



Datum
2021-09-15
Rev. 2021-10-06

Diarienummer
KS-2021/1997.313

Handläggare
Linnea Askling
08-53531353
Linnea.Askling@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Begäran om planbesked Kurvan 2 och 5

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen lämnar ett positivt planbesked avseende planläggning för fastigheterna Kurvan 2 och 5 i Kungens kurva.

Sammanfattning

Enligt gällande översiktsplan är inriktningen för Kungens kurva att handeln ska vara drivkraften för områdets utveckling men med en relativt flexibel markanvändning för att kunna skapa utvecklingsmöjligheter för fastighetsägare. Enligt samrådsförslaget utvecklingsplan för Kungens kurva ska handelsplatsen finnas kvar men i komprimerad skala och området kompletteras med bostäder. Inom Kungens kurva ska större strukturer brytas upp för att skapa attraktivare och tryggare miljöer för exempelvis gående och cyklister.

Fastighetsägarna IKEA Fastigheter AB, ägare av Kurvan 5, och Ingka Centres Stockholm AB, ägare av Kurvan 2 har tillsammans inkommit med en planbeskedsansökan den 20 augusti 2021. Fastigheterna befinner sig i centrum av Kungens kurvas handelsområde och består idag av IKEAs varuhus (Kurvan 5) och Kungens kurvas shoppingcenter (Kurvan 2).

Sökande önskar att omfördela antalet byggrätter mellan de två fastigheterna utan att utöka totala antalet byggrätter. Syftet är att möjliggöra flytt av ett externt varulager/logistikdel som idag finns på annan plats inom Kungens kurva. Angränsande till föreslagen utbyggnad av varulager finns en ekdunge som ej får påverkas negativt av tillbyggnaden. Inom gällande detaljplan är ekdungen bevarad.

Sökande önskar också en utökning av befintligt shoppingcenter samt att en sammankoppling av anläggningarna är möjlig med det antalet byggrätter som finns i befintlig detaljplan. I gällande plan finns ett x-område, mellan de båda fastigheterna, som är tillgängligt för bussar och gående. Förvaltningen anser att även om sammankoppling av varuhus och shoppingcenter ska ske bör det ske på ett sådant sätt att framkomligheten för både gående och bussar är fortsatt god.

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
2021-09-15

Diarienummer
KS-2021/1997.313

Förvaltningen bedömer att planbeskedsansökan i huvudsak överensstämmer med översiktsplanens och utvecklingsplanens intentioner och kan bidra till områdets fortsatta attraktivitet och utveckling. Planbeskedsansökan innebär ingen utökning av byggrätter utan en omfördelning mellan de två fastigheterna. I det fortsatta arbetet med ny detaljplan är det viktigt att lösa frågorna kring bevarande av x-området och ovannämnda ekdunge. Förvaltningen föreslår positivt planbesked avseende planläggning för fastigheterna Kurvan 2 och 5.

Beskrivning av ärendet

Allmänt om planbesked

Den som vill utföra något inom en fastighet som innebär att en detaljplan eller områdesbestämmelser behöver antas, upphävas eller förändras kan ansöka om planbesked av kommunen. Ett planbesked är ett besked där kommunen tar ställning till om åtgärden som ansökan gäller är lämplig eller inte lämplig att pröva utifrån översiktsplanen, det allmänna intresset och behov. Vid bedömningen av behov sker en avstämning mot de prioriteringar som görs i aktuell Mål och budget, plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge samt översiktsplan 2030. Ett positivt besked innebär att kommunen har för avsikt att genomföra en planläggning, medan ett negativt besked innebär att kommunen av en eller flera anledningar inte bedömer planläggning som lämplig vid tiden för ansökan. Ett positivt planbesked måste följas av ett planuppdrag innan planläggning startar. Negativa planbesked registreras hos kommunens samhällsbyggnadsavdelning för att möjliggöra att frågan om planläggning tas upp vid senare skede. Sökanden faktureras enligt kommunens taxa för planbesked.

