

Planbeskrivning

Detaljplan för Runan 1 med flera Inom kommundelen Sjödalen



Samrådshandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, 2024-01-25
Samhällsbyggnadsavdelningen
KS 2020/752*

Planhandlingar

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2024-01-25
- Plankarta med bestämmelser, 2024-01-25

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Bullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult, 2023-10-09
- Dagvatten och skyfall, Bengt Dahlgren, 2023-11-24
- Gestaltningsprogram, Arkitema och Liljewall, 2024-01-15
- Kulturmiljöanalys, Hus o Historia, 2024-01-22
- Miljöteknisk markundersökning, Bjerking, 2023-08-23
- Geoteknik, Bjerking, 2020-09-07
- Trafikutredning och handlingsplan mobilitet, Trevictor, 2023-11-10

Detaljplan för Runan 1 m.fl. i kommundelen Sjödalén

Standardförfarande (PBL 2010:900 med dess lydelse från 2015-01-02)

Detaljplanen har tagits fram av Samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning

Projektgrupp

Sandra van Rooij Edfelt, planarkitekt, Plansektionen.

Jacob Lindkvist, miljöplanerare och projektledare, Plansektionen

Alfred Pethrosson, exploateringsingenjör, Mark- och exploateringssektionen

Emilia Friberg Olsson, Landskapsarkitekt, Trafik- och landskapssektionen

Rickard Fogelholm, trafikplanerare, Trafik- och landskapssektionen

Innehåll

Sammanfattning	4
Detaljplan	5
Detaljplanens syfte	5
Plandata	5
Beskrivning av detaljplanen	7
Bebyggelse	7
Gator, trafik och mobilitet	15
Ärendeinformation	17
Motiv till detaljplanens regleringar	18
Genomförandefrågor	20
Fastighetsrättsliga frågor	20
Ekonomiska frågor	21
Organisatoriska frågor	22
Planeringsunderlag	23
Kommunala	23
Regionala	24
Undersökning om betydande miljöpåverkan	25
Utredningar	25
Planeringsförutsättningar	25
Övriga förutsättningar	25
Konsekvenser	41
Administrativa frågor	49

Sammanfattning

Planens huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bebyggelse för bostäder och verksamheter samt allmän plats för gata, torg och park. Bebyggelsen syftar till att skapa attraktiva bostäder och butikslokaler inom stationsnära läge i Huddinge centrum och genom en hög arkitektonisk kvalitet bidra till attraktiva och levande stadsrum. Kvartersgatan syftar till att ge åtkomst till intilliggande bebyggelse och samtidigt utgöra en viktig koppling för allmänheten. Torget och parken syftar till att skapa allmänna mötesplatser och möjlighet till lek, med en intim skala som kompletterar bebyggelsen i området.

Detaljplanen ska även möjliggöra intentionerna i utvecklingsplanen för Huddinge centrum. Planeringen syftar till att stärka området kring Kvarnbergsplan och ta tillvara befintliga kvaliteter. Målet är att nå en högre utnyttjandegrad av Kvarnbergsplans centrala läge med fler bostäder i ett kollektivtrafikhärläge, vidareutveckla en stadsmässig plats samt att skapa ett förbättrat gaturum längs Kvarnbergsplan.

Avvägningar i detaljplanen handlar främst om att möjliggöra för bostäder och samtidigt säkerställa en omsorgsfull gestaltning, tillskapande av ekosystemtjänster och rörelsestråk för allmänheten.

Behov av miljöbedömning

En undersökning om detaljplanen antas medföra en betydande miljöpåverkan har gjorts enligt 6 kap. 5–6 §§ miljöbalken. Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken samt med beaktande av 2 § miljöbedömningsförordningen. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken behöver därmed inte upprättas för detaljplanen.

Genomförande

Planarbetet genomförs med standardförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse från 2 januari 2015. Detaljplanens genomförandetid är 5 år och börjar den dag detaljplanen vinner laga kraft. Ansvars- och kostnadsfördelning regleras i tillhörande genomförandeavtal.

Beräknad tidplan för planprocessen är:

Samråd	29 januari 2024 – 25 februari 2024
Granskning	Q4 2024
Antagande	Q1 2025
Laga kraft	Q2 2025

Detaljplan

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bebyggelse för bostäder och verksamheter samt allmän plats för gata, torg och park. Ett gruppboende enligt LSS integreras i projektet. Bebyggelsen syftar till att skapa attraktiva bostäder och butikslokaler inom stationsnära läge i Huddinge centrum och genom en hög arkitektonisk kvalitet bidra till attraktiva och levande stadsrum. Kvartersgatan syftar till att ge åtkomst till intilliggande bebyggelse och samtidigt utgöra en viktig koppling för allmänheten.

Torget och parken syftar till att skapa allmänna mötesplatser och möjlighet till lek, med en mänsklig skala som kompletterar bebyggelsen i området.

Detaljplanen ska även möjliggöra intentionerna i utvecklingsplanen för centrala Huddinge avseende framtida markanvändning. Enligt utvecklingsplanen ska stråken ges olika karaktär och identitet som gör dem lätta att orientera sig till och utmed. Genom att förtäta längs vissa utpekade stråk ökar befolkningstätheten vilket innebär att finns ett större underlag för service samt skapar förutsättningar för hållbara transporter.

Avvägningar i detaljplanen handlar främst om att möjliggöra för bostäder och samtidigt säkerställa en omsorgsfull gestaltning och rörelsestråk för allmänheten.

Plandata

Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden och markförhållanden

Runan 1 ligger vid Kvarnbergsplan i centrala Huddinge. Planområdet omfattar drygt 2 ha och består till stor del av hårdgjorda asfalterade ytor för parkering samt ett område med naturmark. Inom planområdet finns en matbutik och i direkt angränsning två niovåningars bostadshus från 60-talet.

Planområdet avgränsas av Kvarnbergsplan, Lännavägen och Gymnasievägen i väst och fastigheten Runan 5 i syd och Hövdingen 2 i öst. Norr om planområdet ligger naturområdet Kvarnberget. Historiskt har marken använts som åkermark. Planområdet utgörs av fastigheten Runan 1 och Stuvsta Gård 1:63 som utgörs av Solfagraparken och den naturbegränsade kullen. Runan 1 ägs av Kommanditbolaget Myran Nr 305 (Wallenstam AB) medan Stuvsta Gård 1:63 ägs av Huddinge kommun.

