



Datum  
2023-01-08

Diarienummer  
KS-2020/752.313

Handläggare  
Peter Jonsson  
Peter.Jonsson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## Detaljplan för Runan 1 vid Kvarnbergsplan i centrala Huddinge

### Förslag till beslut

#### *Kommunstyrelsens beslut*

Kommunstyrelsen förvaltning får i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheten Runan 1 m.fl. inom kommundelen Sjödalen vid Kvarnbergsplan i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 2023-01-18.

### Sammanfattning

Projektet Runan 1 Kvarnbergsplan initierades 2011 genom att fastighetsägaren till Runan 1 ville utveckla området med utökade butiksytor och ytterligare bostäder. Ett programarbete för östra Kvarnbergsplan inleddes och godkändes av kommunstyrelsen.

Utmaningar för projektet har varit att hitta lösningar för att hantera den befintliga ICA-butiken samt att utreda behovet av förskoleplatser. Eftersom den gällande detaljplanen för del av fastigheten Runan 1 hade genomförandetid kvar pausades projektet och återupptogs först år 2019.

Solfagraparken föreslås inkluderas i planarbetet för att fungera som skyfallshanteringsyta kombinerat med park.

Detaljplanen syftar till att pröva om ytterligare bostäder och centrumändamål är en långsiktigt hållbar markanvändning för Runan 1 m.fl.

Inom området föreslås en stadsmässig bebyggelse med cirka 160 nya lägenheter. I husens bottenvåningar mot gatan och det nya torget möjliggörs för centrumändamål vilket innebär aktiva bottenvåningar mot gatan.

Projektet följer den övergripande inriktningen i översiktsplanen 2030 att främja en långsiktig hållbar utveckling genom att skapa levande stadsmiljöer som underlättar ett bra vardagsliv.

Planförslaget bedöms varken påverka riksintresse, strandskydd, utpekad kulturmiljö, markavvattningsförbud, fornlämning, värdefull vegetation eller rekreativ miljö negativt.

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  
2023-01-08

Diarienummer  
KS-2020/752.313

Projektet som helhet bidrar till kommunens övergripande mål ”Bra att leva och bo” genom tillskapande av attraktiva bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under kv. 1 år 2025.

Bedömningen är att detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan, därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Ett medvetet förhållningssätt och en god gestaltning kommer att vara av stor vikt i det kommande planarbetet då projektet har stor betydelse för att utveckla Kvarnbergsplans egen karaktär och identitet samt annonsera Huddinge centrum från Huddingevägen.

Exploatören kommer att svara för alla kostnader för framtagandet av detaljplanen och alla erforderliga utredningar inom planområdet.

Ett intentionsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören (Wallenstam AB) och ska beslutas samtidigt som beslutet om planuppdrag.

I samband med att detaljplanen antas ska exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatören för att närmare reglera kostnaderna för genomförandet av detaljplanen. Förutom ökade driftskostnader för allmän plats bedöms projektet ge ett nollresultat för Huddinge kommun.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund och mål

Projektet Runan 1 Kvarnbergsplan initierades 2011 genom att fastighetsägaren till Runan 1 ville utveckla området med utökade butiksytor och ytterligare bostäder. Samtidigt visade Huga Bostäder AB intresse att bygga bostäder på del av grannfastigheten Gymnasiet 5. Ett programarbete för östra Kvarnbergsplan inleddes och godkändes av kommunstyrelsen 27 januari 2014 samtidigt gavs kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta detaljplan i enlighet med programmet.

Utmaningar för projektet har varit att hitta lösningar för att hantera den befintliga ICA-butiken samt att utreda behovet av förskoleplatser. Eftersom den gällande detaljplanen för del av fastigheten Runan 1 hade genomförandetid kvar pausades projektet och återupptogs först år 2019.

