

# Ändringsavtal till mark- och exploateringsavtal

om exploatering av fastigheterna Kurvan 5 och Kurvan 2 i Huddinge kommun mellan Huddinge kommun, IKEA Fastigheter AB och INGKA Centres AB (fd IKEA Centres Stockholm AB), nedan Parterna:

Följande avtal ("Avtalet") är ett ändringsavtal till Mark- och exploateringsavtal (dnr KS-2016/1337) undertecknat 2017-08-14 av Huddinge kommun, IKEA Fastigheter AB och Ingka Centres Stockholm AB (fd IKEA Centres Stockholm AB).

## **Kommunen**

Huddinge kommun  
141 85 Huddinge  
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

## **Exploatörerna**

*Ägare av fastigheten Kurvan 5:*  
IKEA Fastigheter AB  
Bures gata 13A  
215 33 Malmö  
Org. nr 556064-2174

och

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

Nedan gemensamt kallade för Exploatörerna.

Till Avtalet biläggs Mark- och exploateringsavtalet undertecknat 2017-08-14 som bilaga 1.

## **§ 1. Bakgrund och syfte**

Den 12 juni 2017 godkändes ett mark- och exploateringsavtal (KS 2016/1337) i Huddinges kommunfullmäktige mellan Kommunen och Exploatörerna avseende genomförande av detaljplanen för Kurvan 2 och Kurvan 5 ("Exploateringsavtalet").

Exploatörerna har efter antagande av detaljplan för Kurvan 2 och Kurvan 5 identifierat behov av förändring i de byggrätter som följer av gällande detaljplan.

Exploatörerna inkom därför med en planebeskedsansökan om ändring av gällande detaljplan som skulle möjliggöra utbyggnad av logistikcenter inom fastigheten Kurvan 5 och sammanbyggnad av fastigheterna Kurvan 2 och Kurvan 5. För att pröva Exploatörernas önskemål om ändrad byggrätt avses en planändring prövas som innebär att byggrätt tillförs fastigheten Kurvan 5 ("Planändringen").

Ett förslag till intentionsavtal har tagits fram inom ramen för ärende KS-2023/992 för att bland annat reglera förutsättningar för exploateringsersättningar till övergripande allmänna anläggningar och medfinansieringsersättning till Spårväg syd som följer av tillkommande byggrätt genom Planändringen. Förslag till intentionsavtal kommer att ligga till grund för ett kommande tilläggs- och ändringsavtal till Exploateringsavtalet som kommer att tecknas i samband med antagande av Planändringen.

Avtalet tar enbart sikte på att ändra § 31 i Exploateringsavtalet för att säkerställa att det är samma parter i Exploateringsavtalet som i förslag till intentionsavtal. I övrigt fortsätter Exploateringsavtalet att gälla i sin helhet.

## **§ 2. Överlåtelse**

§ 31 i Exploateringsavtalet ersätts med följande:

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan att kommunstyrelsen i Huddinge kommun skriftligen godkänt överlåtelsen. Oaktat ovan har endera Exploatör rätt att fritt överlåta detta avtal 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 avtal, blivit ägare av fastigheten Kurvan 2 och/eller Kurvan 5; samt (ii) förvärvande bolag har möjlighet att uppfylla frånträdandes Exploatörs skyldigheter enligt avtalet. IKEA Fastigheter AB respektive Ingka Centres Stockholm AB ikläder sig därvid solidariskt ansvar för det förvärvande bolagets rätta uppfyllande av avtalet. Överlåtelse av avtalet förutsätter dock att partsbytet antecknas på samtliga exemplar av avtalet och att behörig företrädare för det förvärvande bolaget undertecknar avtalet.

## **§ 3. Giltighet**

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning

- att kommunstyrelsen i Huddinge kommun godkänner Avtalet senast 2023-09-20 och att detta beslut vinner laga kraft

Skulle ovanstående förutsättningar inte uppfyllas är avtalet förfallet i sin helhet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Huddinge

Datum: 2023- -

För Huddinge kommun

Ort:

Datum: 2023- -

För IKEA Fastigheter AB

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

.....

.....  
Daniel Bernebrant  
Exploateringsingenjör

.....

Ort:

Datum: 2023- -

För Ingka Centres  
Stockholm AB

.....

.....

## Mark- och exploateringsavtal

### Kurvan 5 och Kurvan 2, Kungens kurva

Följande avtal om exploatering av fastigheterna Kurvan 5 och Kurvan 2 i Huddinge kommun har ingåtts mellan Kommunen och Exploatörerna:

#### **Kommunen**

Huddinge kommun  
141 85 Huddinge  
Org nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

#### **Exploatörerna**

*Ägare av fastigheten Kurvan 5:*

IKEA Fastigheter AB  
Box 700  
343 81 Älmhult  
Org nr 556064-2174

och

*Ägare av fastigheten Kurvan 2:*

IKEA Centres Stockholm AB (fd Ikano Retail Centres Stockholm AB)  
205 28 Malmö  
Org nr 556664-3846

IKEA Fastigheter AB och IKEA Centres Stockholm AB kallas fortsättningsvis gemensamt Exploatörerna.

Med Detaljplan nedan avses detaljplan för Kurvan 2 och Kurvan 5 samt Tangentvägen dnr SBU 2015-000028 (även dnr KS-2015/291). Plankartan för Detaljplan utgör bilaga 1.

Detta avtal avser exploateringsområdet vilket har markerats med begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 2 Exploateringskarta 2017-04-06 (härefter exploateringsområdet).

