

# **Tilläggs- och ändringsavtal till Mark- och exploateringsavtal**

## **Kurvan 5 och Kurvan 2, Kungens kurva**

Följande tilläggs- och ändringsavtal till Mark- och exploateringsavtal avseende fastigheterna Kurvan 2 och 5 inom Kungens kurva i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Ingka AB samt Ingka Centres Stockholm AB (fd IKEA Centres Stockholm AB), nedan gemensamt kallade ”**Parterna**”:

Huddinge kommun  
141 85 Huddinge  
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad ”**Kommunen**”.

*Ägare av fastigheten Kurvan 5:*  
Ingka AB  
Box 700  
343 81 Älmhult  
Org. nr 556809-9963

Nedan kallad ”**Ingka AB**”

*Ägare av fastigheten Kurvan 2:*  
Ingka Centres Stockholm AB (fd IKEA Centres Stockholm AB)  
205 28 Malmö  
Org. nr 556664-3846

Nedan kallad ”**Ingka Centres**”

**Planområdet:** det område som omfattas av berörd detaljplaneändring och som markerats med blå begränsningslinje i bilaga 1.

**Exploateringsområdet:** det område som omfattas av åtagandena enligt detta avtal, ”**Tilläggs- och ändringsavtalet**” och som sammanfaller med Planområdet i bilaga 1.

## **§ 1 INLEDANDE BESTÄMMELSER**

### **§ 1.1 Bakgrund och syfte**

Kommunfullmäktige i Huddinge kommun beslutade den 12 juni 2017 att anta detaljplan för fastigheterna Kurvan 2 och 5 i kommundelen Kungens kurva. Samtidigt godkändes ett mark- och exploateringsavtal (Mark- och exploateringsavtalet) mellan kommunen, IKEA Fastigheter AB (IKEA) och Ingka Centers Stockholm AB (KS-2016/1337), vilket reglerar genomförandet av detaljplanen samt ersättningar för allmänna anläggningar och medfinansiering av Spårväg syd. Vissa frågor i Mark- och exploateringsavtalet har ännu inte slutreglerats, varför avtalet fortfarande är gällande.

År 2021 inkom IKEA och Ingka Centres med en begäran om planbesked för Kurvan 2 och 5, med syftet att möjliggöra utökad lager- och logistikhantering vid IKEA-varuhuset. Kommunstyrelsen lämnade ett positivt planbesked den 29 oktober 2021 (§ 10).

Med anledning av den föreslagna planändringen tecknades ett intentionsavtal (Intentionsavtalet) mellan Kommunen, IKEA och Ingka Centres (KS-2023/992). Syftet med Intentionsavtalet är att reglera förutsättningarna för ersättningar till övergripande allmänna anläggningar samt medfinansieringsersättning till Spårväg syd som följer av tillkommande byggrätt. Intentionsavtalet uppmärksammar även de tillägg som gjorts i Kommunens riktlinjer för exploateringsavtal sedan det ursprungliga Mark- och exploateringsavtalet tecknades, samt behandlar frågor om miljöanpassat byggande, dagvattenhantering och parkeringstal.

För att säkerställa att samma parter är bundna av både Mark- och exploateringsavtalet och intentionsavtalet tecknades i samband med Intentionsavtalet även ett ändringsavtal till Mark- och exploateringsavtalet (Ändringsavtalet). Ändringsavtalet avser enbart att justera § 31 i mark- och exploateringsavtalet och innebär att avtalet kan överlåtas till annat företag inom samma koncern.

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

Mot denna bakgrund har ett tilläggs- och ändringsavtal till mark- och exploateringsavtal tagits fram. Detta avtal (Tilläggs- och ändringsavtalet) reglerar de nya förutsättningarna som följer av den aktuella planändringen för Kurvan 5, i enlighet med intentionsavtalet. Fastigheten Kurvan 2 berörs inte av planändringen och omfattas därför inte av detta Tilläggs- och ändringsavtal, med undantag för vad som gäller i § 6 nedan och Ingka Centres är följaktligen endast bunden av § 6 i detta Tilläggs och ändringsavtal. Det tidigare undertecknade mark- och exploateringsavtalet från 2017 gäller dock fortsatt i sin helhet för båda fastigheterna. Vid motstridigheter mellan detta Tilläggs- och ändringsavtal och det tidigare undertecknade mark-

och exploateringsavtalet ska bestämmelserna i detta Tilläggs- och ändringsavtal äga tolkningsföreträde.

Till grund för detta Tilläggs- och ändringsavtal ligger riktlinjer för exploateringsavtal i Huddinge kommun, vilka Ingka AB tagit del av. Tilläggs- och ändringsavtalet syftar till att reglera förutsättningarna för genomförandet av förslag till ändring av detaljplan för Kurvan 5 för (KS-2022/1095), ”**Detaljplaneändringen**”.

Exploateringsområdet omfattar Ingka AB:s fastighet Kurvan 5.