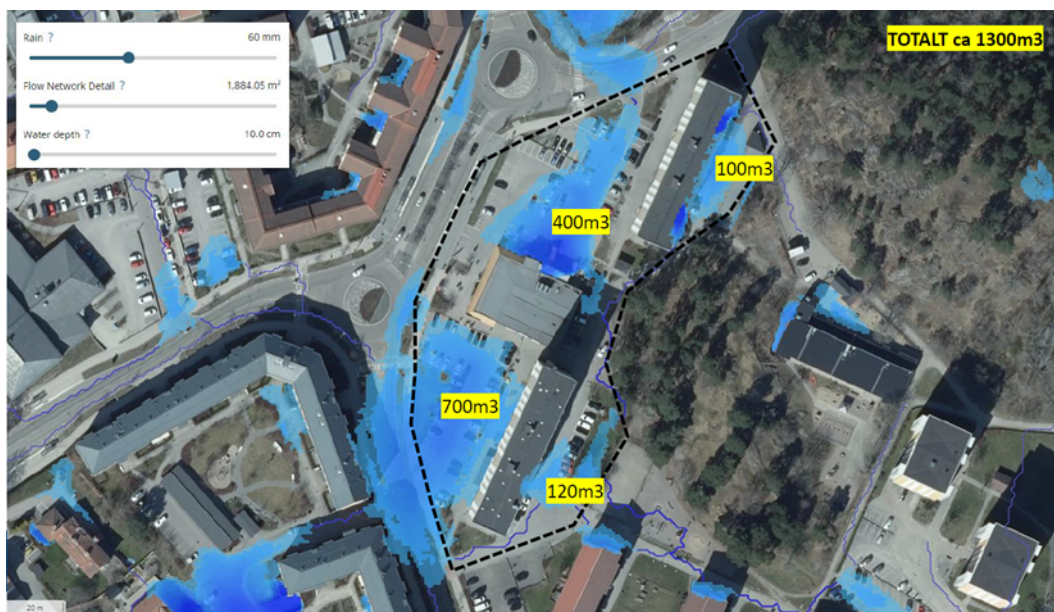
Under arbetet med att ta fram underlag för planuppdraget har planområdet utökats med Solfagraparken, en områdespark i direkt anslutning till Runan 1 som behöver rustas för att möta behovet för de nya bostäderna. Främsta anledningen till att Solfagraparken föreslås inkluderas i planarbetet är att ytan behövs som skyfallshanteringsyta för att klara åtagandet att inte försämra vid skyfall för nedströmsliggande fastigheter.



Datum  
2023-01-08

Diarienummer  
KS-2020/752.313

I Figur 1 kan en första skyfallssimulering över befintlig situation vid Runan 1 studeras. Den initiala bedömningen är att det finns ett behov av att fördröja cirka 1300 m<sup>3</sup> i händelse av skyfall.



Figur 1. En första skyfallssimulering av befintlig situation för fastigheten Runan 1.

Fastigheten Runan 1 ligger drygt 900 meter nordost om Huddinge centrum. Den ligger vid Kvarnbergsplan, och gränsar mot Lännavägen – Kommunalvägen – Gymnasievägen. Fastigheten Runan 1 ägs av Kommanditbolaget Myran Nr 305 (Wallenstam AB), Stuvsta Gård 1:63 (Solfagraparken) ägs av Huddinge kommun. Planområdet är cirka 1,9 hektar och utgörs av fastigheten Runan 1 och Stuvsta Gård 1:63.

I Figur 2 kan det preliminära planområdet för Runan 1 m.fl. ses avgränsat av en röd linje.



Datum  
2023-01-08

Diarienummer  
KS-2020/752.313



Figur 2. Preliminärt planområde för Runa 1 m.fl. avgränsas med röd linje.

Fastigheten ligger centralt vid Kvarnbergsplan och är viktig för gestaltningen av området. Utformning och gestaltning av nyttillkommande bebyggelse är därför en viktig del i planarbetet.

Detaljplanen syftar till att pröva om ytterligare bostäder och centrumändamål är en långsiktigt hållbar markanvändning för Runan 1 m.fl.

Inom området föreslås en stadsmässig bebyggelse med cirka 160 nya lägenheter i blandade storlekar. I husens bottenvåningar mot gatan och det nya torget ska det finnas möjligheter till centrumändamål vilket innebär aktiva bottenvåningar mot gatan. Detaljplanen föreslås även möjliggöra en utökad yta för livsmedelshandel samt dold parkering under upphöjda gröna innergårdar.