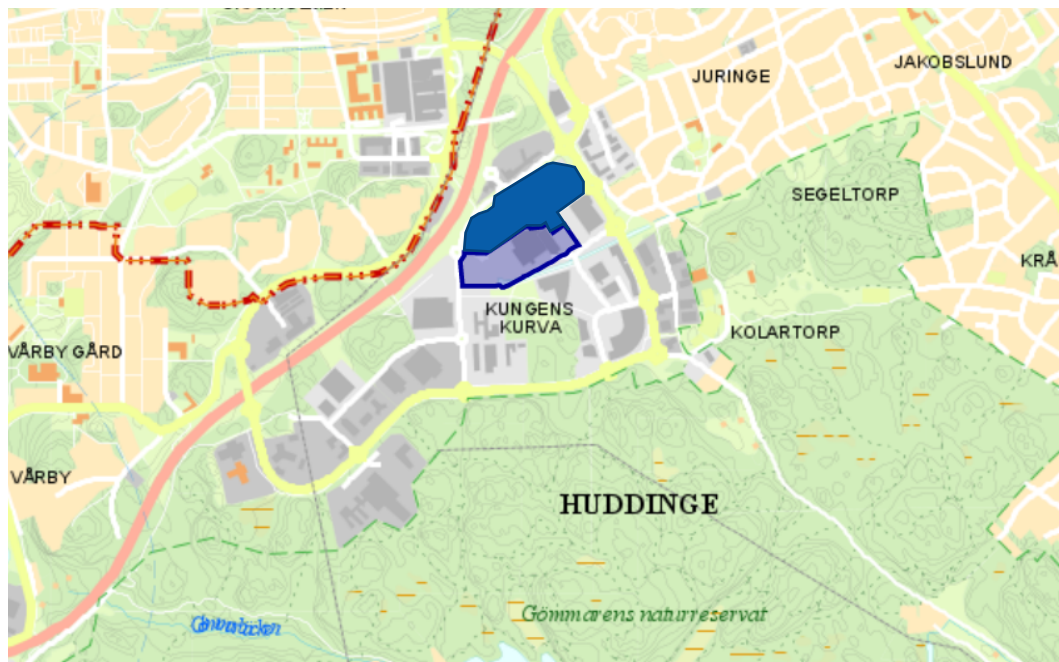
Planbesked avseende fastigheterna Kurvan 2 och 5

Fastighetsägarna IKEA Fastigheter AB, ägare av Kurvan 5, och Ingka Centres Stockholm AB, ägare av Kurvan 2 har tillsammans inkommit med en planbeskedsansökan den 20 augusti 2021. Fastigheterna befinner sig i centrum av Kungens kurvas handelsområde och består idag av IKEAs varuhus (Kurvan 5) och Kungens kurvas shoppingcenter (Kurvan 2).



Datum
2021-09-15

Diarienummer
KS-2021/1997.313



Karta: Fastigheterna Kurvan 2 och 5 markerad i blått.

Enligt planbeskedsansökan utreder fastighetsägarna möjligheten att förbättra kundupplevelsen på både ett hållbart och framtidsanpassat sätt för att kunna möta framtidens handel. Nuvarande detaljplan, för Kurvan 2 och 5 samt Tangentvägen, IKEA-varuhuset och IKEA shopping center Kungens kurva antogs 2017, med genomförandetid till 2022.

I nuvarande plan kan byggrätterna inte användas fritt inom planområdet utan är "låsta" till respektive fastighet. I nuläget är ca 57 000 m² bebyggt på Kurvan 5 vilket innebär att inga byggrätter finns kvar att använda medan Kurvan 2 i dag är bebyggt med ca 30 000 m² och har därmed ca 61 000 m² byggrätter kvar att använda. Sökande önskar inte att utöka antalet byggrätter utan omfördela det totala antalet byggrätter mellan de två fastigheterna. Syftet är att möjliggöra flytt av ett externt varulager/logistikdel som idag finns på annan plats inom Kungens kurva.

Genom att placera varulagret i anslutning till befintligt varuhus ses möjlighet att skapa minskad kundtrafik och internt transporter, vilket är önskvärt ur ett hållbarhetsperspektiv. För att kunna bygga ut befintligt varuhus med en logistikdel bedöms ytterligare 8 000 - 10 000 m² BTA behövas på Kurvan 5 som i dag finns inom planområdet men är låsta till Kurvan 2.