Syftet med Detaljplaneändringen är att möjliggöra tillbyggnad i form av logistikcentrum i anslutning till varuhuset om cirka 8000 kvm BTA (bruttoarea), vilket utgör grund för de ersättningar som ska erläggas av Ingka AB enligt detta avtal. Ändringen syftar även på att justera byggrättens avgränsning i gällande detaljplan genom att ta bort bestämmelser om mark som inte får bebyggas för befintligt varuhus. Därutöver syftar Detaljplaneändringen till vissa begränsade tekniska åtgärder av befintlig byggnad avseende tilläggsisolering. Dessa åtgärder sker inom befintlig byggnadsstruktur och avser cirka 2000 kvm BTA.

Detaljplaneändringen omfattar endast vissa delar av den gällande detaljplanen från 2017. Planbestämmelser som inte berörs av ändringen kvarstår och gäller fortsatt inom Planområdet.

## § 1.2 Överlåtelse av mark- och exploateringsavtalet och intentionsavtalet

IKEA Fastigheter AB har fusionerades in i Ingka AB under år 2024. Ingka AB inträder i IKEA Fastigheter AB:s ställe i alla avseenden i Mark- och exploateringsavtalet, Ändringsavtalet och Intentionsavtalet, i den del som avser fastigheten Kurvan 5.

## § 1.3 Föreliggande dokument

- Mark- och exploateringsavtal mellan Kommunen, IKEA (numera Ingka AB) och Ingka Centres avseende fastigheterna Kurvan 2 och 5 undertecknat 2017-08-14, nedan kallat ”**Mark- och exploateringsavtalet**”.
- Ändringsavtal till Mark- och exploateringsavtal avseende fastigheterna Kurvan 2 och 5, nedan kallat ”**Ändringsavtalet**” vilket reglerar att ändra § 31 i Mark- och exploateringsavtalet (KS-2023/992).
- Intentionsavtal mellan Kommunen, IKEA (numera Ingka AB) och Ingka Centres avseende fastigheten Kurvan 5 för att reglera förutsättningarna för framtagandet av en Detaljplaneändringen för Planområdet, samt för att reglera förutsättningarna för genomförandet av Detaljplaneändringen (KS-2023/992).

- Riktlinjer för exploateringsavtal i Huddinge godkända av kommunfullmäktige den 2016-06-13 (KS 2016/946), med senaste revidering 2021-12-13 (KS-2021/2406), vilken Parterna tagit del av.
- Förslag till Detaljplaneändringen för fastigheten Huddinge Kurvan 5 (KS-2022/1095).
- Plankostnadsavtal (dnr KS-2022/1095) för att täcka Kommunens plankostnader och kostnader för andra åtgärder som behövts för att upprätta Detaljplaneändringen, undertecknat 2023-01-26. Plankostnadsavtalet upphör att gälla efter att Tilläggs- och ändringsavtalet och Detaljplaneändringen antagits av Kommunen, genom beslut som får laga kraft, samt att betalning efter slutfakturerings av kostnaderna kopplade plankostnadsavtalet har skett.

## **§ 1.4 Markägande**

I Planområdet ingår följande fastighet:

Fastighet:  
Kurvan 5

Fastighetsägare:  
Ingka AB

## **§ 1.5 Projektets utformning**

Ingka AB förbinder sig att genomföra exploateringen på kvartersmarken inom Exploateringsområdet, i enlighet med:

- Detaljplaneändringen och Tilläggs- och ändringsavtalet, samt
- i huvudsaklig överensstämmelse med till Detaljplaneändringen bilagd illustration.

## **§ 1.6 Giltighet och bestånd**

Detta Tilläggs- och ändringsavtal är bindande för Parterna endast under förutsättning att

-Kommunstyrelsen i Huddinge kommun senast 2026-07-30 godkänner avtalet genom beslut som därefter vinner laga kraft.

- Detaljplaneändringen blir antagen i huvudsaklig överensstämmelse med bilaga 2, Plankarta, senast 2026-07-30 genom beslut som därefter vinner laga kraft.

Om något av dessa villkor inte uppfylls inom föreskriven tid, eller om besluten inte vinner laga kraft, ska detta avtal i sin helhet förfalla utan rätt till ersättning, skadestånd eller annan kompensation för någondera part.

## § 2 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

### § 2.1 Bebyggelse inom kvartersmark

#### *Planerad bebyggelse*

Inom Exploateringsområdet avser Ingka AB att uppföra ett nytt logistikcentrum omfattande cirka 8 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA). BTA beräknas enligt svensk standard (SS 21054:2020).

#### *Syn*

Före byggstart ska Ingka AB kalla Kommunen till en gemensam syn av vägnätet och naturmarken som ligger inom fastigheter som ägs av Kommunen runt Exploateringsområdet. Över besiktningen ska Kommunen upprätta ett protokoll med tillhörande fotodokumentation.

#### *Ingka AB:s ansvar*

Ingka AB ansvarar på egen bekostnad för projektering och utförandet av bland annat:

- alla anläggningar inom kvartersmark, samt
- de återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av Ingka AB:s bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmarken. Projektering och utförande av återställande- och anslutningsarbeten ska utföras enligt Kommunens standard och skriftligen godkännas av Kommunen. Ingka AB ska kalla Kommunen till besiktning för godkännande när återställande- och anslutningsarbetena är färdigställda.