### **§1 Syfte**

Syftet med detta avtal är att reglera genomförandet av Detaljplan. Avtalet reglerar relevanta och nödvändiga kostnader som Kommun har rätt att ta ut gentemot Exploatörerna i och med genomförandet av Detaljplan. Avtalet reglerar också andra genomförande frågor som marköverlåtelse, utföranden och administrativa frågor i enlighet med gällande plan- och bygglag.

*Handwritten signature and initials:*  
Ete  
IB

## INLEDANDE BESTÄMMELSER

### §2 Bakgrund

#### *Berörda fastigheter*

Fastigheten Kurvan 2 ägs av IKEA Centres Stockholm AB och fastigheten Kurvan 5 ägs av IKEA Fastigheter AB.

Fastigheterna Juringe 2:1 och Kungens kurva 1:1 ägs av Kommunen.

#### *Gällande detaljplaner*

För Kurvan 2 gäller dels detaljplanen för del av Kurvan 2 m fl, dels ett tillägg till den detaljplanen som medger en sammanslagning av befintliga handelsbyggrätter (antagen 2011-09-23). IKEA Centres AB avstår härmed avseende ovan nämnda detaljplan från eventuella ersättningsanspråk med anledning av plan- och bygglagens (PBL:s) 14 kap. 9§. Parterna är överens om att Kommunen härmed fullgjort sin upplysningsplikt enligt PBL 5 kap.

För Kurvan 5 gäller detaljplanen del av Kurvan 5 mfl.

#### *Ny detaljplan*

Ett förslag till Detaljplan har upprättats för Kurvan 2 och 5 utifrån Exploatörernas önskemål enligt bilaga 3 Situationsplan 2016-04-28. Detaljplan möjliggör en utökning av IKEA Shoppingcenter med 54 000 m<sup>2</sup> BTA handel inom Kurvan 2 och Kurvan 5. Detaljplan möjliggör också omlokalisering av befintligt IKEA-varuhus inom Kurvan 5. Förslaget har varit på utställning och planeras att godkännas av kommunfullmäktige under andra kvartalet 2017.

#### *Process och delmoment för upprättande av detta avtal*

Detta avtal förutsätts godkännas av kommunfullmäktige efter det att Exploatörernas respektive styrelser godkänt avtalet och behöriga företrädare för Exploatörerna undertecknat detsamma. Sådant godkännande ska ske innan Detaljplanen kan föreläggas kommunfullmäktige för godkännande.

#### *Förutsättningar för upprättande av detta avtal*

Till grund för detta avtal ligger förslag till Detaljplan. Detta avtals innehåll ska i sin helhet utgöra exploateringsavtal kopplat till Detaljplan och ersätter till alla delar mellan parterna tidigare undertecknat ramavtal. Parterna är överens om att avtalet är komplett och att inga ändringar eller tillägg får göras om inte annat avtalas.

### §3 Giltighet

Detta avtal blir för parterna bindande endast under förutsättning

- a) att Exploatörernas styrelser godkänner avtalet senast 2017-05-02 samt att behöriga företrädare för Exploatörerna inom samma tid undertecknar avtalet;
- b) att Huddinge kommunfullmäktige godkänner avtalet senast 2017-11-30 varvid en förutsättning för ett sådant godkännande är att de i punkten a) ovan angivna förutsättningarna är uppfyllda samt;
- c) att Detaljplanen blir antagen av Huddinge kommunfullmäktige senast 2017-11-30 och att Detaljplanen vinner laga kraft senast 2020-12-31.

*Handwritten initials:*  
a  
EJE  
MB

Parterna är överens om att tidsfristen för laga kraft enligt punkten c) efter gemensam överenskommelse kan förlängas.

Skulle någon av ovanstående förutsättningar inte uppfyllas är avtalet förfallet i sin helhet utan ersättningskyldighet för någondera parten utöver återbetalning av eventuellt erlagt exploateringsbidrag enligt § 13.

Undanröjs kommunfullmäktiges beslut att godkänna detta avtal efter överklagande och har avtalet dessförinnan helt eller delvis verkställt ska verkställigheten rättas i den utsträckning detta är möjligt, exempelvis ska eventuellt exploateringsbidrag enligt § 13 återbetalas. Oberoende av om rättelse blir aktuellt har ingendera parten rätt till skadestånd av den andra parten med anledning av det inträffade.

#### **§4 Projektets utformning och gestaltning**

Exploatörerna avser att genomföra projektet i enlighet med ny Detaljplan samt detta avtal.

Gestaltningen av området ska, enligt den nya Detaljplanen, planeras så att den, för ny byggnation, möter detaljhandelns behov av en välplanerad, tillgänglig och attraktiv handelsplats. Byggnader och utemiljöer ska, enligt den nya Detaljplanen, utformas med omsorg om det offentliga rummet så att handelsplatsen blir en attraktiv vistelsemiljö för besökare. Detta ställer högre gestaltningskrav på fasader ca tre meter upp från marknivå i de områden där besökare vistas. Öppen parkering under upplyft byggnad ska till delar döljas och till delar täckas med grönt enligt den nya Detaljplanen. Enligt den nya Detaljplanen ska vid byggnation stråk till och förbi anläggningarna, samt över parkeringsytorna, anläggas så att de blir tydlig, gena och säkra, och vegetation ska tillföras fastigheten för att bryta upp de hårdgjorda ytorna succesivt under utbyggnaden.

Utformningen för IKEA-varuhuset är enligt IKEAs koncept med grönklädda stödmurar vid inlastning.

Utformningen för shopping centre ska göras enligt befintlig utformning etapp 1 inklusive uppbrutna fasader och delar klädda i grönt. Under den tid som shopping centre innehåller det temporära IKEA kommer fasader tillfälligt vara enligt IKEAs koncept.

### **MARKÖVERLÅTELSE**

#### **§5 Marköverlåtelser**

Parterna är överens om att följande fastighetsregleringar ska ske när Detaljplan vunnit laga kraft.