Sökande önskar också en utökning av befintligt shoppingcenter samt att en sammankoppling av anläggningarna är möjlig med det antalet byggrätter som finns i befintlig detaljplan. För att möjliggöra en sammankoppling av anläggningarna önskar sökande att 11 000 m² av den byggrätt som idag endast finns på Kurvan 2 kan användas på Kurvan 5.



Datum
2021-09-15

Diarienummer
KS-2021/1997.313

Förvaltningens synpunkter

Enligt gällande översiktsplan är inriktningen för Kungens kurva att handeln ska vara drivkraften för områdets utveckling men med en relativt flexibel markanvändning för att kunna skapa utvecklingsmöjligheter för fastighetsägare. Detta ger även förutsättningar att utveckla verksamheter som kompletterar dagens handel och ger en mer blandad och mångsidig användning av området, till exempel upplevelser men också utbildning, icke störande verksamheter och på längre sikt även kontor och bostadsbebyggelse. Stadsdelen ska få en tätare gatu- och bebyggelsestruktur och en högre exploateringsgrad än dagens. Områdets urbana kvaliteter ska utvecklas och ge en tydligare stadsbild och kvartersstruktur för att göra området mer attraktivt. En tätare bebyggelsestruktur är även ur ett hållbarhetsperspektiv önskvärd då den skapar förutsättningar för gång- och cykeltrafik, lokalt färre transporter och en god teknisk infrastruktur.

Kommunens samrådsförslag till utvecklingsplan för Kungens kurva visar en möjlig utveckling för området fram till år 2050 eller ännu längre fram i tiden. Visionen är att Kungens kurva inte längre skall vara ett renodlat handelsområde utan att det skall utvecklas som en förstad med olika och blandade funktioner. Handelsplatsen finns kvar men i komprimerad skala och där vi fyller på med i första hand bostäder. Inom området ska större strukturer brytas upp för att skapa attraktivare och tryggare miljöer för exempelvis gående och cyklister.

I gällande plan finns ett x-område, mellan de båda fastigheterna, som är tillgängligt för bussar och gående. I dialog med exploitören har kommunen förmedlat vikten av att behålla x-området även för ny detaljplan då x-området bidrar till att bryta upp den annars stora strukturen som shoppingcentret och varuhuset utgör och skapar genare vägar för gående och kollektivtrafikresenärer. Förvaltningen anser att även om sammankoppling av varuhus och shoppingcenter ska ske bör det ske på ett sådant sätt att framkomligheten för både gående och bussar är fortsatt god.

Angränsande till föreslagen utbyggnad av varulager finns en ekdunge som ej får påverkas negativt av tillbyggnaden. Inom gällande detaljplan är ekdungen bevarad.

Förvaltningen bedömer att planbeskedsansökan i huvudsak överensstämmer med översiktsplanens och framtaget samrådsförslag för utvecklingsplanens intentioner och kan bidra till områdets fortsatta attraktivitet och utveckling.

Planbeskedsansökan innebär ingen utökning av byggrätter utan en omfördelning mellan de två fastigheterna. I det fortsatta arbetet med ny detaljplan är det viktigt att lösa frågorna kring bevarande av x-området och ovannämnda ekdunge. Förvaltningen föreslår positivt planbesked avseende planläggning för fastigheterna Kurvan 2 och 5.



Datum
2021-09-15

Diarienummer
KS-2021/1997.313

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

I samband med antagandet av den nu gällande detaljplanen för området godkände kommunstyrelsen ett mark- och exploateringsavtal med Ikea Fastigheter AB och Ingka Centers Stockholm AB. Vissa av de förpliktelser som bolagen genom avtalet åtagit sig gentemot kommunen är ännu inte slutreglerade. Parterna behöver hantera detta i nytt exploateringsavtal i samband med planändringen. I avtalet behöver även andra frågor som är kopplade till planändringens effekter vad gäller genomförande och ekonomi regleras.

Efter beslut om planbesked tas avgift ut för detta i enlighet med gällande taxa. Kostnad för detaljplaneläggning ersätts av fastighetsägaren i den mån det berör dennes fastigheter, vilket regleras i plankostnadsavtal som upprättas i samband med planuppdrag.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

Bilaga 1. Situationsplan Kurvan 2 och 5

Beslutet ska skickas till

IKEA Fastigheter AB