Planområdet omfattar en hällmarkskulle med naturmark som innehåller ett fornlämningsområde samt är utpekad som ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO). Ingen exploatering föreslås för detta område. Intill hällmarkskullen finns en områdeslekplats som behöver rustas upp för att möta de nya bostäderna. Enligt Huddinge kommuns lekplatsprogram ska en områdeslekplats fungera som en samlingspunkt för området och bör ha ett större utbud av lekutrustning än närområdeslekplatser och större ytor för rörelselek.



Figur 1. Planområdets läge cirka en kilometer nordost om Huddinge centrum.



Figur 2. Detaljplaneområdet inom markering.

Beskrivning av detaljplanen

Kommunen avser möjliggöra för byggnation av cirka 180 nya bostäder samt LSS-boende. Planen avser vidare möjliggöra för lokaler och därmed stärka områdets närservice. Planen ska vidareutveckla en stadsmässig plats och ett förbättrat gaturum längs Kvarnbergsplan. Torget utgör en viktig entré till området från Kommunalvägen och Lännavägen. Under arbetet med att ta fram underlag för planuppdraget har planområdet utökats med Solfagraparken, en park med områdeslekplats som ligger i direkt anslutning till Runan 1. Solfagraparken ska kombineras som områdeslekplats och skyfallsyta.



Figur 3. Översiktlig bild av detaljplanens föreslagna användning.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Runan 1 är idag bebyggd med en handelsbyggnad där ICA Supermarket är etablerat. ICAs befintliga lokaler kommer att rivas och dess utökade verksamhet kommer att integreras i platsens nyetablerade bebyggelse. I direkt anslutning till planen ligger två bostadshus i nio våningar med verksamhetslokaler i bottenplan. Bostäderna är hyresrätter och ena husets bottenvåning hyser mindre närservice såsom en frisör, en pizzeria, ett kafé samt ett par butiker.



Bild 1. Platsen idag. Bild Huddinge kommun



Bild 2. Omkringliggande bebyggelse. Bild Huddinge kommun

Planerad bebyggelse

Förslaget består av cirka 180 lägenheter fördelade på två byggnadsvolymer i fem till tio våningar med verksamhetslokaler och parkering i bottenplan.

Detaljplanens planerade bebyggelse bidrar med fler mötesplatser i form av verksamhetslokaler, sociala vistelseytor på det nya torget samt parkens utökade och upprustade lekytor.

Genom den planerade utvecklingen av området förbättras kopplingarna mellan Kvarnbergsplan och det närliggande gymnasieområdet. De omgivande gatustråken ska ge åtkomst till intilliggande bebyggelse och samtidigt utgöra en viktig koppling för allmänheten. Med entréer vända mot gatan och publika verksamheter i bottenvåningarna längs Gymnasievägen/Lännavägen är målet att Kvarnbergsplans framtida bebyggelse ska integreras med närliggande bostadsområden.

Mellan de större huskropparna i planområdet västra del planeras för en allmän plats i form av ett entrétorg.



Figur 4. Illustration över planförslaget. Illustration Arkitema och Liljewall arkitekter

Landskapsbild/stadsbild

Kvarnbergsplan har genomgått en medveten förändring under 2000-talet. Tidigare stod platsens storskaliga karaktär, med stora asfalterade ytor och två nio våningar höga skivhus, i kontrast mot omgivningens större inslag av växtlighet och mer småskaliga bebyggelse. Idag är det en betydligt mer urban plats där den naturliga växtligheten och den mindre och glesare bebyggelsen ersatts av slutna stadskvarter i fyra till fem våningar. Stadsmässigheten är påtaglig såväl i stadsbilden som i de kommunala styrdokumenterna.

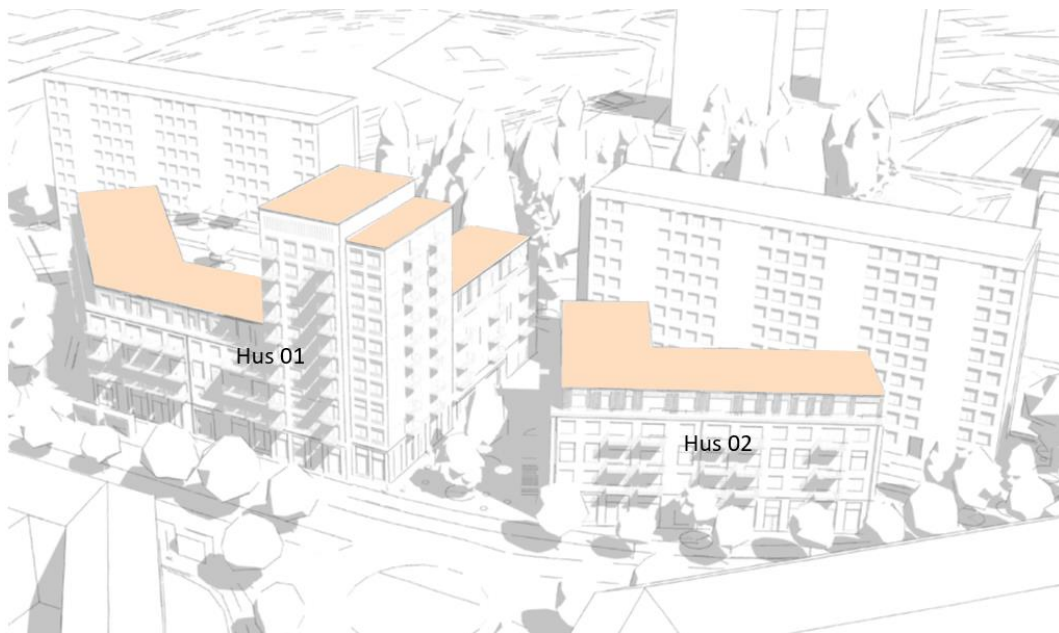
Det aktuella byggnadsförslaget svarar väl mot intentionerna om att utveckla platsen med mer stadsmässiga inslag. Ett stort antal bostäder skapas med en stadsmässig gestaltning enligt samma slutna kvartersmönster som på västra sidan av Lännavägen. Förslaget innebär inte att några byggnader rivs annat än ICAs befintliga lokal. Således består förändringen huvudsakligen i att Kvarnbergsplan får en betydligt högre exploateringsgrad samt att den befintliga 1960-talsbebyggelsen inkorporeras i ett nytt sammanhang.