Bebyggelsen bör utformas med hög arkitektonisk kvalitet och hållbarhetsambitioner i volymhantering, material och detaljer som kan bidra till en intressant stadssiluett och platsbildning. Bebyggelsens placering och utformning ska också bidra till ett upplevt tryggt och attraktivt gaturum.

## Planeringsförutsättningar

### *Tidigare ställningstaganden*

Detaljplanen för Runan 1 m.fl. fanns med som projekt i "Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge 2020-2022".





Datum  
2023-01-08

Diarienummer  
KS-2020/752.313

## *ÖP 2030*

Projektet överensstämmer med den övergripande inriktningen i översiktsplanen 2030 att främja en långsiktig hållbar utveckling genom att skapa levande stadsmiljöer som underlättar ett bra vardagsliv.

## *ÖP 2050*

I Huddinge kommuns revidering av översiktsplanen, Översiktsplan 2050, anges planområdet som stadsutvecklingsområde för större förändringar. Den reviderade översiktsplanen beräknas att godkännas i mars 2023. Ställningstagandet som görs är att det är platser där tätare bebyggelse tillåts och det är framför allt flerbostadshus blandat med arbetsplatser och samhällsservice som medges. Stor vikt läggs också på att skapa levande stadsmiljöer samt tillgängliga offentliga miljöer i form av exempelvis torg och parker.

## *RUFS 2050*

I den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2050) är platsen utpekad som ett ”strategiskt stadsutvecklingsläge” som kännetecknas av en hög regional tillgänglighet och med potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer. På dessa platser finns det även ”potential att utveckla urbana kvaliteter och bidra till en starkare social hållbarhet”.

## *Utvecklingsplan centrala Huddinge*

Kommunfullmäktige godkände en utvecklingsplan för centrala Huddinge i december 2021. Utvecklingsplanen ska säkerställa att framtida förändring av centrala Huddinges mark- och vattenanvändning leder till en långsiktigt hållbar tillväxt. Detaljplaneförslaget ska utgå från utvecklingsplanens fyra strategier som ska tillämpas för att nå visionen. Utvecklingsplanen pekar ut Kvarnbergsplan som ett stadsutvecklingsområde där omvandling av området föreslås på sikt.

## *Planområdet*

Planområdet är beläget i centrala, cirka 900 meter från Huddinge Centrum, med pendeltåg och busslinjer, och 1 km från Stuvsta station. Planområdet, som också kallas för Kvarnbergsplan är en trafiknod, med flertalet busslinjer, där Lännavägen, Kommunalvägen och Gymnasievägen sammanstrålar och sedan leder vidare till Huddingevägen. Fortsatt utveckling i anslutning till redan genomförd förnyelse och förtätning som sker och planeras i närområdet ska ge ytterligare ett positivt tillskott till ökad stadsmässighet i området.

Planområdet är cirka 1,9 hektar och utgörs av fastigheten Runan 1 och Stuvsta Gård 1:63 som utgörs av Solfagraparken.

Planområdet påverkar varken något riksintresse, strandskydd, utpekad kulturmiljö, markavvattningsförbud, fornlämning, värdefull vegetation eller rekreativ miljö negativt. Planområdet består idag av en befintlig torgyta och en öppen obebyggd yta som används som parkering och Solfagraparken som är i behov av upprustning samt den naturbeklädda kullen.

Inom planområdet finns idag en affärsbyggnad från 1968 och två skivhus i nio våningar som också inrymmer mindre närservice i bottenvåningen.



