11 miljoner kronor för byggrätter på kommunens mark i detaljplanen för Diametern. Om kommunen antar planerna och godkänner avtalen genom beslut som vinner laga kraft uppgår således det ekonomiska värdet av avtalade ersättningar till cirka 143 miljoner kronor. Detta belopp kan jämföras med att kostnadsunderlaget enligt Genomförande-PM uppgår till 376 miljoner kronor, varav Ingvar Kamprads allé utgör 256 miljoner kronor.

Ekonomiska risker, finansiella effekter med mera

Av stycket ovan framgår att kommunen i nuläget inte med avtal säkrat full kostnadstäckning för sina investeringsutgifter. Detta innebär att kommunen själv behöver bekosta ofinansierade utgifter fram till att ytterligare extern finansiering kan säkerställas i kommande avtal. Förskotteringen innebär en ekonomisk risk för kommunen. Det är exempelvis inte säkert om, när eller i vilken omfattning som förmodad framtida utveckling i Kungens kurva kommer till stånd. Det är inte heller säkert att kommunen kan uppnå full kostnadstäckning genom framtida avtal, som bygger på frivilliga överenskommelser. Fördelningsmodellen kompenserar inte kommunen ekonomiskt för denna risk.

Om kommunen förskotterar en övergripande allmän anläggning genom upplåning uppkommer finansieringskostnader för kommunen. Sådana kostnader ingår inte i underlaget och belastar därför kommunen.

Utbyggnaden av Kungens kurva förväntas ske under en lång tid. Flera av de anläggningar som ingår i kostnadsunderlaget bekostades av kommunen för flera år sedan. Vid beräkning av exploateringsersättning enligt Genomförande-PM tas inte hänsyn till den förändring i köpkraft som sker mellan tidpunkten då kommunen betalade för anläggningen och tidpunkten då ersättningen avtalas. Den ersättning som kommunen erhåller idag för en anläggning som den bekostade för flera år sedan har alltså ett lägre realt värde, även om det nominella beloppet är detsamma. Denna effekt förstärks ju längre tid som går mellan kommunens utbetalning och tidpunkten för avtalstecknande.

Generellt är utförande av övergripande allmänna anläggningar förenade betydande med investeringsutgifter. Eftersom utgifterna, åtminstone delvis och under en tid, behöver täckas av kommunens egna investeringsmedel kan andra kommunala investeringar behöva stå tillbaka.

När en övergripande allmän anläggning tas i drift kommer kommunens budget att påföras årliga drift- och avskrivningskostnader, även om investeringsutgiften har bekostats av exploatörer.

Sammanvägd bedömning

Kommunstyrelsens förvaltning bedömer att förslaget till Genomförande-PM för Kungens kurva följer kommunens riktlinjer för exploateringsavtal och markanvisningar. Förslaget fördelar investeringsutgifterna för övergripande allmänna anläggningar mellan områdets exploatörer på ett objektiva, förutsebart



och lagenligt sätt utifrån nu kända förutsättningar. Om förutsättningarna ändras kan Genomförande-PM revideras.

Kostnadsfördelning utifrån ett Genomförande-PM innebär fördelar för såväl kommunen som exploatörer i Kungens kurva. Fördelen för kommunen är i första hand mycket bättre kostnadstäckning jämfört med att kommunen helt själv finansierat den övergripande infrastrukturen. För exploatörer kan arbetssättet möjliggöra infrastruktur som kommunen kanske annars, av ekonomiska skäl, hade behövt prioritera ner. Vidare uppnås en bättre transparens och tydlighet kring kostnadsfördelningen.

Utvecklingen av Kungens kurva enligt kommunens intentioner i översiktsplan och utvecklingsplan innebär ekonomiska kostnader och risker, i första hand för inblandade privata exploatörer. Förslaget innebär att även kommunkoncernen tar vissa kostnader och viss risk. Förvaltningen bedömer att detta är en förutsättning för att området ska utvecklas som regional stadskärna. Att utveckla området enligt översiktsplanens intentioner utan en tydlig kostnadsfördelningsmodell bedöms vara mer riskfyllt för kommunen jämfört med den nu aktuella förslaget. Därtill förtydligas förutsättningarna för fastighetsutveckling i Kungens kurva, vilket är en bra grund för externa aktörers beslut om investeringar.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga

- Bilaga 1. Genomförande-PM för övergripande allmänna anläggningar i Kungens kurva daterat den 2026-03-13.