



Datum
2023-05-03

Diarienummer
KS-2023/992.214

Handläggare
Daniel Bernebrant
Daniel.Bernebrant@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Jonas Pettersson
Jonas.Pettersson@huddinge.se

Intentionsavtal och ändringsavtal till exploateringsavtal avseende fastigheterna Kurvan 2 och Kurvan 5

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Ändringsavtal till exploateringsavtal mellan Huddinge kommun, IKEA Fastigheter AB och Ingka Centres Stockholm AB inom kommundelen Kungens kurva i Huddinge kommun godkänns i enlighet med bilaga 2 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 3 maj 2023.
2. Kommunstyrelsen bemyndigas att besluta och godkänna framtida tilläggsavtal och/eller ändringsavtal till exploateringsavtal (KS-2016/1337).

Kommunstyrelsens beslut

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun, IKEA Fastigheter AB och Ingka Centres Stockholm AB inom kommundelen Kungens kurva i Huddinge kommun godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 3 maj 2023.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade den 12 juni 2017 att anta detaljplan för fastigheterna Kurvan 2 och 5 i kommundelen Kungens kurva. Detaljplanen omfattar det område där IKEA:s varuhus och Kungens kurva Shoppingcenter är belägna. Kommunfullmäktige beslutade vid samma sammanträde att godkänna ett exploateringsavtal mellan, å ena sidan, kommunen och, å andra sidan, IKEA Fastigheter AB samt Ingka Centres Stockholm AB. Avtalet reglerar genomförandet av detaljplanen. Det finns frågor i exploateringsavtalet som ännu inte slutreglerats mellan parterna och avtalet är därför fortfarande gällande.

IKEA Fastigheter AB och Ingka Centers Stockholm AB ansökte år 2021 om planbesked för Kurvan 2 och 5. Syftet med den av bolagen föreslagna planläggningen var i första hand att möjliggöra utökad lager- och logistikhantering vid IKEA-varuhuset. Kommunstyrelsen lämnade positivt planbesked den 29 oktober 2021 § 10.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Datum
2023-05-03

Diarienummer
KS-2023/992.214

Planläggningen av Kurvan 2 och 5 föreslås nu startas. Ett förslag till intentionsavtal mellan kommunen samt IKEA Fastigheter AB och Ingka Centres Stockholm AB har därför tagits fram. Avtalsförslaget anger bland annat att bolagen ska erlagga ersättning till kommunen avseende övergripande infrastruktur i Kungens kurva och medfinansieringsersättning för Spårväg syd. Ersättningen ska erläggas i proportion till den byggrätt som kan tillkomma genom planändringen.

Utöver intentionsavtalet har ett förslag till ändringsavtal till det redan gällande exploateringsavtalet mellan kommunen samt IKEA Fastigheter AB och Ingka Centres Stockholm AB upprättats. Förslaget har tagits fram efter önskemål från bolagen. Enligt förslaget får bolagen, på vissa villkor, överlåta exploateringsavtalet på andra bolag inom samma koncern utan kommunens skriftliga medgivande.

Avtalen bedöms inte innebära några kostnader för kommunen.

För att framtida ändrings- och/eller tilläggsavtal till exploateringsavtal ska kunna godkännas och beslutas av kommunstyrelsen krävs det att kommunfullmäktige särskilt bemyndigar kommunstyrelsen att fatta sådana beslut.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 12 juni 2017 att anta detaljplan för fastigheterna Kurvan 2 och 5 i kommundelen Kungens kurva. Detaljplanen omfattar det område där IKEA:s varuhus och Kungens kurva Shoppingcenter är belägna. Kommunfullmäktige beslutade vid samma sammanträde att godkänna ett exploateringsavtal mellan, å ena sidan, kommunen och, å andra sidan, IKEA Fastigheter AB samt Ingka Centres Stockholm AB (KS-2016/1337). Avtalet reglerar genomförandet av detaljplanen samt de ersättningar för allmänna anläggningar och medfinansiering av Spårväg syd som ska erläggas till kommunen. Det finns frågor i exploateringsavtalet som ännu inte slutreglerats mellan parterna och avtalet är därför fortfarande gällande.

IKEA Fastigheter AB och Ingka Centres Stockholm AB ansökte år 2021 om planbesked för Kurvan 2 och 5. Syftet med den av bolagen föreslagna planläggningen var i första hand att möjliggöra utökad lager- och logistikhantering vid IKEA-varuhuset. Kommunstyrelsen lämnade positivt planbesked den 29 oktober 2021 § 10.

Befintliga förhållanden

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

Inriktning för ändring av detaljplan

Den nu föreslagna planändringen avser fastigheten Kurvan 5, som ägs av IKEA Fastigheter AB. På fastigheten ligger IKEA:s varuhus med tillhörande



parkeringsytor samt Modulvägen. Syftet med planändringen är i första hand att utöka byggrätten inom fastigheten för att bättre kunna hantera verksamhetens lager och logistik. Motsvarande hantering finns idag inom fastigheten Diametern 2, som ligger längre söderut i Kungens kurva. Pågående planarbete för Diametern 2 innebär att verksamheten i framtiden behöver flyttas.

Fastigheten Kurvan 2 bedöms inte påverkas av Planändringen.