Med förslaget tillförs ett flertal nya element. Mest påtagliga är verksamhetslokalerna i gaturummet, de utkragade balkongerna och de indragna övre våningarna. Verksamhetslokalerna bidrar starkt till att öka det stadsmässiga intrycket. Kvarnbergsplan fick en mer stadsmässig planering och gestaltning för omkring 15 år sedan. Det nu aktuella förslaget fullföljer den utvecklingen.

Gestaltning – byggnader

Ett gestaltungsprogram har tagits fram med syftet att skapa en djupare förståelse för hur byggnaderna och platsen i övrigt kommer gestaltas och upplevas. Gestaltungsprogrammet ska även säkerställa en hög kvalitet och vara ett underlag för bygglovsprövningen inom detaljplanen. Gestaltungsprogrammet utgår ifrån stadsbyggnadsprinciperna som anges i planprogrammet för Huddinge centrum och kommunens arkitekturstrategi.

Kvarnbergsplan accentueras genom en högre, tio våningars byggnadsvolym, placerad vid gatuliv i hus 01. Volymmässigt kopplas förslaget samman med huskvarteren på motsatt sida vägen. Den indragna våningen ger en volymmässig koppling mellan hus 1 och hus 2 samtidigt som skalan mot gaturummet hålls nere.



Figur 5. Gestaltungsförslag i flygvy. Illustration Arkitema och Liljewall arkitekter

ICAs programkrav pressar upp sockelvåningens dimensioner i Hus 1, och för att behålla en enhetlighet i höjder följer sockeln i Hus 2 samma horisontella linje. Båda huskropparna föreslås konstrueras med trästomme och fasadmaterial i trä. Trä är ett levande och hållbart material och träfasaden signalerar dessutom en ny årsring i områdets byggnadsbestånd. Förslagets material- och kulörval knyter kulörmässigt an med platsens befintliga hus. Såväl låghus- som höghusdelen går i träets naturligt lätta, ljusa och varma ton och framhävs av fönsterpartier i utskiljande kulör. De lägre bostadshusen på andra sidan gatan har en mustig kulörpalett i gult och rött. Nya Kvarnbergsplan plockar upp detta i detaljer och

bildar en länk mellan låghusdelarna på andra sidan vägen och de mer nedtonade lamellhusen i bakkant.

Sockelvåningen markeras genom en omsorgsfullt bearbetad fasad i ett avvikande material. Sockeln ges en tyngd, en bas som den "lättare" bostadsdelen kan landa på. Entrévåningens ljusa och varma karaktär knyter an till de befintliga lamellhusens materialitet och kulörton. Sockeln som löper längs med låghusdelen fortsätter in längs garagefasaden men luckras upp i form av ett semitransparent nätsystem. På så vis binds huset ihop materialmässigt samtidigt som parkeringsvåningarna får ett lättare och mer transparent uttryck.



Figur 6. Visionsbild. Illustration Arkitema och Liljewall arkitekter.

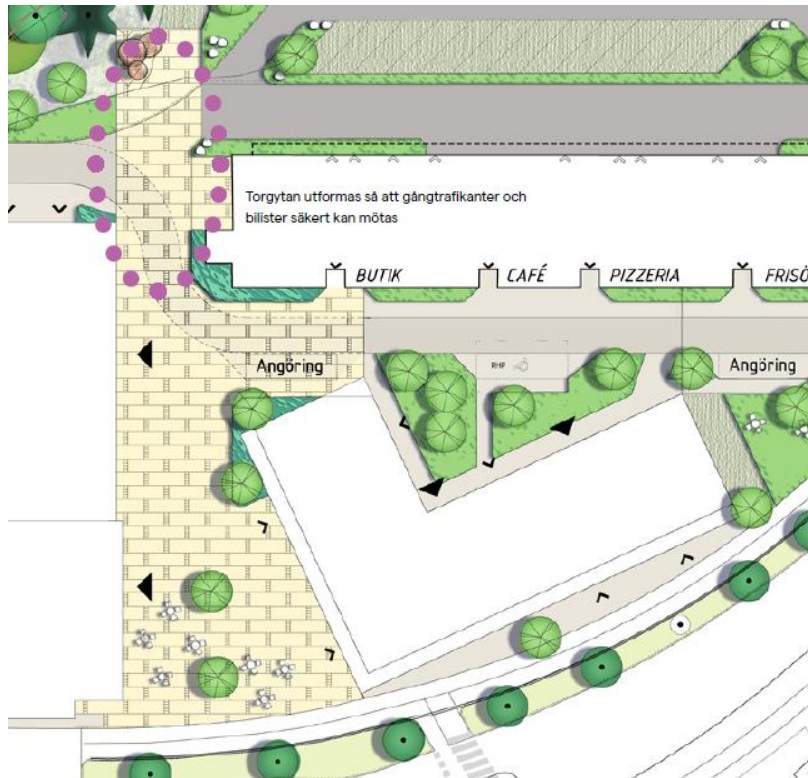


Bild 3. Gestaltning, detaljer och kulörer – referensbilder. Bild Arkitema och Liljewall arkitekter

Gestaltning – allmän plats

Kvarnbergsplan får i och med de två nya byggnadsvolymerna ett nytt platsbildande torg. Torget är placerat i Kommunalvägens förlängning och har en viktig funktion i att väva samman Kvarnbergsplan med centrum och Solfagraparken. Torget är utformat som ett stadsmässigt och välkomnande rum i mänsklig skala med verksamheter i bottenplan. Höga sockelvåningar av ljust och varmt tegel ramar in torget som smalnar av i östlig riktning och skapar en rörelse

mot Solfagraparken på andra sidan skivhusen. Där torget möter körbana markeras det i en avvikande markbeläggning som betonar fotgängarens plats i stråket. På torget kommer det finnas möblering och sittytor med möjlighet till eftermiddagssol. Regnbäddar bidrar till en god dagvattenhantering och förbättrade ekologiska och estetiska förhållanden.