#### *Fastighetsbildning inom kvartersmark*

Ingka AB ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriatgärder (t.ex. avseende avstyckningar inom kvartersmark eller för gemensamhetsanläggningar) som kan erfordras inom Exploateringsområdet för genomförandet av Detaljplaneändringen, om inte annat föreskrivits särskilt i Tilläggs- och ändringsavtalet.

#### *Övrigt*

Ansvaret för allmänna anläggningar inom allmän plats regleras i § 2.2. med underparagraf.

Det åligger Ingka AB att avseende sin byggnation bland annat:

- vidta eventuella åtgärder på grund av förekomst av fornlämningar inom Exploateringsområdet,
- ta fram ett kontrollprogram och lämna in detta till Kommunens tillsynsmyndighet (Miljötillsynsavdelningen) innan Exploatören påbörjar några arbeten inom Exploateringsområdet. Programmet ska beskriva miljöpåverkan, skyddsåtgärder, ansvarsfördelning samt rutiner för information och klagomål. Ingka AB ska vidta erforderliga åtgärder som följer av upprättat kontrollprogram eller tillsynsmyndighets anvisningar, såsom exempelvis åtgärder för bullerskydd under Ingka AB:s pågående byggnation,
- ansöka om och bekosta erforderliga tillstånd, lov och godkännanden, inklusive nybyggnadskarta, som krävs för Ingka ABs arbeten.

- hos varje ledningsägare, i god tid förvissa sig om befintliga ledningars lägen inom sin kvartersmark. Ingka AB ansvarar för att träffa erforderliga avtal med berörda ledningsägare avseende ledningsomläggningar, följdåtgärder inom och utom Planområdet samt andra ledningsarbeten berörande befintliga och tillkommande ledningar (såsom fjärrvärme, el, fiber, VA eller dylikt) med tillhörande anordningar. Ingka AB är medveten om att Kommunen inte bär något kostnadsansvar för dessa ledningsarbeten. Om Ingka AB skadar någon ledning ska Ingka AB omedelbart anmäla det till ledningsägaren och Kommunen.
- ingå nödvändiga överenskommelser avseende funktion och tillgänglighet till tekniska anläggningar eller anslutningar under och efter utbyggnaden inom kvartersmark med berörda rättighetshavare.

### **§ 2.1.1 Gestaltning och Proaktiv bygglovsprocess**

För att samordna och skapa kvaliteter i utformningen av byggnader och anläggningar inom Planområdet har ett PM Gestaltungsprinciper, bilaga 3, tagits fram. Detta PM ska utgöra ett vägledande underlag för Ingka AB vid projektering, bygglovsansökan och utbyggnad på kvartersmark inom Exploateringsområdet.

Ingka AB har möjlighet att på eget initiativ samråda med Mark- och exploateringssektionen i Huddinge kommun avseende gestaltning av planerad byggnation innan ansökan om bygglov inlämnas till ansvarig myndighet (Huddinge kommuns proaktiva bygglovsprocess). Samråd bör initieras av Ingka AB från det att Ingka AB påbörjar arbetet med bygglovshandlingarna och därefter enligt överenskommelse. Syftet är att samråda om åtgärdernas förenlighet med gestaltungsprinciperna. Om Ingka AB har initierat sådant nu beskrivet samråd med Kommunen, och fått sin föreslagna gestaltning av planerad byggnation godkänd så ska godkännandet dokumenteras av Kommunen och läggas till grund för bygglovshandläggningen.

## **§ 2.2 Allmänna anläggningar**

Detaljplaneändringens exploatering samt övrig planerad och kommande exploatering inom Kungens kurva medför ett behov av övergripande allmänna anläggningar som betjänar Kungens kurva i sin helhet och byggs ut etappvis.

### **§ 2.2.1 Övergripande allmänna anläggningar som Kommunen ska utföra**

Kommunen är byggherre för och ansvarar därmed för projektering och utbyggnad av övergripande allmänna anläggningar.

Övergripande allmänna anläggningar som är nödvändiga för utvecklingen av Exploateringsområdet är:

- Trafikplats Lindvreten Norra
- Gång- och cykeltunnel under E4/E20
- Videgårdsvägen

- Gång- och cykelväg Videgårdsvägen
- Ingvar Kamprads allé

Se mer om de övergripande allmänna anläggningarna i Kommunens dokument ”Övergripande allmänna anläggningar i Kungens kurva - Genomförande-PM”, bilaga 4.

Kommunens kostnader för övergripande allmänna anläggningar (planerings- projekterings- och utbyggnadskostnader, inklusive kostnader för markåtkomst, sanering och erforderlig ledningsomläggning) ska fördelas mellan samtliga exploatörer inom respektive anläggnings fördelningsområde. Ingka AB förbinder sig att finansiera del av Kommunens kostnader för dessa anläggningar, eller annan anläggning som ersätter någon av dessa anläggningar, genom att erlægga exploateringsersättning i enlighet med § 4.1.