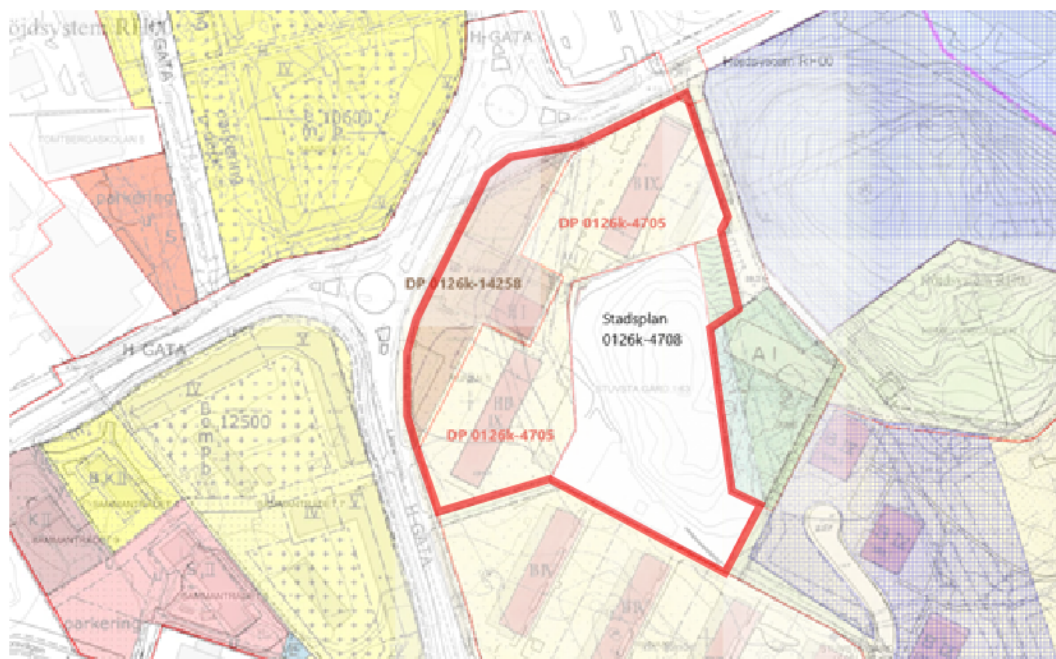
Datum  
2023-01-08

Diarienummer  
KS-2020/752.313

Stadsbyggnadsidealerna vid denna tid, var att bygga i en storskalig bebyggelsestruktur med goda ljusförhållanden, trafikseparering och stora ytor för parkeringsplatser. De obebyggda ytorna i planområdet är huvudsakligen asfalterade för angöring och parkering vilket medför att grönytor saknas inom området, se Figur 2.

### *Gällande detaljplaner*

I Figur 3 kan det preliminära planområdet ses med nu gällande detaljplaner inom föreslaget planområde. Gällande detaljplan för den del av fastigheten Runan 1 vilket utgör ICA byggnaden och parkeringar har i plan angiven markanvändning handel. Planen är från 2005 och har en genomförandetid på 15 år som löpte ut i november 2020. Detaljplanerna för de högre byggnaderna på var sin sida om ICA byggnaden är i plan utlagda som handel/bostäder respektive bostäder. Planerna är från 1956 (Stuvsta Gård 3) och genomförandetiden har gått ut. Detaljplanerna för Solfagraparken, marken mellan höghusen och skogen norr om förskolan, består av planerna Stuvsta Gård mm från 1956, Stuvsta Gård 6 från 1967.



Figur 3. Preliminärt område med gällande detaljplaner illustrerade.

### **Planförslag**

En del av planarbetet är att utreda detaljplanens exakta geografiska avgränsning samt formulera ett detaljerat syfte.

Detaljplanen syftar till att pröva om ytterligare bostäder och centrumändamål är en långsiktigt hållbar markanvändning för Runan 1.

