



Datum  
2023-01-18

Diarienummer  
KS-2019/3302.214

Handläggare  
Alfred Pethrosson  
alfred.pethrosson@huddinge.se

Mottagare  
Kommunstyrelsen

## Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Wallenstam AB avseende fastigheten Runan 1

### Förslag till beslut

#### *Kommunstyrelsens beslut*

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Wallenstam AB rörande Runan 1 inom kommundelen Sjödalén godkänns i enlighet med bilaga till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 18 januari 2023.

### Sammanfattning

Projektet för fastigheten Runan 1 vid Kvarnbergsplan i centrala Huddinge initierades redan 2011 med önskemål från fastighetsägaren om att utveckla området med utökade butiksytor och ytterligare bostäder. Ett programarbete för östra Kvarnbergsplan inleddes, men projektet pausades 2016. Projektet för fastigheten Runan 1 har nu återupptagits och programarbetet för området kring Kvarnbergsplan/Gymnasieområdet kommer startas upp under 2023 där samordning kommer att ske mellan projekten.

Fastigheten Runan 1 ägs av Kommanditbolaget Myran Nr 305 (Wallenstam AB) och är bebyggd med två höga bostadshus å nio våningar samt en separat handelsbyggnad där ICA Supermarket är etablerad livsmedelsbutik. Stora ytor utgör markparkering. Genom en ny detaljplan skulle fastigheten kunna bebyggas med utökade butiksytor och ytterligare bostäder i en eller flera huskroppar, totalt ca 160 lägenheter. Planuppdrag för Runan 1 hanteras i ett separat ärende samtidigt som beslut om intentionsavtal.

Huddinge kommun har upprättat ett förslag till intentionsavtal mellan kommunen och exploatören, Wallenstam AB, i vilket det bland annat regleras inriktningen för ny detaljplan, eventuella kostnader för marköverlåtelse och allmänna anläggningar m.m.

Förslaget till intentionsavtal innebär att exploatören bekostar planområdets detaljpaneläggning samt finansierar all byggnation inom kvartersmark, områdesspecifika anläggningar inom planområdet samt del av eventuella övergripande anläggningar i anslutning till planområdet.

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



Projektets totala netto bedöms initialt bli ett nollresultat för kommunen. I de fall mindre markförsäljningar av kringliggande kommunal mark runt Runan 1 blir aktuellt kommer projektet erhålla mindre intäkter och ge ett något positivt netto.

Detaljplanen beräknas vara klar för antagande under första kvartalet 2025.

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att intentionsavtalet enligt bilaga till tjänsteutlåtandet godkänns.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Projektet för fastigheten Runan 1 vid Kvarnbergsplan i centrala Huddinge initierades redan 2011 med önskemål från fastighetsägaren, Wallenstam AB, om att utveckla området med utökade butiksytor och ytterligare bostäder. Ett programarbete för östra Kvarnbergsplan inleddes, men projektet pausades 2016 bland annat på grund av att den gällande detaljplanen för del av fastigheten Runan 1 hade genomförandetid kvar (fram till november 2020) vilket bedömdes som en stor risk i projektet. Därutöver fanns det en del oklarheter kring förskoleplatsbehov, vattenledningar samt befintliga livsmedelsbutiken. Under 2022 enades kommunen och fastighetsägaren om en lösning och därför är förvaltningen nu redo att påbörja projektet för fastigheten Runan 1 genom ett planuppdrag.

Fastighetsägaren till Runan 1 vill utveckla området med ytterligare bostäder och utökade butiksytor. Läget är centralt och har närhet till kollektivtrafik. Fortsatt utveckling i anslutning till den förnyelse som skett och planeras i närområdet kan ge ett positivt tillskott till stadsmässigheten. Under arbetet med att ta fram underlag för planuppdraget har planområdet utökats med Solfagraparken, en områdespark i direkt anslutning till Runan 1, som behöver rustas för att möta behovet från de nya bostäderna. Främsta anledningen till att Solfagraparken föreslås inkluderas i planarbetet är att ytan behövs som skyfallshanteringsyta för att klara åtagandet att inte försämra översvämningsläget för nedströmsliggande fastigheter.

Projektet finns med i "Plan för samhällsbyggnad 2022".

Planuppdrag för Runan 1 hanteras i ett separat ärende samtidigt som beslut om intentionsavtal, se KS-2020/752.



*Planområdets föreslagna preliminära utbredning.*

## Befintliga förhållanden

Planområdet ligger vid Kvarnbergsplan drygt 900 m nordost om Huddinge centrum, och består av fastigheten Runan 1 och del av fastigheten Stuvsta Gård 1:63, se bild ovan. Området gränsar mot Lännavägen – Kommunalvägen – Drakvägen – Gymnasievägen. Planområdet är cirka 1,9 hektar och utgörs av fastigheten Runan 1 som ägs av Kommanditbolaget Myran Nr 305 (Wallenstam AB) samt del av Stuvsta Gård 1:63 som ägs av kommunen.