IKEA Centres Stockholm överlåter till Kommunen de markområden som ägs av IKEA Centres Stockholm om ca 9 048 m<sup>2</sup> av fastigheten Kurvan 2 inom Detaljplan, nedan kallat Överlåtelseområde A. Överlåtelseområde A är utlagt som allmän plats i Detaljplan och är markerat med turkos färg och beteckningen A på bifogad karta, bilaga 2 Exploateringskarta 2017-04-06. Stödmuren, med undantag för stag, markerad på bifogad karta, bilaga 2 Exploateringskarta, ska ingå i Överlåtelseområde A. Överlåtelseområde A ska överföras till

ae LP.  
EJC  
PB

fastigheten Juringe 2:1 eller annan kommunägd fastighet. Kommunen åtar sig i samband med överlåtelsen av Överlåtelseområde A säkerställa att IKEA Centres Stockholm AB:s besökare, leverantörer etc. till fastigheten Kurvan 2 tillförsäkras tillfredställande in- och utfart till fastigheten Kurvan 2 för de befintliga in- och utfarterna fram till dess att Tangentvägen är färdigställd och godkänd slutbesiktning föreligger. En lösning för in- och utfarten kommer att diskuteras fram mellan parterna.

Kommunen överlåter till IKEA Centres Stockholm AB de markområden som ägs av Kommunen om ca 340 m<sup>2</sup> av fastigheten Juringe 2:1 inom Exploateringsområdet, nedan kallat Överlåtelseområde C. Överlåtelseområde C är utlagt som kvartersmark i Detaljplan och är markerat med orange färg och beteckningen C på bifogad karta, bilaga 2 Exploateringskarta 2017-04-06. Överlåtelseområde C ska överföras till fastigheten Kurvan 2.

Kommunen överlåter till IKEA Fastigheter AB de markområden som ägs av Kommunen om ca 49 m<sup>2</sup> av fastigheten Kungens kurva 1:1 inom Exploateringsområdet, nedan kallat Överlåtelseområde D. Överlåtelseområde D är utlagt som kvartersmark i Detaljplan och är markerat med mörkblå färg och beteckningen D på bifogad karta, bilaga 2 Exploateringskarta 2017-04-06. Överlåtelseområde D ska överföras till fastigheten Kurvan 5.

Marköverlåtelseerna enligt denna paragraf gäller med de smärre justeringar av gränsen för Överlåtelseområdena som eventuellt kan komma att vidtas i samband med lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsreglering.

## §6 Fastighetsbildning mm

Exploatörerna avser att överlåta markområde som ägs av Exploatörerna om ca 1 086 m<sup>2</sup> av fastigheterna Kurvan 2 och Kurvan 5, nedan kallat Överlåtelseområde B bilaga 2 Exploateringskarta 16-05-16, för kollektivtrafikändamål förutsatt att Länsplan för regional transport infrastruktur antas senast 2019-12-31 och byggstart senast 2028-12-31. För att möjliggöra överlåtelsen ska ny detaljplan och avtal om överlåtelse upprättas mellan Kommunen och Exploatörerna. Tillträde till överlåtelseområde B sker efter överenskommelse, dock senast när fastighetsbildning vunnit laga kraft.

Kommunen ansöker om och står för samtliga kostnader hänförliga till fastighetsreglering för genomförandet av överlåtelseerna av Överlåtelseområde A och B enligt detta avtal. Exploatörerna biträder i och med detta avtal ansökan.

Exploatörerna ansöker om och står för samtliga kostnader hänförliga till fastighetsreglering för genomförandet av överlåtelseerna av respektive Överlåtelseområde C och D enligt detta avtal. Kommunen biträder i och med detta avtal ansökan. Exploatörerna ansöker om och bekostar övriga erforderliga egna fastighetsbildningsåtgärder som rör exploateringsområdet.

## §7 Ersättning

IKEA Centres Stockholm AB ska utan ersättning till Kommunen överlåta Överlåtelseområde A.

Exploatörerna ska utan ersättning till Kommunen överlåta Överlåtelseområde B dock förutsatt att villkoren i § 6 uppfylls.

Handwritten initials: "A.", "Ete", "DB".

Kommunen ska utan ersättning till IKEA Centres Stockholm AB överlåta Överlåtelseområde C.

Kommunen ska utan ersättning till IKEA Fastigheter AB överlåta Överlåtelseområde D.

### §8 Tillträde

Tillträde till Överlåtelseområde A sker när Detaljplan vinner laga kraft. IKEA Centres Stockholm AB godkänner att förtidatillträde sker innan fastighetsbildningen vunnit laga kraft förutsatt att Detaljplan redan vunnit laga kraft. Kommunen ska säkerställa tillgänglighet till fastigheten Kurvan 2 i enlighet med § 5.

Tillträde till Överlåtelseområde C och D sker när Detaljplan och fastighetsbildning har vunnit laga kraft.

### §9 Inteckningar och övriga belastningar

Exploatörerna garanterar att Överlåtelseområde A och B inte besväras av panträtt.

Kommunen garanterar att Överlåtelseområde C och D inte besväras av panträtt.

Överlåtelseområde A belastas av servitut med rätt för fastigheten Diametern 2 att använda ett område för väg. Rättigheten tillskapades för fastigheten Diametern 1, fastigheten har sedan i sin helhet reglerats över till fastigheten Diametern 2. Parterna är överens om att lantmäteriet vid fastighetsbildningen ska förordna att det servitut som fastigheten Diametern 2 har med rätt att använda ett område på Överlåtelseområde A för utfart ska fortsätta gälla i den överförda egendomen eller att på annat sätt tillförsäkra motsvarande utfartsmöjlighet för Diametern 2.