Figur 7. Gestaltungsforslag for allmän plats. Illustration Arkitema och Liljewall arkitekter



Bild 4. Referensbilder gestaltning allmän plats. Bild Arkitema och Liljewall arkitekter

Gestaltning – parken

Planförslaget föreslår att Solfagraparken utvecklas genom upprustning av de sociala ytorna samt genom att parken utformas för att kunna ta emot stora mängder vatten vid skyfall. Solfagraparken kantas av flerbostadshus och en förskola. Parken gestaltas med en lägre del som möbleras med lekytor, belysning och sittmöjligheter. Lekytorna är parkens naturliga mötesplatser och ligger längs med stråket som går från Kvarnbergsplans nya torg genom parken österut. Denna del av parken har en delvis skålförmad utformning för att kunna ta omhändertata skyfall i samband med stora regn. Den lägre delen av parken kantas av en hög

hällmarkskulle som ger goda sittmöjligheter i soliga lägen. Hällmarkskullen är en stor tillgång till parken och definieras av ett bestånd karaktäristiska tallar som på höjden av kullen öppnar upp sig och skapar en fin rumslighet. Genom försiktiga kopplingar till den lägre och möblerade delen av parken kan den nyfikna parkbesökaren undersöka kullen för vidlyftig naturlek eller rekreation. Utöver tall finns bland annat säl, bukettapel, lönn, rönn, try och alm på platsen.

Ljus och vindförhållanden

Idag utgörs planområdet till stor del av stora öppna ytor vilket gör den till en utsatt plats för väder och vind samtidigt som tillgången till sol- och dagsljus är god.

Vindförhållanden i en bebyggd miljö beror till stor del på hur själva bebyggelsen utformas. En vindkomfortstudie ger möjlighet att utvärdera olika utformningar och planera skyddande åtgärder tidigt i planeringsprocessen för området.

Den relativt höga exploateringen kan komma att innebära förändrade vindförhållanden lokalt på torg och kvartersgator. En vindstudie kommer tas fram efter samråd för att studera förutsättningarna och vid behov föreslå åtgärder för att säkerställa ett bra lokalklimat.

Tillgänglighet till bostadshus

Nytt parkeringshus planeras i plan 10-12 i Hus 01. För att tillgodose kravet om angörings- eller parkeringsplats reserveras ytor för dessa platser inom planområdet, i närheten av både de befintliga och nya husen. Gällande angöringsparkering så kommer exakt placering utredas vidare.

Tillgänglighetsanpassade parkeringar, liksom övrig angöring till bostäderna, ska företrädesvis nås inom tio meter från trapphusentréer. Avståndet får dock inte överstiga 25 meter enligt Boverkets byggregler.

Räddningstjänst

Där ingen annan utrymningsväg finns krävs att trapphusen utgörs av så kallade TR2 -trapphus. Räddningstjänstbilar kan ställas upp på gatan. Brandbil kan angöra vid planerade lastzoner och planerad angöringsgata.

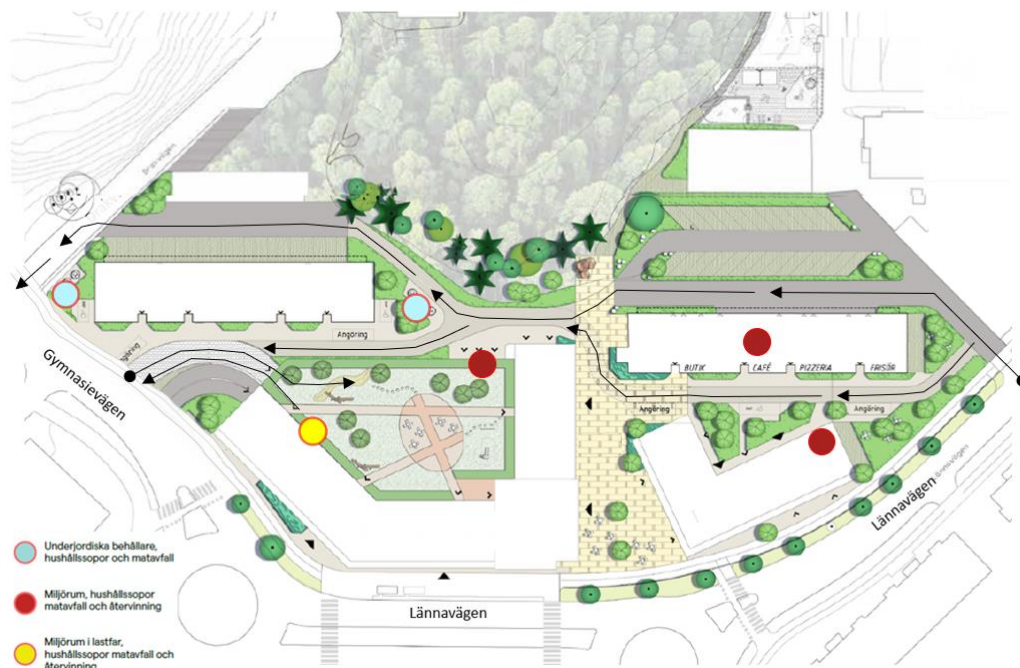
Södertörns brandförsvärsförbunds-PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

Avfallshantering och leveranser

Avfallshantering lokaliserar till en yta vid Drakvägen i närhet till korsningen med Gymnasievägen samt söder om Hus A. Angöring för sopbil sker via infart från Lännavägen och sopbilen kan köra igenom området och använda utfarten vid Drakvägen, på så sätt behöver inte sopbilen backa eller vända inom planområdet.

I de nya husen finns det två miljörum som öppnar ut på fastighetsmark. Sopbilen stannar utanför och krav på dragväg uppfylls. Det finns också ett miljörum som töms från lastfaret. Sopbil kör in och vänder i lastfaret. Miljörummen uppfyller kraven enligt Huddinge avfallsföreskifter.

Leveranser till den nya ICA-butiken sker via separat infart från Gymnasievägen och inlastning sker via lastfar som skapas i det nya parkeringshuset.



Figur 8. Illustration Arkitema och Liljewall arkitekter

Lek och rekreation

Inom planområdet planeras för ett torg och en park vilka har möjlighet att bidra med lek och rekreation både för de boende i området och i de kommande bostadshusen. I parken rustas den befintliga lekplatsen upp i samband med att parken görs om för att hantera skyfall. Lekplatsen ska rikta sig till flera åldrar och innehålla en variation av lekvärden.

Naturmarken på höjden i nordöst lyfts fram som en av den befintliga parkens styrkor då den ramar in platsen och ger skydd i ryggen för sittplatser i soligt söderläge. Naturmarken kan också inbjuda till lek. Även Huddinge kommuns parkprogram framhåller den skogbevuxna höjden med karaktäristiska tallar som en kvalitet i parken.

Offentlig service

Kvarnbergsplan är centrala Huddinges främsta aktivitets- och skolområde. Här finns flera skolor och idrottsanläggningar som utgör viktiga målpunkter.