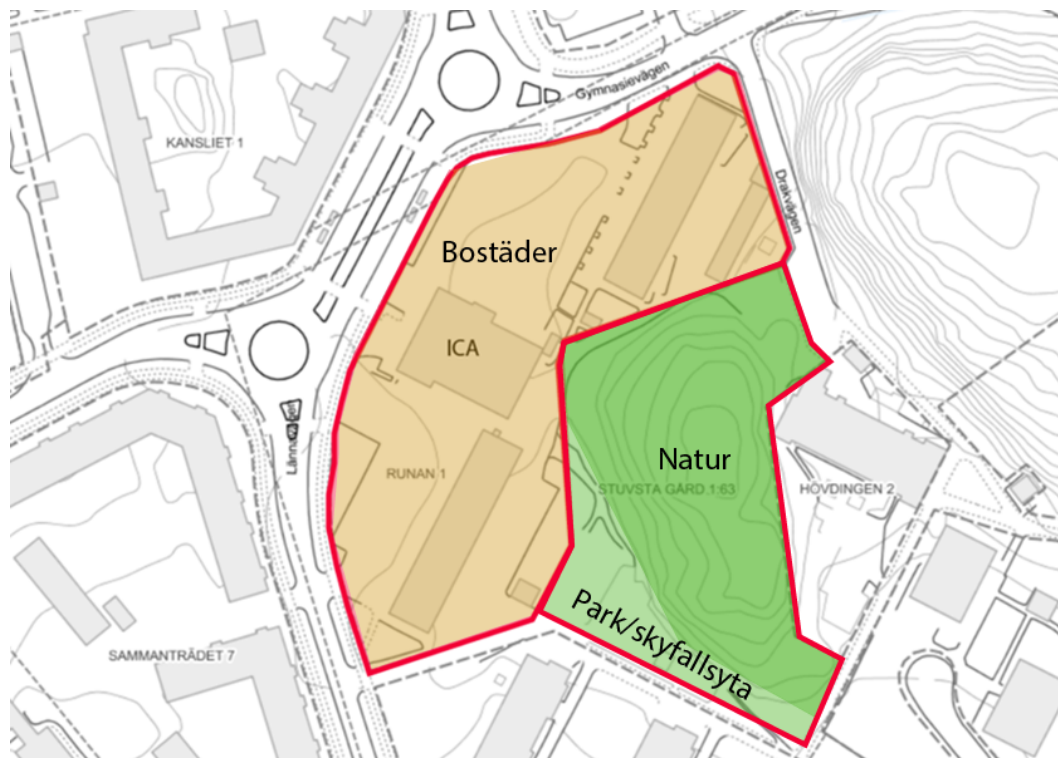
Figur 4 visar den huvudsakligt föreslagna markanvändningen inom preliminärt planområde. Inom området för bostäder ska även centrumverksamhet och parkering för de boende och besökare till livsmedelsbutiken inrymmas samtidigt



Datum  
2023-01-08

Diarienummer  
KS-2020/752.313

som det föreslås en utökad yta för livsmedelshandel. Planförslaget ska möjliggöra för ICA att finnas kvar inom planområdet efter planens genomförande.



Figur 4. Illustration som visar preliminär huvudsaklig föreslagen markanvändning inom planområdet. Även en utökad yta för livsmedelsbutik ska rymmas inom ytan för bostäder.

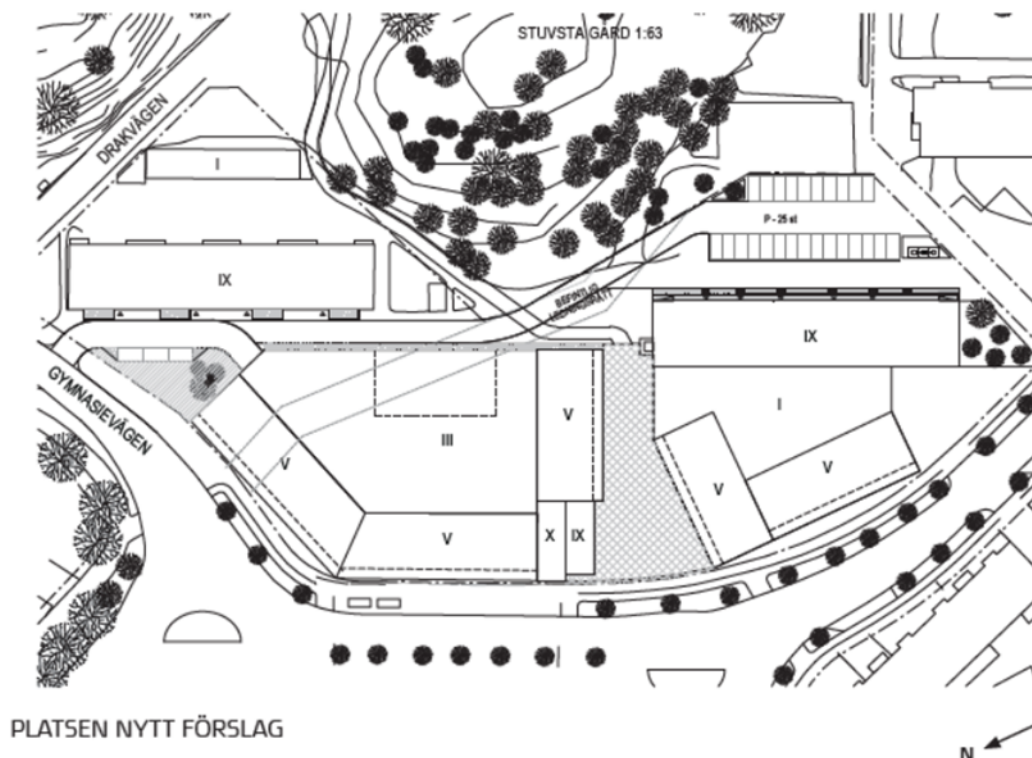
Figur 5 visar ett tidigt förslag på en möjlig framtida bebyggelsestruktur för Runan 1. Den tillkommande bebyggelsen föreslås i huvudsak bli fem våningar utom närmast torget där det föreslås en högre byggrätt om nio till tio våningar.