Intentionsavtal

Som framgår ovan ingicks ett exploateringsavtal mellan kommunen och IKEA Fastigheter AB och Ingka Centres Stockholm AB i samband med att den nu gällande detaljplanen antogs. Avsikten är att ett tilläggsavtal till detta exploateringsavtal, som alljämt gäller, ska tecknas i samband med att beslut om ändring av detaljplanen fattas.

Ett förslag till intentionsavtal mellan, å ena sidan, Huddinge kommun och, å andra sidan, IKEA Fastigheter AB och Ingka Centres Stockholm AB har tagits fram, se bilaga 1. Intensionsavtalet reglerar parternas avsikter inför tecknandet av tilläggsavtal till exploateringsavtal. Förslaget till intentionsavtal reglerar bland annat att exploateringsersättning ska erläggas till kommunen för övergripande allmänna anläggningar, det vill säga övergripande infrastruktur i Kungens kurva. Avtalet anger också att exploatörerna ska erlægga medfinansieringsersättning för Spårväg syd i relation till den ytterligare byggrätt som tillskapas genom planändringen. Ersättningsnivåerna kommer att regleras i kommande tilläggsavtal till befintligt exploateringsavtal.

Bolagen har godkänt och undertecknat förslaget till intentionsavtal.

Ändringsavtal till exploateringsavtal

Utöver intensionsavtalet har ett förslag till ändringsavtal till det redan gällande exploateringsavtalet mellan kommunen samt IKEA Fastigheter AB och Ingka Centres Stockholm AB upprättats, se bilaga 2. Förslaget har tagits fram efter önskemål från bolagen. Enligt förslaget får bolagen överlåta exploateringsavtalet på andra bolag inom samma koncern utan kommunens skriftliga medgivande. En sådan överlåtelse får dock endast ske under nedanstående villkor:

- den nya avtalsparten äger fastigheten Kurvan 2 eller Kurvan 5,
- den nya avtalsparten har möjlighet att uppfylla skyldigheterna enligt exploateringsavtalet, och
- IKEA Fastigheter AB respektive Ingka Centres Stockholm AB står kvar som solidariskt ansvariga för den nya avtalspartens uppfyllande av exploateringsavtalet.

Bolagen har godkänt och undertecknat förslag till ändring till exploateringsavtal.

Framtida ändrings- och/eller tilläggsavtal till exploateringsavtal

Gällande exploateringsavtal (KS-2016/1337) beslutades och godkändes av kommunfullmäktige under år 2017. Vid denna tidpunkt godkändes alla exploateringsavtal av kommunfullmäktige. Efter detta har reglementet för



Datum
2023-05-03

Diarienummer
KS-2023/992.214

kommunstyrelsen (HKF 9200) ändrats på sådant sätt att kommunstyrelsen har rätten att fatta beslut om avtal inför framtagande och genomförande av detaljplaner. Eftersom exploateringsavtalet tecknades innan ändringen av reglementet är inte ändrings- och/eller tilläggsavtal till exploateringsavtal inom kommunstyrelsens beslutsmandat, beslutsrätten ligger fortsatt på kommunfullmäktige. Om framtida ändrings- och/eller tilläggsavtal ska beslutas av kommunstyrelsen behöver detta särskilt delegeras från kommunfullmäktige.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att upprättade avtalsvillkor är rimliga och föreslår att förslagen till intentionsavtal och ändringsavtal till exploateringsavtal med exploatörerna godkänns.

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det är rimligt att delegera beslut om framtida ändrings- och/eller tilläggsavtal till kommunstyrelsen för att få beslutsordningen att överensstämma med gällande reglemente för kommunstyrelsen.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Intentionsavtal

Förslag till intentionsavtal bedöms inte ha några ekonomiska konsekvenser för kommunen utöver att reglera att exploatörerna ska erlägga ersättning för övergripande allmänna anläggningar och medfinansiering för Spårväg syd i samband med kommande tilläggs- och ändringsavtal till exploateringsavtal.

De juridiska konsekvenserna av förslaget till intentionsavtal är att förutsättningarna för framtagande av kommande tilläggsavtal till redan gällande exploateringsavtal regleras.

Ändringsavtal till exploateringsavtal

Förslag till ändringsavtal till exploateringsavtal bedöms inte ha några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

De juridiska konsekvenserna av förslaget till ändringsavtal är att IKEA Fastigheter AB och Ingka Centres Stockholm AB får möjlighet, under särskilda villkor, att överlåta nu gällande exploateringsavtalet på annan part utan särskilt medgivande från kommunen. Vid avtalsöverlåtelse kvarstår dock IKEA Fastigheter AB respektive Ingka Centres Stockholm AB solidariska ansvar för avtalets genomförande.



Datum
2023-05-03

Diarienummer
KS-2023/992.214

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

- Bilaga 1. Intensionsavtal mellan Huddinge kommun, IKEA Fastigheter AB och Ingka Centres Stockholm AB avseende fastigheterna Kurvan 2 och Kurvan 5
- Bilaga 2. Ändringsavtal till exploateringsavtal mellan Huddinge kommun, IKEA Fastigheter AB och Ingka Centres Stockholm AB avseende fastigheterna Kurvan 2 och Kurvan 5 inklusive bilaga