IKEA Centres Stockholm AB ska säga upp sitt nyttjanderättsavtal att köra på Vinkeln 4.

### §10 Servitut och ledningsrätt

Exploatörerna förbinder sig att inom respektives fastighet inom exploateringsområdet och överlåtelseområde C och D enligt § 5 bekosta samtliga åtgärder som erfordras för genomförandet, inklusive ledningsförrättningar, flyttning av ledningar etc. Kommunen åtar sig motsvarande för mark som ska bli eller förblir allmän platsmark. Gällande ledningar inom kvartersmark som omlokaliseras till Dialoggatan och som initierats av någon av Exploatörerna ska bekostas av den aktuelle Exploatören.

Exploatörerna medger ledningsägare att utan ersättning bibehålla och underhålla ledningar och dagvattenanläggning inom angivna u-områden i den nya Detaljplanen samt om så erfordras efter godkännande av Exploatörerna anlägga nödvändiga ledningar, transformatorstation etc. med tillhörande ledningar inom exploateringsområdet. Exploatörerna medger att dessa rättigheter kan säkerställas genom ledningsrätt, servitutsavtal som får inskrivas eller genom fastighetsbildningsåtgärd.

IKEA Centres Stockholm AB medger Kommunen rättighet att utan särskild ersättning anlägga, drifta och äga stag till stödmur, som framgår av karta, bilaga 2 Exploateringskarta,

ae km  
etc  
NB



inom fastigheten Kurvan 2. IKEA Centres Stockholm AB medger Kommun även rättighet utan särskild ersättning att drifta stödmur och tillhörande anläggningar. Servitut och driftavtal ska upprättas för detta Kommunen ska upprätta ett avtal gällande drift och skötsel för dagvattendammen med Stockholm vatten.

### §11 Skick

Överlåtelseområde A och B har besiktigats av Kommunen. Kommunen godkänner dess skick samt förklarar sig med bindande verkan avstå från samtliga anspråk på fel eller brister i den förvärvade egendomen som Kommunen upptäckt eller borde upptäcka vid besiktning. Kommunen äger kännedom om rådande mark- och grundförhållanden.

Överlåtelseområde C och D har besiktigats av Exploatörerna. Exploatörerna godkänner dess skick samt förklarar sig med bindande verkan avstå från samtliga anspråk på fel eller brister i den förvärvade egendomen som Exploatörerna upptäckt eller borde upptäcka vid besiktning. Exploatörerna äger kännedom om rådande mark- och grundförhållanden.

### §12 Markföroreningar

Om Kommunen i samband med exploatering av Överlåtelseområde A och B, enligt § 5, påträffar markföroreningar ska Kommunen inom Överlåtelseområde A och B bekosta de efterbehandlingsåtgärder som på grund av föroreningar behövs för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljö och för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Om Exploatörerna i samband med exploatering av respektives Överlåtelseområde C och D, enligt § 5, påträffar markföroreningar ska Exploatörerna inom respektives Överlåtelseområde C och D bekosta de efterbehandlingsåtgärder som på grund av föroreningar behövs för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljö och för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Om markföroreningar påträffas på Kommunens mark i Dialoggatan inom ledningsområdet samt inom område för andra eventuella omläggningar i Dialoggatan till följd av omläggningen av dagvattenledning från Exploatörernas fastigheter inom exploateringsområdet ska Exploatörerna bekosta de efterbehandlingsåtgärder som på grund av föroreningar behövs, enligt fördelningsnyckel i § 13, tabell 1. Detta för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljö och för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

A  
Etc  
DB

## ANLÄGGNINGAR

### §13 Anläggningars utförande

#### A. Allmänna anläggningar

##### *Övergripande infrastrukturkostnader*

Exploatörerna ska svara för andelar av gatukostnaderna för övergripande allmänna anläggningar, vars nytta kan knytas till den aktuella förändringen av planbestämmelsen som medger användningen handel. Kostnadsfördelningen sker i proportion till maximalt tillåten BTA-yta enligt Detaljplan och enligt en fördelningsnyckel kopplad till användningsändamålet enligt Detaljplanen.

För Detaljplanen har enligt ovan nämnda fördelningsnyckel räknats fram ett exploateringsbidrag för övergripande infrastrukturkostnader om totalt 66 miljoner kronor som Exploatörerna ska betala till Kommunen. 43,2 miljoner kronor av ovanstående exploateringsbidrag ska erläggas av IKEA Centres Stockholm AB och 22,8 miljoner kronor av ovanstående exploateringsbidrag ska erläggas av IKEA Fastigheter AB.

Enligt:

Tabell 1 - Fördelningsnyckel

		<i>Övergripande infrastrukturkostnader</i>	<i>Fördelningsnyckel för övriga kostnader enligt detta avtalet</i>
<b><i>Kurvan 2</i></b>			58%
<i>Ny exploatering BTA kvm</i>	<i>kr/kvm BTA</i>	<i>Totalt kr</i>	
54 000	800	43 200 000	
<b><i>Kurvan 5</i></b>			42%
<i>Bef exploatering BTA kvm</i>	<i>kr/kvm BTA</i>	<i>Totalt kr</i>	
57 000	400	22 800 000	
<b><i>Totalt Kurvan 5 och 2:</i></b>		<b>66 000 000</b>	

Fördelningen av Övriga kostnader i tabell 1 ovan avser fördelningen av alla kostnader mellan IKEA-bolagen, IKEA Centres Stockholm AB ägare av Kurvan 2 och IKEA Fastigheter AB ägare till Kurvan 5, som i detta avtal ska påföras Exploatörerna om ej annan fördelning framgår.