Planområdet har inte bedömts vara i behov av lokaler ämnade för skola eller förskola, inte heller av vård- och fritidslokaler. Strax norr om planområdet ligger två gymnasieskolor, Huddinge gymnasium och Sågbäcksgymnasiet. I närheten ligger även tre grundskolor, Kvarnbergsskolan, Solfagraskolan och Tomtbergaskolan. I direkt anslutning till planområdet ligger en förskola. Vårdcentral finns på gångavstånd i Huddinge centrum. Ett LSS-boende med sex lägenheter och servicebostäder tillkommer.

Kommersiell service

Planen möjliggör för nya lokaler och bidrar till att stärka områdets närservice. I Huddinge Centrum, på cirka 900 meters avstånd, finns ett stort utbud av handel, offentlig service och restauranger.

Gator, trafik och mobilitet

Läge och gatustruktur

Planområdet ligger cirka 1 kilometer nordost om Huddinge centrum och angränsas av de kommunala vägarna Lännavägen, Gymnasievägen och Drakvägen.

Inom planområdet skapas kvartersgator som förbinder bostadshusen samt torget. En del av gatorna utförs i avvikande material så att de inte upplevs som tydliga körbanor. Infart till planområdet sker via befintliga infarter vid Gymnasievägen, Drakvägen och Lännavägen. Infarten via Gymnasievägen blir bredare än idag.

Gångtrafik

Genom det nya kvarterstorget som skapas erbjuds en gen koppling för gående mot Solfagraparken. De båda nya bostadshusen förbinds av torget samt mindre kvartersgator där gående och cyklister prioriteras. Längs Lännavägen mellan det nya torget och infarten till Solfagravägen höjs gång- och cykelbanan i anslutning till planområdet med en stödmur som byggs mot fastighetsgränsen. Stödmuren innebär en nivåskillnad om 10–30 cm längs sträckan, på högsta punkten blir nivåskillnaden cirka 45 cm.

Cykeltrafik

Inga nya cykelbanor skapas med förslaget, cyklande färdas i blandtrafik genom planområdet. Längs Lännavägen mellan det nya torget och infarten till Solfagravägen kan gång- och cykelbanan i anslutning till planområdet komma att höjas med anledning av den stödmur som kommer uppföras mot fastighetsgräns. Stödmuren som syftar till att skydda bebyggelsen mot översvämning innebär en nivåskillnad om 10-30 cm längs sträckan, på högsta punkten blir nivåskillnaden cirka 45 cm.

Kollektivtrafik

De nya bostadshusen får entréer mot Kvarnbergsplan och Lännavägen och därmed tillgång till busstrafiken vid Kvarnbergsplan via befintliga hållplatser.

Biltrafik

Biltrafiken kan nå planområdet via infarterna från Drakvägen, Gymnasievägen och Lännavägen. Infarten via Gymnasievägen breddas för att separera trafik till parkeringsgaraget från leveranser till livsmedelsbutiken. Inom planområdet tillåts biltrafiken färdas via kvartersgatorna, på gatorna med avvikande material har gång- och cykeltrafiken förtur.

Cykelparkering

Cykelparkeringen ska utformas enligt riktlinjer i Huddinge kommuns parkeringsprogram. Cykelparkering ska anordnas nära entréer, vara väderskyddad, stöldsäker, trygg och lättillgänglig. Cykelparkering bör utformas på ett sådant sätt att den kan nyttjas av alla typer av cyklar. Flertalet av cykelparkeringar ska anordnas inomhus i exempelvis cykelrum som nås från markplan utan att cykeln behöver lyftas eller bäras i trappor. Det ska finnas laddningsinfrastruktur för eldrivna cyklar i cykelrummen.

För de nya bostadshusen skapas cykelparkering inomhus i dedikerade utrymmen. Besöksparkering för cykel skapas vid det nya torget samt i anslutning till de nya bostadshusen.

Totalt skapas 448 nya cykelparkeringsplatser varav 423 platser för boende inklusive besöksplatser och 25 platser för de nya verksamheterna.

Parkering för rörelsehindrade och angöring

Boverkets byggregler, 3:122, anger att en angörings- eller parkeringsplats för fordon för personer med funktionsvariationer ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en entré som är tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Minst en tillgänglig och användbar gångväg ska finnas mellan tillgängliga entréer till byggnader och parkeringsplatser.

För att tillgodose kravet om angörings- eller parkeringsplats för rörelsehindrade reserveras ytor för dessa platser inom planområdet, i närheten av de nya husen. Exakt placering och avstånd till entréer utreds vidare.

Bilparkering

Bilparkering ska utformas enligt riktlinjerna i Huddinge kommuns parkeringsprogram. För att kunna fastställa ett grundläggande parkeringstal använder Huddinge kommun en zonindelning som utgår från avståndet till spårbunden kollektivtrafik. Planområdet för Runan 1 ligger i Zon B och det finns goda möjligheter att arbeta med beteendepåverkande åtgärder, se avsnitt Mobilitet och flexibla parkeringstal nedan.

Inom Runan 1 finns idag drygt 100 parkeringsplatser för boende. Cirka 150 meter från planområdet ligger fastigheten Kansliet 2 som ägs av samma exploatör som för Runan. Genom att erbjuda samma mobilitetsåtgärder till boende inom Kansliet 2 som för Runan 1 och samnyttja platserna mellan kvarteren bör även dessa boende kunna leva ett liv utan egen bil i större utsträckning och parkeringsefterfrågan bör kunna minska något inom Kansliet 2.

För planen tillämpas flexibla parkeringstal som innebär att, förutsatt att mobilitetsåtgärder införlivas, ett reducerat parkeringsbehov. Parkeringsbehovet kommer att lösas genom att nya platser skapas i det nya garaget och i form av ytparkeringsplatser inom Runan 1.

Mobilitet och flexibla parkeringstal

Detaljplaneområdet ligger inom zon B. För att möjliggöra för ett hållbart resande föreslås ett brett utbud av mobilitetsåtgärder för Runan 1 och Kansliet 2. Mobilitetsåtgärderna riktar sig både till boende i de nya bostadshusen samt i befintliga bostäder.

Syftet med mobilitetsåtgärderna är att erbjuda hållbara, klimatsmarta och effektiva resealternativ och på så sätt minska behovet av bil för de boende och verksamma i området. Ett ytterligare syfte är att förenkla vardagspusslet genom att kombinera mobilitet och annan service, exempelvis hemleverans av varor, vilket gör det enklare och smidigare att bo utan bil. Nedan presenteras de åtgärder som föreslås för Runan 1 och Kansliet 2.