Om den sammanlagda exploateringsersättningen enligt § 4.1 som Kommunen erhåller överstiger Kommunens kostnader ska Kommunen besluta om full eller delvis återbetalning.

### **§ 2.3 Parkeringstal**

Ingka AB har tagit del av Kommunens trafikstrategi samt parkeringsprogram och ska beakta dessa dokument vid planering och genomförande av Exploateringsområdet.

Exploateringsområdet är beläget inom zon B. Parkeringstal enligt parkeringsprogrammet avser handel med centrumkaraktär. För extern handel bör en särskild bedömning göras. Med anledning av detta har en beräkning av parkeringsbehovet tagits fram, se bilaga 5, vilken bedömer behovet av bil- och cykelparkering.

#### Bilparkeringsplatser

Det befintliga antalet bilparkeringsplatser inom fastigheten Kurvan 5 är cirka 1650. Den särskilda utredningen visar att behovet inom Kurvan 5 uppgår till 835 bilparkeringsplatser. Ingka AB uppfyller därmed parkeringskraven utan att behöva anlägga nya bilparkeringsplatser till följd av Detaljplaneändringen.

#### Cykelparkeringsplatser

I den nordöstra delen av området finns idag en väderskyddad cykelparkering för personal med cirka 20 platser. Dessa kommer att försvinna i samband med utbyggnaden av det nya logistikcentret. Ingka AB förbinder sig att ersätta de borttagna cykelparkeringsplatserna genom att utöka den befintliga cykelparkeringen vid huvudentrén och personalingången. Åtgärden ska vara genomförd och bekostad av Ingka AB senast i samband med slutbesked för logistikcentret. De nya cykelparkeringsplatserna ska vara väderskyddade, möjliggöra ramlåsning och en del av cykelparkeringsplatserna bör anordnas inomhus, i enlighet med Kommunens parkeringsprogram.

## **§ 3 EKOLOGISK OCH SOCIAL HÅLLBARHET**

### **§ 3.1 Miljöprogram**

Kommunen har antagit ett miljöprogram (KS-2024/2056) som ska vara vägledande för vilka minimikrav som alla verksamheter och aktiviteter som bedrivs inom Huddinge kommun av enskilda, företag och föreningar ska förhålla sig till. Huvudsyftet med miljöprogrammet är att peka ut riktningen för kommunens miljöarbete. Ingka AB ska beakta miljöprogrammet, eller det miljöprogram eller motsvarande som kan komma att ersätta detta.

### **§ 3.2 Miljöanpassat byggande**

I enlighet med Huddinge kommuns riktlinjer för exploateringsavtal regleras nedan Exploatörens åtaganden avseende miljöanpassat byggande.

#### **§ 3.2.1 Energieffektivitet**

Varma utrymmen bör vara energieffektiva. Värmekällan bör tillgodoses genom ett miljöeffektivt system såsom exempelvis fjärrvärme.

#### **§ 3.2.2 Checklista för miljöanpassat byggande**

För att främja att Exploateringsområdet byggs ut på ett ekologiskt hållbart sätt och med minsta möjliga miljöpåverkan ska Ingka AB arbeta med en checklista avseende miljöanpassat byggande, se bilaga 6. Checklistan utgör ett för Kommunen och Ingka AB gemensamt verktyg där Ingka AB redovisar val, metoder och arbetssätt avseende exploateringsens miljöpåverkan. Checklistans kontrollpunkter berör miljöanpassat byggande vid projektering, produktion och förvaltning av byggnader och anläggningar inom Planområdet.

Ingka AB ansvarar för att kontrollpunkterna i checklistan redovisas i enlighet med Kommunens rutin för miljöanpassat byggande. Kommunen ansvarar för uppföljningen av checklistan. Den slutgiltiga uppföljningen av checklistan ska genomföras inför bygglovsansökan. Ingka AB ska således senast tre veckor innan ansökan om bygglov lämna en redovisning av checklistan till Mark- och exploateringssektionen i Huddinge kommun.

#### **§ 3.2.3 Certifieringssystem för miljöanpassat byggande**

Ingka AB avser att certifiera bebyggelse inom Exploateringsområdet i enlighet med Breem.

### **§ 3.3 Dagvatten**

I enlighet med Kommunens dagvattenstrategi, antagen i kommunfullmäktige den 4 mars 2013, dnr MN 2007-655, förbinder sig Ingka AB att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Strategin innebär primärt att minimera avledning av dagvatten till den allmänna VA-anläggningen och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.



Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning sker från kvartersmarken till den allmänna VA-anläggningen. Ingka AB förbinder sig att vidta åtgärder i enlighet med framtagna dagvattenutredning, se bilaga 7, eller motsvarande åtgärder, som medför i allt väsentligt samma resultat, efter samråd med Kommunen. Avledning till Stockholm vatten AB:s ledningsnät för dagvatten och anslutning till ledningsnätet ska ske i enlighet med Stockholm vatten AB:s anvisningar.

Placering av byggnader och höjdsättning inom Exploateringsområdet respektive mot omgivande ytor, ska planeras på ett sätt som minimerar skada vid skyfall.