##### *Tangentvägen*

Kommunen projekterar och utför Tangentvägen. Kommunen har startat detaljprojektering av Tangentvägen. Utifrån Exploatörernas önskemål om en tillfällig dagvattenledning se bilaga 4 Tillfällig dagvattenledning 2017-03-28 (som även omfattas av avtal med Stockholm Vatten och Avfall AB), är parterna överens om att Exploatörerna ska stå för eventuellt tillkommande kostnader för Tangentvägen till följd av den tillfälliga dagvattenledningen och som uppkommer på grund av omständigheter för vilka Exploatörerna svarar, fördelat enligt tabell

ae km  
EJC  
DB

1. Parterna är överens om att det är av största vikt att byggnationen av Tangentvägens förlängning startar när Detaljplan vunnit laga kraft och Kommunen upphandlat gatuentreprenaden och arbetena kan påbörjas under den upphandlade entreprenaden.

Vid upphandling av entreprenaden avseende byggnation av Tangentvägen ska Kommunen i entreprenadavtalet införa en vitesklausul som skäligen sanktionerar deltid 1 och sluttid, se bilaga 4 Tillfällig dagvattenledning 2017-03-28, mellan Kommunen och entreprenören. Med avseende på deltid 1 ska dock inte vara möjligt att under vitesklausul utkräva mer än [2 MSEK] av entreprenören. Byggstart för Tangentvägen kommer preliminärt ske under januari 2018, preliminär deltid 1 är satt till 56 veckor efter byggstart (d.v.s. preliminärt 2019-02-28), preliminär sluttid är satt till 42 månader efter byggstart (d.v.s. preliminärt 2021-06-31). Kommunen ska 3 månader efter att entreprenaden påbörjats delge Exploatörerna uppdaterad deltid och sluttid. Tiderna kan förändras p.g.a. faktorer som Kommunen inte råår över. Genom införande av vitessanktion enligt det sagda har Kommunen i den omfattning som är möjlig och skäligen tillgodosett IKEA:s önskemål om tillträde till mark vid viss tidpunkt.

Kommunen fakturerar Exploatörerna 50 % av de övergripande infrastrukturkostnaderna enligt fördelning ovan mellan Exploatörerna, två veckor innan Detaljplan tas upp i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskottet för godkännande. Resterande 50 % av de övergripande infrastrukturkostnaderna fakturerar Kommunen Exploatörerna, enligt fördelning ovan mellan Exploatörerna, efter godkänd slutbesiktning av Tangentvägen. För eventuellt tillkommande kostnader att hänföra till den tillfälliga dagvattenledningen och som antingen beställs av Exploatörerna eller avser sådana omständigheter som annars likställs med beställda ÄTA-arbeten faktureras denna kostnaden löpande enligt fördelning. Fakturorna förfaller till betalning trettio (30) dagar efter fakturadatum. Om detaljplanen inte vinner laga kraft enligt den senaste tidpunkt som anges i § 3 ovan och/eller kommunfullmäktiges beslut att godkänna detta avtal inte vinner laga kraft ska Kommunen snarast betala tillbaka den del av exploateringsbidraget som Exploatörerna betalat ut till Kommunen.

Kommunen ska verka för att den nya infarten till Kurvan 2 vid den nya cirkulationsplatsen på Tangentvägen ska kunna öppnas för allmän trafik skyndsamt. Kommunen ska samtidigt som övrig tidplan presenteras – 3 månader efter planerad byggstart – presentera en beräknad tidpunkt för öppnandet för allmän trafik.

*Åtgärder på allmänna anläggningar direkt orsakade av den nya Detaljplanen för exploateringsområdet t.ex. infarter*

Exploatörerna ska svara för de faktiska kostnaderna som en del av gatukostnaden för samtliga åtgärder och aktiviteter kopplat till

- Infart till parkeringsanläggning från Ekgårdsvägen, se bilaga 2
- In- och utfart till lastintag från Ekgårdsvägen, se bilaga 2
- Trafiksäkringen vid gång- och cykelpassager vid de två infarterna ovan

Kommunen ska utföra arbetena och fakturera Exploatörerna de faktiska kostnaderna.

*Smistacirkulationen*

Enligt trafiksimuleringar som har gjorts av Exploatörerna finns behov av utbyggnad av Smistacirkulationen om Exploatörernas fastigheter bebyggs enligt den nya Detaljplanen. Exploatörerna åtar sig att i samband med start av utbygganden av sina fastigheter, enligt den nya Detaljplanen, att bekosta utbyggnation av ett högerkörväg i Smistacirkulationen, se

OK  
EJE  
DB

bifogad karta, bilaga 5 Kostnadsbedömning Smistacirkulationen rev 2016-09-19.  
 Utbyggnaden bedöms kosta ca 3,6 miljoner kronor, se bilaga 5 Kostnadsbedömning Smistacirkulationen rev 2016-09-19.

Kommunen åtar sig att anlägga högerkörvägen. Kommunen ska senast 2 år efter att Exploatörerna påbörjat utbyggnad av sina fastigheter, enligt den nya Detaljplanen, gå ut på upphandling för högerkörvägen. Exploatörerna kommer att faktureras 50% av den uppskattade kostnaden 2 veckor innan avtal skrivs med upphandlad entreprenör. Den återstående faktiska kostnaden fakturerar Kommunen Exploatörerna efter godkänd slutbesiktning av utbyggnaden. Fakturorna ska förfalla till betalning trettio (30) dagar efter fakturadatum.

#### *Kollektivtrafikanläggningar*

Exploatörerna ska bidra med 22 miljoner kronor för kollektivtrafikändamål avseende spårbinden 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.