Fastigheten Stuvsta Gård 1:63 består av skog/park/parkering och gränsar mot en förskola. På fastigheten är ett gravfält beläget med en uppskattad storlek på 90x50 meter.

Projektet överensstämmer med den övergripande inriktningen i nuvarande översiktsplanen 2030 att främja en långsiktig hållbar utveckling genom att skapa levande stadsmiljöer som underlättar ett bra vardagsliv. I den kommande översiktsplanen med sikte på år 2050, som är inför antagande, beskrivs området som ett stadsutvecklingsområde för större förändring och har utpekats som stadsdelcentrum.

Ett nytt programarbete för Kvarnbergsplan/Gymnasieområdet kommer att starta under 2023. Fastigheten Runan 1 kommer inte att ingå i detta planprogram, men samordning kommer att ske mellan projekten.



För området gäller flera detaljplaner. Gällande detaljplan för den del av fastigheten Runan 1 som består av livsmedelsbutiken och parkeringar har i planen angiven markanvändning handel. Planen är från 2005 och har en genomförandetid på 15 år som löpte ut i november 2020.

Detaljplanen för de högre byggnaderna på var sin sida om livsmedelsbutiken är i planen utlagda som handel/bostäder respektive bostäder. Planen är från 1956 (Stuvsta Gård III) och genomförandetiden har gått ut.

Detaljplanerna för den kommunägda marken mellan höghusen, Solfagraparken och skogen norr om förskolan består av planerna del av Stuvsta Gård mm från 1956 och Stuvsta Gård VI från 1967. Dessa markområden är planlagda som park/planteringar. Genomförandetiden för dessa planer har gått ut.

En befintlig vatten- och avloppsledning går genom området och behöver flyttas för genomförande av projektet. Stockholm vatten AB har bekräftat att det är möjligt att flytta ledningen. Ledningsflytten kommer utredas närmare i planarbetet.

### Inriktning för ny detaljplan

Kommunen kommer tillsammans med exploatören ta fram ett förslag på bebyggelse och utformning som kommer ligga till grund för den nya detaljplanen. Syftet för detaljplanearbetet är att skapa bebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet i volymhantering, material och detaljer som kan bidra till en intressant stadssiluett och plats. Bebyggelsen placering och utformning ska också bidra till ett tryggt och attraktivt gaturum.

Inom planområdet föreslås en stadsmässig bebyggelse med ca 160 lägenheter. I byggnadernas bottenvåningar ska det finnas möjlighet till centrumändamål med butiker och kontorslokaler. Planen ska också möjliggöra för byggnation av lägenheter för boende enligt socialtjänstlagen eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade samt lägenheter/lokaler för sociala ändamål. Behovet av parkering för den tillkommande och befintlig bebyggelse ska lösas inom fastigheten och garage behöver utformas med hänsyn till översvämningsrisken och de geohydrologiska förhållandena på platsen.

Efter en tidig analys av skyfallsförutsättningarna har Solfagraparken lokaliserats som lämplig yta för att fungera som fördröjning i händelse av skyfall och därmed inte försämra översvämningsläget för nedströmsliggande fastigheter. En konsekvens av nedsänkningen av Solfagraparken blir att lekparken behöver rustas upp efter nedsänkningsåtgärden.

Behovet av förskole- och skolplatser har utretts och kan i dagsläget tillgodoses inom befintliga förskolor i närområdet. Projektet ska inte inrymma en ny förskola.

Planuppdrag redovisas i ett separat ärende med ärendenummer KS-2020/752, till kommunstyrelsen.



## Intentionsavtal

Med anledning av föreslaget planuppdrag har mark- och exploateringssektionen upprättat förslag till intentionsavtal mellan kommunen och exploatören Wallenstam AB inom det föreslagna planområdet. Avtalen reglerar bl.a. inriktning och kostnader för ny detaljplan, exploateringsförutsättningar och exploateringskostnader. Avtalsförslaget biläggs.

Exploatören bekostar planområdets detaljpaneläggning samt finansierar all byggnation inom kvartersmark. Enligt avtalsförslaget ska exploatören vid behov bekosta utbyggnaden av områdesspecifika allmänna anläggningar inom planområdet, t ex kommunala gator, gång- och cykelvägar och upprustningen av Solfagraparken. Exploatören ska stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna. Någon kostnadsbedömning för de allmänna anläggningarna är inte angivna i intentionsavtalet. Exploatören ska vid behov avstå mark för allmänna anläggningar inom exploateringsområdet utan ersättning.