De stora ytorna för bilparkering har dolts i garage och gaturummet har blivit intimare i och med att bebyggelsen placeras i liv med gatan. Inom området föreslås en stadsmässig bebyggelse med cirka 160 nya lägenheter i blandade storlekar. I husens bottenvåningar mot gatan och det nya torget ska det finnas möjligheter till centrumändamål vilket innebär aktiva bottenvåningar mot gatan.



Datum  
2023-01-08

Diarienummer  
KS-2020/752.313



Figur 5. Tidigt förslag på föreslagen bebyggelse inom Runan 1. Solfagraparken föreslås utvecklas som park och användas som skyfallsyta.

Bebyggelsen bör utformas med hög arkitektonisk kvalitet och hållbarhetsambitioner i volymhantering, material och detaljer som kan bidra till en intressant stadssiluett och platsbildning. Bebyggelsens placering och utformning ska också bidra till ett upplevt tryggt och attraktivt gaturum.

Några utgångspunkter från arkitekturstrategin att utveckla och arbeta vidare med under planprocessen är.

- Publika rum
- Historiska spår
- Skala och täthet
- Rörelse och stråk
- Gröna rum
- Inkluderande rum

Ny bebyggelse behöver noggrant analyseras utifrån volymhantering, hur den samspelar med liv och rörelse, hur stadsbild och siktlinjer påverkas samt vilka materialverkan och formspråk som är lämpliga. Bebyggelsens placering och utformning ska också bidra till ett tryggt och attraktivt gaturum.

Ett gestaltungsprogram ska tas fram under planprocessen.





Datum  
2023-01-08

Diarienummer  
KS-2020/752.313

Projektet som helhet bidrar till kommunens övergripande mål ”Bra att leva och bo” genom tillskapande av attraktiva bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

### *Effektmål*

- Bidra till Huddinge kommuns mål att bygga 20 000 bostäder till 2030.
- Att kommunen uppfyller sitt åtagande att bygga bostäder inom Spårväg syds influensområde enligt Sverigeförhandlingen.

### *Projekt mål*

Projektets mål är att genom upprättande av ny detaljplan och tillhörande avtal:

- Möjliggöra för byggnation av cirka 160 nya bostäder
- Möjliggöra för lokaler och stärka närservice.
- Vidareutveckla en stadsmässig plats
- Ett förbättrat gaturum längs Kvarnbergsplan
- Möjliggöra och verka för detaljplanens genomförande

### *Planprocessen*

Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande.

Projektet överensstämmer med den övergripande inriktningen i översiktsplanen 2030 att främja en långsiktig hållbar utveckling genom att skapa levande stadsmiljöer som underlättar ett bra vardagsliv.

Ett program bedöms inte nödvändigt.

Plankostnadsavtal har upprättats och undertecknats av exploatören och kommunen.

Nödvändiga genomförandeavtal kommer att träffas mellan Wallenstam AB och Huddinge kommun i samband med detaljplanarbetet.