Ingka AB ska, senast tre veckor innan Ingka AB lämnar in en ansökan om bygglov, till Mark- och exploateringssektionen lämna en redovisning av den ifrågavarande byggnationens överensstämmelse med dagvattenåtgärderna i bilaga 7.

Samtliga anläggningar eller åtgärder för omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark liksom skötsel av dessa ska utföras och bekostas av Ingka AB. Anläggningarna eller åtgärderna ska vara utförda av Ingka AB senast när byggnad inom Exploateringsområdet får slutbesked.

### **§ 3.4 Ekologisk kompensation**

Som en del av den ekologiska kompensationen ska Ingka AB följa de principer som framgår av PM Gestaltungsprinciper som tagits fram för området, se bilaga 3. PM:et beskriver hur träd och grönska ska bevaras och flyttas för att säkerställa ekologiska värden och bidra till en hållbar stadsutveckling.

Ingka AB förbinder sig att ersätta samtliga träd som tas ned inom ramen för genomförandet av detaljplanändringen med likvärdiga träd inom eller i direkt anslutning till planområdet. Dessa träd ska vara planterade senast vid slutbesked för anläggning som kan uppföras till följd av detaljplaneändringen.

Det åligger Ingka AB att redovisa till Kommunen (Mark- och exploateringssektionen) vilka träd som tagits ned och var ersättningsträd har planterats.

### **§ 3.5 Avfallshantering**

Det åligger Ingka AB att tillse att avfallshanteringen inom Exploateringsområdet under byggtiden och vid slutbesked är anpassad till vid var tid gällande avfallsplan och renhållningsföreskrifter för Huddinge kommun.

## **§ 4 EKONOMI**

### **§ 4.1 Ersättningen för övergripande allmänna anläggningar**

Ingka AB ska till Kommunen erlägga en fast ersättning på 11 160 000 (ELVAMILJONER-ETTHUNDRASEXTIOTUSEN) kr för övergripande allmänna anläggningar i § 2.2.1. Ersättningen ska erläggas senast 30 dagar efter det att Detaljplaneändringen vunnit laga kraft. I det fall Detaljplaneändringen överklagas ska ersättningen uppräknas med KPI från det datum

då Detaljplaneändringen antas (bas månad) till dess 30 dagar förflutit efter det att Detaljplaneändringen vunnit laga kraft. Ersättningen ska dock lägst uppgå till det belopp som anges i första meningen.

Exploateringsersättning enligt stycket ovan ska erläggas av Ingka AB genom insättning på Kommunens bankgiro 5464-6831 med angivelse om vad ersättningen avser.

## **§ 4.2 Medfinansieringsersättning Spårväg syd**

### *Bakgrund*

Region Stockholm planerar för att bygga ut en spårväg mellan Älvsjö och Flemingsberg (Spårväg syd). Kommunen har i avtal mellan staten, regionen och berörda kommuner åtagit sig att lämna bidrag till byggandet av spårvägen med drygt 800 miljoner kr.

Planområdet ligger inom influensområdet för Spårväg syd, varför Spårväg syd kan antas öka fastighetsvärdet inom Planområdet.

### *Erläggandet av medfinansieringsersättning*

Ingka AB ska till Kommunen erlagga medfinansieringsersättning avseende Spårväg syd. Ersättningen uppgår till TVÅMILJONER FEMTIONIOTUSEN (2 059 000) kr i penningvärde augusti 2025. Beloppet är beräknat i enlighet med kommunfullmäktiges beslut den 30 september 2019, § 10 avseende ”Principer för medfinansieringsersättningen av Spårväg syd” och är baserad på att Ingka AB avser att uppföra ett nytt logistikcenter omfattande 8000 kvadratmeter BTA.

Ersättningsbeloppet ska indexeras med konsumentprisindex (KPI) från augusti 2025 och fram till dess 30 dagar förflutit efter det att Detaljplaneändringen vunnit laga kraft. Ingka AB ska till Kommunen erlagga indexerat belopp senast 30 dagar efter det att Detaljplaneändringen vunnit laga kraft.

Medfinansieringsersättningen ska erläggas av Ingka AB genom insättning på Kommunens bankgiro 5464-6831 med angivelse om vad ersättningen avser.

### *Eventuell återbetalning*

Om Spårväg syd av någon anledning inte genomförs och Kommunens medfinansiering till utbyggnadsprojektet helt eller delvis återbetalas till Kommunen, kommer Kommunen i sin tur att fatta beslut om återbetalning till de exploatörer som har medfinansierat utbyggnaden av Spårväg syd.

## **§ 4.3 Ersättning för kommunens projektledning, avtalsuppföljning m.m.**

Ingka AB ska, till Kommunen, erlagga ersättning för Kommunens arbete i samband med genomförandet av Detaljplaneändringen. Denna ersättning avser bland annat Kommunens kostnader för Kommunens arbete med projektledning, eventuellt proaktivt bygglovsarbete,

uppföljning av Tilläggs- och ändringsavtalet samt projektadministration. För Kommunens interna personal ska det vid varje tidpunkt gällande timpriset tillämpas, vilket framgår av HKF 2220 (se § 5.5). För extern personal som Kommunen anlitar för ovan nämnda uppgifter ska ersättningen baseras på faktiska kostnader. Den totala kostnaden för Kommunens arbete uppskattas i ett tidigt skede till cirka 70 000 (SJUTTIOUSEN) kr för det scenario att utbyggnaden till följd av Detaljplaneändringen sker i en etapp genom ett bygglov.