Utvecklingsplanen för centrala Huddinge kommer att resultera i övergripande infrastrukturuombyggnader inom ett större område. Exploatören ska bidra ekonomiskt till utförandet av sådana allmänna anläggningar. Exempel på anläggningar i planområdets omedelbara närhet är ombyggnation av Kommunalvägen och Gymnasievägen, samt parker och grönstråk i anslutning till Kvarnbergsplan. Fördelningen av de övergripande infrastrukturkostnaderna ska ske enligt förhållandet av nytta, genom maximalt tillåten bygggrätt och användning, relativt angränsande områden. Exploateringsersättningen ska vidare regleras i exploateringsavtalet.

Intentionsavtalet innehåller bestämmelser om option för kommunen att hyra eller förvärva lägenheter för boende enligt socialtjänstlagen eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade samt option om att hyra lägenheter för sociala ändamål. Behovet och möjligheterna att tillhandahålla dessa kommer utredas närmare under planarbetet och fastställas genom särskilt avtal senast i samband med tecknande av exploateringsavtal.

I förslaget till intentionsavtal regleras vidare sedvanliga avtalsvillkor, samt att exploatören ska ta del av och beakta olika policydokument och riktlinjer. Bland annat kommunens miljöprogram, checklista för miljöanpassat byggande, trafikstrategi, parkeringsprogram och riktlinjer för exploateringsavtal.

I enlighet med förslaget till intentionsavtal har ett plankostnadsavtal upprättats för att reglera kostnaderna för framtagandet av den nya detaljplanen. Exploatören ska enligt plankostnadsavtalet stå för samtliga kostnader som är förknippade med framtagandet av detaljplanen.

Projektets totala netto bedöms initialt bli ett nollresultat för kommunen. I de fall mindre markförsäljningar av kringliggande kommunal mark runt Runan 1 blir aktuellt kommer projektet erhålla mindre intäkter och ge ett något positivt netto. Kommunen bedöms däremot få ökade driftkostnader för allmän plats.

I samband med att ny detaljplan antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatören för att närmare reglera kostnaderna för de allmänna





anläggningarna och övriga frågor för genomförandet av detaljplanen. Ett antagande av kommande detaljplan beräknas kunna föreligga under kvartal 1 2025.

Exploatören har underhand godkänt avtalsförslaget och ett underskrivet intentionsavtal avses föreligga vid kommunstyrelsens sammanträde.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Ersättning för eventuella överlåtelseområden kommer att beräknas efter framtagna värderingar. Inga utgifter belastar kommunen enligt förslaget till intentionsavtal. Den faktiska kostnaden för upprustning av Solfagraparken samt andra eventuella behov av nya anläggningar inom planområdet kommer att bekostas av exploatören.

### **Förvaltningens synpunkter**

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till intentionsavtal är rimligt och föreslår att intentionsavtal med Wallenstam AB godkänns.

#### *Avväganden avseende hållbarhet*

I planarbetet ska hållbarhetsaspekter utifrån ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiv behandlas.

#### *Avväganden utifrån barnkonventionen*

I planarbetet behöver hänsyn tas till det sociala perspektivet och människor som bor, verkar och rör sig i området. Framför allt barns och ungas perspektiv bedöms viktigt att lyfta fram. Initialt bedöms detaljplanen kunna ha positiva effekter ur ett socialt perspektiv genom att Solfagraparken rustas upp samt att stadsmässigheten i området förbättras med lokaler i bostadvåningarna, vilket hjälper till att göra området mer levande under hela dygnet. Frågan kommer att utredas och beskrivas vidare i det kommande detaljplanearbetet.

### **Ekonomiska och juridiska konsekvenser**

Projektets totala netto bedöms initialt bli plus/minus noll, men i de fall kommunen erhåller intäkter från eventuella markförsäljningar kommer projektet ge ett något positivt netto. Då såväl framtagande av detaljplan som allmänna anläggningar, däribland upprustning av Solfagraparken, bekostas av exploatören bedöms det för kommunen initialt inte uppstå några kostnader i samband med projektet. Därutöver kommer exploatören att bidra till finansiering av övergripande anläggningar såsom ombyggnation av Kommunalvägen och Gymnasievägen, samt parker och grönstråk i anslutning till Kvarnbergsplan. Kommunen bedöms däremot få ökade driftkostnader för allmän plats.

Förvaltningen återkommer senast i samband med antagande av planen med en förbättrad kostnadskalkyl.



Camilla Broo  
Kommundirektör

David Grind  
Tf. Samhällsbyggnadsdirektör

## **Bilaga**

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Wallenstam AB  
avseende Runan 1

## **Beslutet ska skickas till**

Wallenstam AB