1. Utrymme och verktyg för cykelservice, cykelverkstad i bottenvåningslokal
2. Tillgång till cykelpool
3. Tillgång till bilpool, totalt skapas 8 platser inom Runan 1 och 3 platser inom Kansliet 2
4. Reskassa för hållbart resande
5. Marknadsmässigt prissatt bilparkering med laddmöjlighet
6. Möjlighet att ta emot leveranser vid den nya ICA-butiken
7. Återbruksmöjligheter
8. Information och marknadsföring vid inflytt samt löpande under boendetiden
9. Årlig uppföljning av bilnehavet

Mobilitetsåtgärderna som presenteras ovan ligger i linje med Huddinge kommuns Mobility management plan och omfattar den högsta nivån enligt Huddinge kommuns parkeringsprogram. Det motsvarar en reduktion på cirka 25 % av parkeringsplatser för Runan 1 och Kansliet 2. Genom att arbeta med mobilitetsåtgärder som alternativ till privatbilen ökar förutsättningarna för hållbart resande i kvarteret. Det bidrar till en lugn, trygg och levande stadsmiljö som ger nytta både för det egna kvarteret och för stadsdelen i stort.

Trafiksäkerhet

Kvartersgatorna som skapas inom området utformas så att trafiken färdas i gångfart och separerade gångytor skapas längs gatorna inom planområdet.

Säker skolväg

Utvecklingen av det nya torget bidrar till en mer levande och attraktiv stadsmiljö och gynnar flöden över torget vilket även innefattar skolväg till förskolor och skolor i närområdet.

Ärendeinformation

Planförfarande

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900) med dess lydelse från 2015-01-02. Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Om det bedöms nödvändigt under planarbetets gång kan byte av förfarande ske till utökad planförfarande enligt PBL 2010:900.

Genomförandetid

Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Efter genomförandetiden är bygggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en bygggrätt som inte är

utnyttjad minskas. Men om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ger byggrätt som tidigare.

Genomförandetiden är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Huddinge kommun ska vara huvudman för allmänna platser (gatumark och naturmark). Kommunen ansvarar för att gatorna och andra allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard. Kommunen ansvarar för drift och underhåll.

Motiv till detaljplanens regleringar

Planbestämmelser

Nedan förklaras och motiveras de planbestämmelser som reglerar användningen. För planförslaget finns en plankarta med bestämmelser som ska följas. Nedan framgår syftet med de bestämmelser som anges i plankartan.

Användning av mark och vatten

De användningsslag som medges är alla av begränsad omgivningspåverkan och bedöms möjliga att kombinera. Några användningar har preciserats för att sortera bort användningsslag som vanligtvis ingår inom användningen men som inte bedömts relevanta eller lämpliga utifrån förutsättningar på platsen.

Park

Användning avser allmän plats för grönområde som helt eller till viss del är anlagda och kräver skötsel.

Torg

Användningen avser en öppen plats som ofta har en hårdgjord yta och saknar omfattande vegetation. Torget avgränsas av byggnader och Solfagraparken. Torget kan användas för gångtrafik, vistelse och möten. Torget kan även i begränsad omfattning nyttjas för angöring, i form av så kallat ”Shared space.”

Egenskapsbestämmelser för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

+0.0 – Markens över vid angivet nollplan

Bestämmelsen anger vilken höjd marken ska ligga på. Syftet är att skapa en tydlighet för intilliggande fastigheter och säkerställa avrinning av vatten. Höjden gäller vid plustecknets position.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Samtliga bostadsentréer mot gata och torg ska var indragna minst 1,1 m från fasadliv.

Bestämmelsen möjliggör en intressant och stadsmässigt bearbetad fasad i enlighet med planens syfte om hög arkitektonisk kvalitet och attraktiva och levande stadsrum.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen säkerställer exploateringsgraden och att utrymme finns för garageinfart, entréplats och förgårdsmark för omhändertagande av dagvatten. Andra byggnadsverk såsom trappor, ramper och murar får uppföras.

u1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bestämmelsen säkerställer utrymme för de befintliga vatten- och avloppsledningarna.

Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan

Bestämmelsen säkerställer exploateringsgraden och lämpliga höjder för olika delar av byggnaden.

Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan

Bestämmelsen säkerställer exploateringsgraden och lämpliga höjder för olika delar av byggnaden.

f1 – Fasad ska utformas i trä

f2 – Fasad upp till 4 m ska med minst 35 % utformas med genomsiktligt material på entrévåningen.

Bestämmelsens syfte är att byggnaden ska upplevas öppen och intressant från gaturummet och skapa uppsikt mellan ute och inne. Bestämmelsen bidrar till att uppfylla planens syfte om hög arkitektonisk kvalitet och attraktiva och levande stadsrum.

f3 – Fasadelement får kraga ut max 1,6 meter mot Gymnasievägen och Lännavägen, TORG och GATA, med en fri höjd på minst 4 meter.

Bestämmelsen möjliggör en intressant och stadsmässigt bearbetad fasad i enlighet med planens syfte om hög arkitektonisk kvalitet och attraktiva och levande stadsrum.

n1 – Marken får ej användas för parkering. Gäller inom användningsgränsen.

Bestämmelsen säkerställer att mer bilparkering än nödvändigt inte byggs inom planområdet och säkerställer i stället ytor för andra funktioner. Bestämmelsen bidrar till att uppfylla planens syfte om hög arkitektonisk kvalitet och attraktiva och levande stadsrum.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är fem år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Villkor för startbesked	Startbesked får inte medges innan eventuella markföreningar avhjälppts och marken uppfyller kraven för aktuell markanvändning enligt Naturvårdsverkets riktlinjer. Startbesked för till exempel markarbeten kan ges. Bestämmelsen är generell och gäller för all kvartersmark inom planområdet.
-------------------------	---

Genomförandefrågor

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Genomförandebeskrivningen utgör en del av planbeskrivningen och ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning

I detaljplanen är park och torg utlagd som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman för allmän platsmark, skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark. Kommunens förvärv av allmän platsmark kommer att ske genom fastighetsregleringar (marköverlåtelse). Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun genomför fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägare så att de stämmer överens med plankartan och dess bestämmelser.

Huddinge kommun kan eventuellt komma att föra över mark från del av fastigheten Stuvsta Gård 1:63 till fastigheten Runan 1 för ändamål kvartersmark (se område markerat med X färg på bild nedan).