#### *Uppräkning av ersättningar*

Ersättningar för övergripande allmänna anläggningar och Tangentvägen ska omräknas med konsumentprisindex (totalindex) från februari 2015 och ska räknas upp till respektive betalningstidpunkt. Den ska dock lägst uppgå till de belopp som anges ovan.

Ersättning för kollektivtrafik ska omräknas med konsumentprisindex (totalindex) från dag för kommunfullmäktiges beslut om att anta detta avtal och ska räknas upp till respektive betalningstidpunkt. Den ska dock lägst uppgå till de belopp som anges ovan.

#### **B. Anläggningar inom kvartersmark**

Exploatörerna projekterar, utför och bekostar:

- B.1. Alla anläggningar inom respektive Exploatörs kvartersmark.
- B.2. Jordningstillstånd av naturmark inom respektive Exploatörs fastighet. Träd och övrig vegetation ska i möjligaste mån bevaras. Anläggande och nyplantering av vegetation ska göras motsvarande den ambitionsnivå och de mängder som anges i bilaga 6 Vegetationsplan 2016-05-03 och bilaga 7 Förslag till dagvattenlösningar 2016-05-16. Åtgärderna ska utföras etappvis samtidigt som utbyggnaden av shopping center och IKEA-varuhus t. Utbyggnaden ska gemensamt av parterna besiktigas i samband med shopping center invigning och IKEA-varuhusets invigning.
- B.3. Flyttning eller annan erforderlig åtgärd av eventuella befintliga anläggningar inom respektive Exploatörs del av exploateringsområdet.
  - Flyttning av ledningar etc

de LN  
 ETC  
 BB

- Ledningar inom kvartersmark som omlokaliseras till Dialoggatan utförs av Stockholm Vatten och Avfall AB enligt avtal mellan Exploatörerna och Stockholm Vatten och Avfall AB.
- B.4. Gång- och cykelstråk ska anläggas inom kvartersmark till och förbi anläggningarna, samt över parkeringsytorna. De ska ansluta till kollektivtrafikpunkter och det kommunala gång- och cykelvägnätet samt anläggas så att de blir tydliga, gena och säkra. Exploatörerna ska föra en dialog med Kommunen om hur gång- och cykelstråken ska planeras och anläggas.
- B.5. Cykelparkering ska anläggas i anslutning till alla entréer i markplan. Antalet cykelparkeringar som Exploatörerna ska uppföra ska bestämmas i samråd med kommunen inför bygglov. Bilparkeringar ska i huvudsak finnas i marknivå under upplyft byggnation. Antalet parkeringsplatser för bilar kommer att utföras enligt bilaga 8 Trafik PM 2016-06-13 etappvis samtidigt som utbyggnaden av shopping center och IKEA-varuhuset.

### C. Omgivande vägnät/naturmark

Gemensam besiktning av omgivande vägnät/naturmark ska göras före byggstart inom och i direkt anslutning till exploateringsområdet. Exploatörerna bekostar återställande av eventuella skador som förorsakas av exploateringen på omgivande vägmark och naturmark inom och i direkt anslutning till respektive Exploatörs del av exploateringsområdet.

Gemensam besiktning av anläggningar, naturmark etc inom exploateringsområdet ska göras före byggstart av Tangentvägen. Kommunen bekostar återställande av eventuella skador som förorsakats av Tangentvägens byggnation i direkt anslutning till Tangentvägens arbetsområde och Exploatörernas fastighetsgränser.

Exploatörernas ansvar gentemot Kommunen får ej överföras på av Exploatörerna anlita entreprenör. Samt på motsvarande sätt för Kommunens byggnation av Tangentvägen.

## AVGIFTER

### §14 Detaljplanekostnader

Kommunen ombesörjer framtagande av Detaljplan för exploateringsområdet enligt planavtal. Exploatörerna ersätter Kommunen enligt planavtal.

### §15 Gatukostnadsersättning

Har respektive Exploatör till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska den aktuella Exploatören anses ha erlagt gatukostnader för fastigheterna för genomförandet av Detaljplan.

a  
 EJE  
 BB

## §16 Anslutningsavgifter

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, ev. fjärrvärme, el och tele etc. inom exploateringsområdet betalas av Exploatörerna. Detta gäller eventuell ytterligare kapacitetsökning då anläggningsavgifter redan betalats för existerande byggrätter, detta såvida parterna inte överenskommer annat.

Det åligger Exploatörerna att hos respektive ledningsägare, i god tid förvissa sig om eventuella befintliga ledningars läge samt informera sig om eventuella flyttningskostnader.

## MILJÖ- OCH ENERGI

### §17 Mobility management

Exploatörerna har under planarbetet tagit fram en Mobility managementplan, bilaga 9 Plan för mobility management åtgärder 2016-06-03, som innehåller de målsättningar som Exploatörerna bör beakta.

### §18 Miljöprogram

Kommunen har 2017-02-13 antagit ett Miljöprogram som ska vara vägledande för alla verksamheter och aktiviteter som bedrivs inom Huddinge kommun av enskilda, företag och föreningar. Exploatörerna har tagit del av Miljöprogrammet och ska beakta denna vid verksamhet och aktiviteter inom exploateringsområdet.

### §19 Miljöanpassat byggande

IKEA-varuhuset och shoppingcentrat kommer att byggas enligt olika principer gällande miljöanpassat byggande, se beskrivning nedan.