Kommunen äger rätt att fakturera Ingka AB för kostnader enligt denna paragraf löpande månadsvis i efterskott. Om Kommunen så finner lämpligare kan Kommunen i stället välja att fakturera kostnaderna enligt ett längre tidsintervall. Faktureringsunderlag, för intern och extern personal, i form av sammanställd tidsåtgång med uppgift om vilka funktioner som rapporterat tid ska redovisas för Ingka AB vid fakturering. Betalning av faktura ska ske senast 30 dagar efter fakturadatum.

#### **§ 4.4 Plan- och bygglovsavgifter**

Eftersom Ingka AB bekostar Detaljplaneändringen genom särskilt plankostnadsavtal ska Ingka AB inte erlagga någon planavgift enligt vid tid gällande taxa för planverksamhet (HKF 2220) i samband med bygglovsprövning.

Ingka AB är dock medveten om att denne ska i samband med erhållande av bygglov erlagga bygglovavgift enligt taxa för bygglov, kartor och mättjänster (HKF 2200) eller den taxa som ersätter HKF 2200.

#### **§ 4.5 Anslutningsavgifter**

Samtliga avgifter för anslutning till vatten, avlopp, fjärrvärme, elektrisk kommunikation m.m. avseende bebyggelse inom Ingka AB:s kvartersmark bekostas av Ingka AB.

#### **§ 4.6 Kostnadsansvar och Ingka AB:s skyldighet att erlagga ersättningar**

Kommunen svarar inte för några som helst kostnader inom Exploateringsområdet utöver vad som särskilt anges i Tilläggs- och ändringsavtalet om inte annat följer av lag, annan författning eller annan överenskommelse mellan Kommunen och Ingka AB.

Förutsatt att Ingka AB fullgör samtliga sina skyldigheter enligt Tilläggs- och ändringsavtalet, ska Ingka AB inte åläggas ytterligare ansvar att ersätta Kommunen för allmän plats eller annan statlig eller regional infrastruktur, om inte annat följer av senare träffad överenskommelse mellan Ingka AB och Kommunen. Det nu angivna gäller dock inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller allmänna platser med därtill hörande anordningar efter Tilläggs- och ändringsavtalets fullbordan, vilka Kommunen enligt lag har rätt att ta ut ersättning för av vid var tid lagfaren ägare av fastighet inom Exploateringsområdet.

## **§ 5 ÅTGÄRDER UNDER BYGGTID**

### **§ 5.1 Vegetation**

Utanför Planområdet, men inom den gällande detaljplanen för Kurvan 2 och 5, finns ett område med planbestämmelsen "n1" (ekdungen ska bevaras). Vid utformningen av bebyggelsen inom kvartersmarken ska Ingka AB ta hänsyn till befintliga träd och vegetation inom detta område.

### **§ 5.2 Byggetablering, provisorier m.m.**

Det åligger Ingka AB att utföra och bekosta samtliga åtgärder avseende etableringsytor och provisoriska anläggningar inom och i anslutning till Exploateringsområdet som erfordras för Ingka AB:s exploateringsåtgärder.

Det åligger Ingka AB att söka om erforderlig trafikanordningsplan via Huddinge kommuns e-tjänst. Ingka AB ansvarar för att stängsla in sin arbetsplats och för att det under hela byggnadstiden finns erforderliga trafikanordningar, skyltar, tillfällig belysning och dylikt uppsatta enligt erhållna anvisningar. Ingka AB är medveten om att ansökan om trafikanordningsplan är förenad med en kostnad för Ingka AB.

Byggetablering och uppställning av bodar, upplag och dylikt ska ske på kvartersmark inom Exploateringsområdet. Kommunens mark får inte nyttjas av Ingka AB utan Kommunens skriftliga medgivande. I fråga om allmän plats kan också krävas polistillstånd. Om Ingka AB nyttjar Kommunens mark för byggetablering, uppställning av bodar, upplag eller dylikt utan Kommunens medgivande, äger Kommunen rätt att av Ingka AB utkräva ett löpande vite om 650 kr per kvadratmeter ianspråktagen mark för varje påbörjad kalendermånad som ianspråktagandet består samt ett fast vite om 200 000 kr per tillfälle som ett sådant nyttjande sker utan Kommunens medgivande.

### **§ 5.3 Skyltar**

Ingka AB förbinder sig att, utan kostnad för Kommunen, med minst en skylt på plats före byggstart informera allmänheten om projektet, vad som byggs, namn på det som byggs och byggperioden. Om möjligt ska även inflyttningstidpunkt framgå.

Ingka AB ska ansöka om och bekosta bygglov för erforderliga skyltar.