En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under kv. 1 år 2025.

Detaljplanprocessen startar efter planuppdrag och pågå till 2025 enligt följande preliminära tidplan.

- Samråd Q4 2023
- Granskning Q 3/4 2024
- Antagande Q 1 2025
- Laga kraft tidigast 3 veckor efter anslaget antagande

En preliminär bedömning är att följande områden behöver utredas närmre under planarbetet:

- Dagvatten och skyfallshantering
- Markmiljö
- Geoteknik
- Sol- och dagsljus
- Buller
- Ledningssamordning
- Trafik och parkering



Datum  
2023-01-08

Diarienummer  
KS-2020/752.313

- Barn-, ungdoms- och äldreperspektivet
- Bebyggelsens gestaltning och utformning
- Hållbarhet/social hållbarhet
- Framtida kapacitetshöjning av kollektivtrafik vid Kvarnbergsplan

## Förvaltningens synpunkter

En undersökning om detaljplanen antas medföra en betydande miljöpåverkan ska göras enligt 6 kap. 5–6 § miljöbalken och samrådask med Länsstyrelsen.

Huddinge kommun gör den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan, som avses i 6 kap miljöbalken, med beaktande av 2 § miljöbedömningsförordningen. En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3 § miljöbalken och 4 kap 34 § plan- och bygglagen, behöver därmed inte upprättas för detaljplan Runan 1 m.fl.

Förvaltningens bedömning är att projektet följer intentionerna i kommunens övergripande visioner om att förtäta med blandade upplåtelseformer i kollektivtrafiknära området samt utgör ett viktigt tillskott av bostäder då planområdet ligger i influensområdet för Spårväg syd.

Ett medvetet förhållningssätt och en god gestaltning kommer att vara av stor vikt det i kommande planarbetet då projektet har stor betydelse för att utveckla Kvarnbergsplans egen karaktär och identitet samt annonsera Huddinge centrum från Huddingevägen.

Projektet har potential att bidra med bostäder i ett bra kollektivtrafikläge samt bidra till en mer effektiv och hållbar markanvändning av området.

Projektet har möjlighet att skapa en trygg och levande stadsmiljö under hela dygnet genom att tillföra bland annat attraktiva bostäder, lokaler i bottenvåningarna, ett nytt torg och möjlighet till kommunal service.

### *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 bottenvåningarna, 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

Exploatören Wallenstam AB har tecknat ett plankostnadsavtal med kommunen och kommer därmed att svara för alla kostnader för framtagandet av detaljplanen och alla erforderliga utredningar inom planområdet.



Datum  
2023-01-08

Diarienummer  
KS-2020/752.313

Ett intentionsavtal som reglerar eventuella marköverlåtelse, genomförandefrågor och exploateringsåtgärder mellan exploatören och kommunen beslutas samtidigt som planuppdraget. Exploatören ska finansiera all byggnation inom kvartersmark samt områdesspecifika anläggningar inom planområdet. Exploatören ska även bidra till allmänna anläggningar inom, i utvecklingsplanen för centrala Huddinge, utpekade områden.

I samband med att ny detaljplan antas ska exploateringsavtal upprättas och godkännas mellan kommunen och exploatören för att närmare reglera kostnaderna för de allmänna anläggningarna och övriga frågor för genomförandet av detaljplanen.

Ingen större markförsäljning ingår i projektet, men kommunen kommer att få in exploateringsersättning för genomförande av allmänna anläggningar. I de fall kommunal mark planläggs som kvartersmark erbjuds exploatören att förvärva denna, vilket skulle generera markintäkter för kommunen. I övrigt bedöms projektet, förutom ökade driftskostnader för allmän plats, ge ett nollresultat.

För att säkerställa exploatörens genomförandeförmåga kommer en ekonomisk granskning av exploatören att genomföras innan exploateringsavtal tecknas.

Förvaltningen återkommer senast i samband med antagandet av planen med en förbättrad kostnads kalkyl.

Camilla Broo  
Kommundirektör

David Grind  
tf. Samhällsbyggnadsdirektör

**Beslutet ska skickas till**  
Wallenstam AB