Mark från fastigheten Runan 1 kommer föras över till kommunens fastighet Stuvsta Gård 1:63 för ändamål allmän platsmark.

Rättigheter

Ledningsrätt

Rätten att anlägga och underhålla allmänna ledningar kan säkerställas genom ledningsrätt eller annan rättighet. Om så behövs får ledningsrätter skapas för till exempel allmänna vatten- och avloppsanläggningar samt för dagvattenledningar.

Inom planområdet finns följande ledningsrätter:

- 0126K-14308.1 till förmån för Teliasonera AB
- 0126K-14308.2 till förmån för Södertörns Fjärrvärme AB
- 0126K-13492.1 till förmån för Stockholm Vatten AB
- 0126K-13880.1 till förmån för Vattenfall Eldistribution AB
- 0126K-15792.1 till förmån för Vattenfall Eldistribution AB

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer ledningsrätterna att påverkas och ledningar kommer behöva flyttas. All ledningsflytt som krävs till

följd av genomförandet av detaljplanen utförs av ledningsägaren, men bekostas av exploatören. Nya ledningar förläggs inom allmän platsmark.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Planförslaget föreslår utbyggnaden av ett ca 700 m² stort nytt torg. Torget är hårdgjort med regnbäddar för dagvattenhantering. En programhandling för torgets utformning kommer att tas fram efter samrådet.

Utbyggnad vatten och avlopp

De befintliga ledningssystemen för dricksvatten, spillvatten och dagvatten har kapacitet att klara av det exploateringen innebär. Planområdet ligger inom VA-huvudmannens verksamhetsområde.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Exploatören står för alla kostnader förknippat med framtagandet av detaljplanen genom plankostnadsavtal. Exploatören ansvarar och bekostar utbyggnaden på kvartersmark.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen ansvarar för utförandet av anläggandet av allmänna anläggningar såsom torg, park och gång- och cykelväg och tar ut den kostnaden av fastighetsägaren genom exploateringsbidrag.

Kommunen ska förvärva del av fastigheten Runan 1 för torg inom allmän platsmark. Kommunen kommer att få intäkt för överlåtelse av del av fastigheten Stuvsta Gård 1:63.

Inom planområdet kan det bli aktuellt att inrymma särskilda bostäder enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Planen möjliggör för LSS-boende. Kommunen har en option att hyra eller förvärva bostadsrätt eller ägarlägenhet för dessa bostäder. Kostnader för de särskilda boendena kan komma att belasta kommunens driftbudget.

Drift- och gatuunderhåll

Kommunen är idag huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Drift och underhåll av allmän plats inom detaljplanen bekostas med skattemedel efter kommunens driftövertagande.

Kostnader för fastighetsägarna

Exploatören får utgifter för plankostnader, markförvärv, om- och utbyggnad av allmän platsmark, fastighetsbildning och bygglov. Kostnader för omläggning av ledningar samt anslutningsavgifter för VA, fjärrvärme, el, tele, bredband med mera bekostar exploatören.

Planavgift

Ett av båda parter undertecknat plankostnadsavtal finns.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft har fastighetsägaren rätt att söka bygglov enligt detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens bygglovtaxa.

Vatten och avlopp

Anslutning till det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet sker enligt Stockholm Vatten och Avfall AB:s gällande taxa.

El och tele m.m.

Fastighetsägaren betalar anslutningsavgifter för el, tele, fjärrvärme, bredband med mera och ansvarar för att kontakta respektive ledningshavare för anslutning.

För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät:

- El, kontakta Vattenfall Eldistribution AB
- Tele, kontakta Teliasonera AB
- Fjärrvärme, kontakta Södertörns Fjärrvärme AB

Gatukostnader

Uttag av gatukostnader kommer att regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Fastighetsbildning

Exploatören betalar åtgärder för fastighetsbildning i samband med ny exploatering. Kommunen svarar för den del av förrättningskostnad som avser överföring av markområde till Kommunens fastighet. Kostnader för lantmäteriförrättning avseende eventuella ledningsrättsåtgärder betalas vanligtvis av ledningsägaren. Kostnader för fastighetsbildning debiteras efter nedlagd tid enligt kommunens taxa.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Exploatören har möjlighet att förvärva kommunens mark som i den nya detaljplanen utläggs som kvartersmark. Principerna för detta har reglerats i intentionsavtal som godkändes av kommunstyrelsen den 8 mars 2023.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Kostnader för eventuell marksanering inför kommande exploatering åligger exploatören.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun ska vara huvudman för allmänna platser (gatemark och naturmark). Kommunen ansvarar för att gatorna och andra allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard. Kommunen ansvarar för drift och underhåll.

Ansvar för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

SVOA är huvudman för vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar och dagvattenanläggningar på allmän platsmark. SVOA ansvarar för att ovanstående anläggningar byggs ut och ansvarar för anläggningarnas drift och underhåll. SVOA:s ansvar gällande dagvattenledningar och dagvattenanläggningar gäller

inte om det endast är gaturvatten eller dagvatten från naturmark/allmän platsmark vilket avvattnas.

Södertörns Fjärrvärme ansvarar för fjärrvärmeledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till förbindelsepunkt.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till överlämningspunkt (elcentral).

Teliasonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till överlämningspunkt (fasadmätarskåp).

Avtal

Intentionsavtal har tecknats mellan Huddinge kommun och exploitören i vilken det bland annat regleras inriktning för ny detaljplan och kommande marköverlåtelser m.m.

Ett plankostnadsavtal mellan Huddinge kommun och exploitören har tecknats för att reglera kostnaderna för framtagandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal ska träffas mellan kommunen och exploitören i samband med att detaljplanen antas av kommunen. Exploateringsavtalet kommer i detalj reglera ansvars- och kostnadsfördelningen mellan kommunen och exploitören gällande genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Ett enkelt tidsschema över genomförandets olika delar redovisas nedan.

Planuppdrag	Mars, 2023
Samråd	29 jan- 25 feb 2024
Granskning	Q4 2024
Antagande	Q1 2025
Laga kraft	Q2 2025

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet berörs av tre gällande detaljplaner; Del av Stuvsta Gård m.m, Stuvsta Gård III, Sammanträdet 7 m.fl. Genomförandetiden för samtliga detaljplaner har gått ut.