## **§ 6 Preskriptionsavbrott och ändring av Mark- och exploateringsavtalet**

### **§ 6.1 Preskriptionsavbrott gällande § 13 i Mark- och exploateringsavtalet**

Parterna är överens om att Kommunens fordran avseende allmänna anläggningar, som regleras i § 13 i Mark- och exploateringsavtalet, fortfarande består, beaktat de ändringar och tillägg som anges ovan i § 4.2.

Genom detta Tilläggs- och ändringsavtal bekräftar Parterna fordrans giltighet, vilket utgör ett preskriptionsavbrott enligt 5 § preskriptionslagen (1981:130). En ny preskriptionstid om tio år börjar löpa från dagen för detta Tilläggs- och ändringsavtals undertecknande.

### **§ 6.2 Medfinansiering Spårväg syd gällande § 13 i Mark- och exploateringsavtalet**

Denna paragraf behandlar ändring av del av § 13 i Mark- och exploateringsavtalet enligt följande:

*Exploatörerna ska bidra med 22 miljoner kronor för kollektivtrafikändamål avseende spårbunden trafik till Kungens kurva förutsatt att Länsplan för regional transport infrastruktur antas senast 2019-12-31 och byggstart senast 2028-12-31. 12,76 miljoner kronor av ovanstående bidrag ska erläggas av IKEA Centres Stockholm AB och 9,24 miljoner kronor ska erläggas av IKEA Fastigheter AB. Betalning sker med 50% av beloppet vid byggstart, enligt fördelning ovan mellan Exploatörerna, och med 50% av beloppet vid färdigställande, dvs godkänd slutbesiktning av hållplats i anslutning till Exploatörernas fastigheter. Vid händelse som påverkar tidplanen som Kommunen inte råår över kan tiderna förlängas efter överenskommelse i skrift mellan Kommunen och Exploatörerna. Skulle ovan nämnda förutsättningar inte uppfyllas är denna punkt förfallen och Kommunen skyldig att återbetala eventuellt erlagd del av ovanstående bidrag.*

Ändras till:

*Exploatörerna ska bidra med 22 miljoner kronor för kollektivtrafikändamål avseende spårbunden trafik till Kungens kurva förutsatt att Länsplan för regional transport infrastruktur antas senast 2019-12-31 och byggstart senast 2035-12-31. 12,76 miljoner kronor av ovanstående bidrag ska erläggas av IKEA Centres Stockholm AB och 9,24 miljoner kronor ska erläggas av IKEA Fastigheter AB. Betalning sker med 50% av beloppet vid byggstart, enligt fördelning ovan mellan Exploatörerna, och med 50% av beloppet vid färdigställande, dvs godkänd slutbesiktning av hållplats i anslutning till Exploatörernas fastigheter. Vid händelse som påverkar tidplanen som Kommunen inte råår över kan tiderna förlängas efter överenskommelse i skrift mellan Kommunen och Exploatörerna. Skulle ovan nämnda förutsättningar inte uppfyllas är denna punkt förfallen och Kommunen skyldig att återbetala eventuellt erlagd del av ovanstående bidrag.*

I övrigt gäller paragrafens tidigare lydelse oförändrad.

## **§ 7 ÖVRIGA AVTALSBESTÄMMELSER**

### **§ 7.1 Skadeståndsansvar**

Part ansvarar för skador som Part åsamkar motpartens egendom. Ingka AB är införstådd med att denne bär ansvar för skada som förorsakas av den entreprenör Ingka AB anlitar.

### **§ 7.2 Dröjsmålsränta**

Om ersättning enligt Tilläggs- och ändringsavtalet inte erläggs på bestämd, eller annars i faktura angiven förfallodag, ska dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) utgå för tiden från förfallodagen tills full betalning sker.

### **§ 7.3 Överlåtelse av Tilläggs- och ändringsavtalet och fastighet inom Exploateringsområdet**

#### **§ 7.3.1 Tilläggs- och ändringsavtalet**

Detta Tilläggs- och ändringsavtal får inte överlåtas på annan utan att kommunstyrelsen i Huddinge kommun skriftligen godkänt överlåtelsen. Oaktat ovan har Ingka AB rätt att fritt överlåta detta Tilläggs- och ändringsavtal till annat bolag inom Ingka-koncernen (d.v.s. bolag ägt av Ingka Holding B.V.) under förutsättning att (i) förvärvande bolag, efter tecknande av detta Tilläggs- och ändringsavtal, blivit ägare av fastigheten Kurvan 5; samt (ii) förvärvande bolag har möjlighet att uppfylla frånträdande Parts skyldigheter enligt Tilläggs- och ändringsavtalet. Ingka AB ikläder sig därvid solidariskt ansvar för det förvärvande bolagets rätta uppfyllande av Tilläggs- och ändringsavtalet. Överlåtelse av Tilläggs- och ändringsavtal förutsätter dock att partsbytet antecknas på samtliga exemplar av Tilläggs- och ändringsavtalet och att behörig företrädare för det förvärvande bolaget undertecknar avtalet.