#### *Shoppingcentrat*

IKEA Centres Stockholm AB har en strävan att uppföra byggnationen med god energieffektivitet samt att byggnaden ur miljöhänsyn är uppförd på ett hållbart sätt. Byggnaden kommer att projekteras och byggas för att uppfylla EU GreenBuilding som ett led i att skapa en byggnation med bra energiprestanda. För att skapa en hållbar byggnation kommer den att märkas med BREEAM vilken hanterar en mängd olika miljöfrågor. Exempel på vad som fokuseras på är energi, inomhusmiljö, materialkrav och att byggnaden följs upp. Vid projekteringen kommer BREEAM att användas för att skapa en bra helhet för en bra byggnation ur ett hållbarhetsperspektiv (miljö, ekonomi och socialt). IKEA Centres Stockholm AB ska delge Kommunen resultatet angående vilken kravnivå de uppfyller för vald märkning efter genomförd certifiering.

#### *IKEA-varuhuset*

IKEA Fastigheter AB har som ambition att uppföra en byggnation ur ett bra hållbarhetsperspektiv. IKEA Fastigheter ABs mål är att bygga ett energieffektivt varuhus där huvuddelen av energiförsörjningen kommer från ett miljövänligt alternativ. IKEA Fastigheter AB ska certifiera byggnaden och byggandet enligt BREEAM. IKEA Fastigheter AB ska delge Kommunen resultatet angående vilken kravnivå de uppfyller för vald märkning efter genomförd certifiering.

de km  
etc  
02

## §20 Dagvatten

Kommunens dagvattenstrategi ska eftersträvas i största möjliga mån. Östra Mälarens vattenskyddsföreskrifter ska följas.

Anläggning ska anordnas för fördröjning av dagvatten innan anslutning till allmänt dagvattennät och minst enligt den fördröjningsvolym som anges i bilaga 10 Dagvattenutredning rev. 2016-12-21 och till den bilaga 7 Förslag till dagvattenlösningar 2016-05-16.

Dagvatten från förorenade marktytor inom kvartersmark i ny Detaljplan, såsom mark för högfrekventerade parkeringsytor, parkeringsdäck och högtrafikerade vägar med tillhörande trafikytor, ska dessförinnan utjämnas/fördröjas och renas, genomgå slam- och oljeavskiljning eller liknande lokal behandling.

Exploatörerna har tagit fram en dagvattenutredning, bilaga 10 Dagvattenutredning rev 2016-12-21 och till den bilaga 7 Förslag till dagvattenlösningar 2016-05-16, där föreslagna åtgärder alternativt motsvarande åtgärder ska utföras.

Handlingar vilka redovisar omhändertagande av dagvatten ska redovisas för Kommunens mark- och exploateringssektion i samband med tekniskt samråd för bygglov, till detta samråd ska även ledningsägarna (Stockholm Vatten och Avfall AB) kallas. Handlingarna ska skriftligen godkännas av Kommunen. Samtliga anläggningar för omhändertagande av dagvatten ska utföras och bekostas av Exploatörerna liksom skötsel av dessa. Skötselplaner för de föreslagna dagvattenlösningarna ska redovisas.

Åtgärder enligt ovan sker etappvis i samband med respektive utbyggnad.

## §21 Avfallshantering

Exploatörerna ska tillse att avfallshanteringen inom respektive Exploatörs fastighet på exploateringsområdet under byggtiden och under anläggningarnas drift i sin helhet anpassas till långtgående källsortering och återvinning i enlighet med gällande avfallsplan och renhållningsföreskrifter för Huddinge kommun.

## GENOMFÖRANDE

### §22 Samordning

Kommunen ska kalla till samordningsmöten för de större infrastrukturprojekten och ledningsomläggningarna för Kungens kurva som berör flera fastighetsägare. Exploatörerna ska löpande hållas uppdaterad och involverad i de delar som kan påverka dem. Kommunen ska tillhandahålla nödvändiga tidplaner.

Exploatörerna ska samordna egna infrastrukturåtgärder till följd av den egna exploateringen inom Planområdet.

Om Exploatörerna väljer att utföra arbeten på kvartersmark som på annat än obetydligt sätt kan antas påverka Kommunens arbeten med Tangentvägen på allmän platsmark eller

de  
etc  
100

kvartersmark ska Exploatören rätta sig efter Kommunens anvisningar för att samordningsproblem inte ska uppstå

Exploatörerna ska vara behjälpliga när Kommunen samordnar sina och de ledningsdragande bolagens erforderliga arbeten inom och intill exploateringsområdet, så att arbeten kan bedrivas utan inbördes hinder.

Exploatörerna ska till Kommunen och de ledningsdragande bolagen tillhandahålla plankartor och ritningar över Kurvan 2 och Kurvan 5 samt tidplan för egna arbeten, som erfordras för ledningsnätens utbyggnad i god tid innan arbetenas utförande. Exploatörerna ska även till Kommunen tillhandahålla tidplanen för utbygganden av sina fastigheter.

### **§23 Mätningstekniska arbeten**

I god tid före exploateringsarbetenas igångsättande ska samråd ske med Kommunens lantmäteriafdelning om utförandet av de mätningstekniska arbetsuppgifter som hör samman med exploateringen.

Exploatörerna bekostar återställandet av stomnätspunkter och gränsmarkeringar som raderas vid exploateringen.

### **§24 Vegetation**

Innan invigning av det nya IKEA-varuhuset ska minst tio stycken ekar av arten Quercus robur ha planteras inom kvartersmark som kompensation till följd av exploateringen inom Detaljplan. Ekarna ska ha en omkrets på minst 60 cm på en höjd av 130 cm ovan marknivå. Placering av ekarna framgår av bilaga 6 Vegetationsplan 2016-05-03.

Exploatörerna ska vid genomförandet av exploateringen ta fram en skyddsplan för befintliga träd som ska vara kvar och nyplanterade träd. Den ska innehålla skyddsavstånd som krävs för att ekarna och övriga träd ska fortsätta leva efter exploateringen och efter slutbesiktning.