Vid förfrågan om överlåtelse till part som inte ingår i Ingka-koncernen (dvs bolag som inte kontrolleras av Ingka Holding BV) ska den som avser överlåta avtalet tillse att den som överlåtelsen avses ske till, ställer för Kommunen skäligen godtagbar säkerhet. Säkerheten ska ställas av bolag eller bank som Kommunen dessförinnan har godkänt. Säkerhet kan även utgöras av annan likvärdig säkerhet som Kommunen dessförinnan godkänt. Förslag till säkerhet ska överlämnas till Kommunen i samband med att Parterna tillställer Kommunen sin förfrågan om medgivande avseende partsbytet.

#### **§ 7.3.2 Fastighet inom Exploateringsområdet**

I det fall fastighet, eller del av fastighet, inom Exploateringsområdet övergår i annan juridisk eller fysisk persons ägo förbinder sig Ingka AB tillse att varje ny ägare förbinder sig att efterkomma samtliga förpliktelser enligt Tilläggs- och ändringsavtalet, intill dess förpliktelserna är fullgjorda, genom att i varje avtal angående överlåtelse med denne införa följande bestämmelse:

” Köparen förbinder sig att:

- i av Huddinge kommun påfordrade delar följa mellan Huddinge kommun och Ingka AB träffat Tilläggs- och ändringsavtal avseende fastigheterna Kurvan 5. Tilläggs- och ändringsavtalet bifogas i avskrift.
- vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen.

Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.”

Senast omedelbart efter det att fastighet, eller del av fastighet, inom Exploateringsområdet övergått i annan ägo, ska Ingka AB skriftligen underrätta Kommunen om förändringen.

## **§ 7.4 Viten**

Om Ingka AB brister i det rätta fullgörandet av Tilläggs- och ändringsavtalet ska Ingka AB till Kommunen erlægga vite i enlighet med Tilläggs- och ändringsavtalet. Innan Kommunen begär ersättning i form av vite ska Kommunen anmoda Ingka AB till rättelse. I den händelse Ingka AB inte vidtar rättelse inom 5 arbetsdagar har Kommunen rätt att begära att vite erläggs enligt ovan, med betalningstid om 30 dagar från fakturans utställelse.

Vitesreglering enligt Tilläggs- och ändringsavtalet begränsar inte Kommunens möjlighet att erhålla ersättning för skada om Ingka AB avtalsbrott föranleder en skadeersättning som överstiger i varje fall angivet vitesbelopp.

## **§ 7.5 Kontaktpersoner**

Mark- och exploateringssektionen i Huddinge kommun är Kommunens kontaktorgan i frågor som rör Tilläggs- och ändringsavtalet.

Efter det att Detaljplaneändringen vunnit laga kraft ska Kommunen och Ingka AB hålla ett startmöte. På startmötet ska Ingka AB och Kommunen utse kontaktpersoner med kontaktuppgifter för de sakfrågor som Ingka AB enligt Tilläggs- och ändringsavtalet ska inhämta Kommunens godkännande, synpunkter och förtydliganden m.m. Härutöver ska parterna utbyta erforderliga kontaktuppgifter och bestämma formerna för det fortsatta samarbetet och informationsutbytet mellan parterna för Tilläggs- och ändringsavtalet fullgörelse samt rutiner för ekonomisk uppföljning. Kommunen och Ingka AB ska åjourhålla lämnade kontaktuppgifter.

## **§ 7.6 Tilläggs- och ändringsavtalet upphörande**

Efter att Ingka AB uppfyllt samtliga sina förpliktelser enligt Tilläggs- och ändringsavtalet, ska Ingka AB anmäla detta till Kommunen. Om Kommunen kan konstatera att alla åtaganden är

genomförda ska Kommunen genom skriftligt meddelande bekräfta att Ingka AB och Kommunen är överens om detta samt att Tilläggs- och ändringsavtalet därmed upphör att gälla.

### **§ 7.7 Ändringar och tillägg**

Ändringar eller tillägg till Tilläggs- och ändringsavtalet ska vara skriftliga för att vara gällande.

### **§ 7.8 Tvist**

Tvist rörande tolkningen eller tillämpningen av Tilläggs- och ändringsavtalet och därmed sammanhängande rättsfrågor ska avgöras av svensk allmän domstol.

\* \* \* \* \*

Tilläggs- och ändringsavtalet har upprättats i tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Huddinge

Ort:

Datum: 2026 - -

Datum: 2026 - -

För Huddinge kommun

För Ingka AB

.....  
 Charlotta Thureson Giberg  
 Mark- och exploateringschef

.....  
 Daniel Bernebrant  
 Exploateringsingenjör

Ort:

Datum: 2026 - -

För Ingka Centres Stockholm AB  
 (fd IKEA Centres Stockholm AB)

För Ingka Centres Stockholm AB  
 (fd IKEA Centres Stockholm AB)

.....

.....



Bilaga 1	Kartbilaga
Bilaga 2	Plankarta
Bilaga 3	PM gestaltningsprinciper
Bilaga 4	Genomförande PM
Bilaga 5	Trafik- och mobilitetsutredning
Bilaga 6	Checklista för miljöanpassat byggande
Bilaga 7	PM dagvatten och skyfall

Dnr: KS-2026/319