Exploatörerna ska ta fram en handlingsplan för nedtagna ekar som bland annat redovisar vart de ska placeras. Detta ska ske i dialog med Kommunens naturvårdsavdelning på Natur- och byggnadsförvaltningen. I samband med godkännande av handlingsplanen kan kommunen eventuellt godkänna alternativ art till Quercus robur som kompensation till följd av exploateringen inom Detaljplanen, enligt denna paragrafs första stycke.

Handlingarna enligt denna paragraf ska redovisas för Kommunens mark- och exploateringssektion i samband med tekniskt samråd för bygglov. Handlingarna ska skriftligen godkännas av Kommunen.

### **§25 Etableringsplan**

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatörerna upprätta en etableringsplan, som skriftligen ska godkännas av Kommunen (mark- och exploateringssektionen). Denna ska behandla eventuellt nyttjande av natur- eller gatumark för uppställning av arbetsbodas, upplag eller dylikt, återställningsarbeten efter nyttjandet, skyddande av träd och natur samt stängsel

ae km.  
EJE  
10



runt byggarbetsplatsen. Uppställning av bodar, upplag och dylikt ska i första hand ske på Exploatörernas kvartersmark.

Eventuellt nyttjande av Kommunens mark kräver Kommunens medgivande och regleras genom särskilt avtal. Nyttjande av allmän platsmark kräver även polistillstånd om inte bygglov erfordras.

## §26 Trafikanordningsplan

I god tid innan etablering och byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatörerna upprätta en trafikanordningsplan, som skriftligen ska godkännas av Kommunen (natur- och gatudriftsavdelningen). Denna ska bl a redovisa placering av stängsel runt byggarbetsplatsen, in- och utfartsvägar från arbetsplatsen, byggrafikvägar till och från arbetsplatsen samt var och hur avlastning av gods kommer att ske. Planen ska även redovisa åtgärder för framkomlighet och säkerhet för fordons-, gång- och cykeltrafik.

Parterna ska före byggstart gemensamt besiktiga vägnätet runt exploateringsområdet. Över besiktningen ska upprättas ett protokoll. Exploatörerna bekostar återställande av eventuella skador på omgivande vägnät som förorsakats av exploateringen inom exploateringsområdet.

Parterna bör verka för samordning av skyltar för projektet och dess genomförande.

## §27 Störningar

Exploatörerna och Kommunen ska tillse att utbyggnad av exploateringsområdet sker med minsta möjliga störningar för boende och övriga intilliggande verksamheter. För buller gäller de riktvärden som anges i Naturvårdsverkets allmänna råd (NFS 2004:15) om buller från byggarbetsplatser.

## ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

### §28 Säkerhet

För det rätta fullgörandet av Ikea Centre Stockholm AB:s skyldigheter enligt detta avtal ska:

- IKEA Centres Stockholm AB vid avtalets undertecknande ställa säkerhet till ett värde om 21,6 miljoner kronor i form av moderbolagsborgen som utfärdas av IKEA Centres Sverige AB.

Säkerheten ska återlämnas när IKEA Centers Stockholm AB har erlagt exploateringsbidraget om 43,2 miljoner kronor till fullo enligt § 13.

### §29 Skadeståndsansvar

Exploatörerna är gentemot Kommunen ansvarig för åtgärder som med avseende på detta avtal vidtagits eller underlåtits av det aktuella IKEA-bolaget, anställd hos detta IKEA-bolag, samt av det aktuella IKEA-bolagets anlitade entreprenörer och leverantörer.

VA  
ete  
mb

Kommunen är gentemot Exploatören ansvarig för åtgärder som med avseende på utbyggnad av allmän plats vidtages eller underlåtes av Kommunen, anställda hos Kommunen samt av Kommunen anlitate entreprenörer och leverantörer.

### **§30 Dröjsmålsränta**

Erläggs inte kapitalskuld på bestämd förfallodag ska dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen utgå för tiden från förfallodagen på fordringen tills full betalning sker. Detta förutsätter emellertid att Exploatörerna från Kommunen har erhållit faktura avseende den aktuella kapitalskulden.

### **§31 Överlåtelse**

Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga godkännanden överlåtas på annan.

### **§32 Tvist**

Tvist rörande tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.


---

ae in-  
EJE  
MB

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Huddinge 2017-08-14

För Huddinge kommun


  
.....  
Namn **Charlotta Thureson**

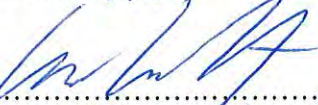
  
.....  
Namn **Daniel Bernebrant**

.....  
Namn


För IKEA Fastigheter AB  
Helsingborg 2017-04-19

  
.....  
Namn **Anders Hall**

  
.....  
Namn **Anders Lund**

  
.....  
Namn **Gustav Lidfeldt**  
Malmö, 2017-04-12

För IKEA Centres Stockholm AB

  
.....  
Namn **EMMA HAKESJÖ**

  
.....  
Namn **MARIA ISAKSSON**

  
.....  
Namn **FREDRIK HENNINGSSON**

- Bilaga 1 Plankarta
- Bilaga 2 Exploateringskarta 2017-04-06
- Bilaga 3 Situationsplan 2016-04-28
- Bilaga 4 Tillfällig dagvattenledning 2017-03-28
- Bilaga 5 Kostnadsbedömning Smistacirkulationen rev 2016-09-19
- Bilaga 6 Vegetationsplan 2016-05-03
- Bilaga 7 Förslag till dagvattenlösningar 2016-05-16
- Bilaga 8 Trafik PM 2016-06-13
- Bilaga 9 Plan för mobility management åtgärder 2016-06-03
- Bilaga 10 Dagvattenutredning rev. 2016-12-21

Dnr KS-2016/1337.214

etc