Utvecklingsplan centrala Huddinge

Det finns en godkänd utvecklingsplan för området, 'Utvecklingsplan för centrala Huddinge för kommundelarna Sjödalén och Fullersta.' Utvecklingsplanen godkändes av kommunfullmäktige 2021-12-13. Några områden, Kvarnbergsplan, Storängen och Huddinge centrum, studeras specifikt under kapitel 5 'Inzoomningar.'

I utvecklingsplanen pekas Kvarnbergsplan ut som ett stadsutvecklingsområde där omvandling av området föreslås på sikt. Utvecklingsplanen beskriver att Kvarnbergsplan har potential att förtätas med mellan 1100–1400 bostäder. Ett nytt torg och en upprustning av befintlig park för att hantera skyfall föreslås också komma till på Runan 1. Utveckling av Kvarnbergsplans kärnplats krävs med komplettering av urbana kvaliteter för att vara en välkomnande entré och bebyggelse med hög arkitektonisk nivå.

Planuppdrag

Planprojektet finns med i Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge 2020-2022 med utblick till 2035. Beslut om planuppdrag togs i kommunstyrelsen den 8 mars 2023, §18, om att pröva en ny detaljplan för Runan 1 med omgivningar, fastigheten Stuvsta Gård 1:63.

Översiktsplan

ÖP 2030

Projektet följer inriktningen i översiktsplanen 2030 där området pekas ut som lokalt centrum och stadsutvecklingsområde för större förändring.

ÖP 2050

I Huddinge kommuns revidering av översiktsplanen, 'Översiktsplan 2050,' anges planområdet som stadsutvecklingsområde för större förändringar.

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.

Inom ramen för ÖP 2050 gjordes en sträckningsstudie för en framtida kapacitetsstark kollektivtrafiklösning, såsom spårväg eller snabbussar (BRT, Bus Rapid Transit), mellan Flemingsberg och Rågsved. Detta eftersom det i Regionens kollektivtrafikplan pekas ut ett långsiktigt behov, bortom år 2050, att omvandla busslinje 172 till en mer kapacitetsstark kollektivtrafiklösning. Sträckningsstudien förordar en sträckning förbi programområdet som behöver utredas vidare.

Kommunala beslut i övrigt

Beslut i ärende om Planprogram för Gymnasieområdet norr om Runan förväntas ges under våren 2024. Förutsatt att planbesked ges behöver en samordning mellan aktuell detaljplan och planprogrammet ske för att säkerställa en god utveckling för området som helhet.

Regionala

RUFS 2050

I den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2050) redovisas den gemensamma riktningen för regionens utveckling för 2050 med delmål till 2030. Detaljplanens läge är 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".

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En PM för undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram. Undersökningen redovisar bland annat en genomgång av detaljplanens innehåll, platsens förutsättningar och möjlig miljöpåverkan till följd av detaljplanen samt eventuella förslag till kompletterande underlag/utredningar inom detaljplanearbetet. Undersökningen klargör även ett motiverat ställningstagande avseende den bedömda miljöpåverkan.

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.

Kommunens beslut om betydande miljöpåverkan har delgivits Länsstyrelsen som i sitt yttrande 2023-05-11 delar kommunens bedömning att detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Grundkarta

Grundkartan är framtagen 2023-12-07

Utredningar

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Bullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult, 2023-10-09
- Dagvatten och skyfall, Bengt Dahlgren, 2023-11-24
- Gestaltungsprogram, Arkitema och Liljewall, 2024-01-15
- Kulturmiljöanalys, Hus o Historia, 2024-01-22
- Miljöteknisk markundersökning, Bjerking, 2023-08-23
- Geoteknik, Bjerking, 2020-09-07
- Trafikutredning och handlingsplan mobilitet, Trivector, 2023-11-10

Planeringsförutsättningar

Övriga förutsättningar

Riksintressen

Området berörs inte av några riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

En del av planområdet omfattar en hällmarkskulle med naturmark som är utpekad som ekologisk särskilt känsligt område, ingen exploatering föreslås för detta område.

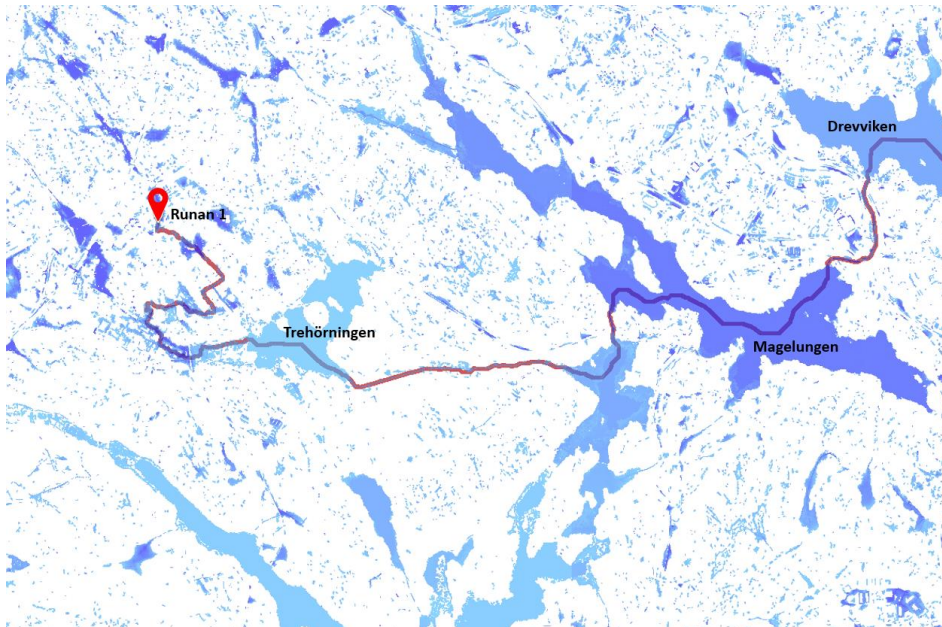
Miljö kvalitetsnormer

Enligt miljöbalken ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer vid planering och planläggning (se MB 5:3). I plan- och bygglagens 2 kap 1 § står följande: ”Enligt miljöbalken skall miljö kvalitetsnormer iakttas vid planering och

planläggning” och i PBL 2 kap 2 §: ”Planläggning får inte medverka till att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken överträds”.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Detaljplaneområdet avvattnas till sjön Trehörningen, som är en övergödd sjö i Tyresån- Balingsholmsåns sjösystem. Vattenkvaliteten i sjön påverkar Magelungen och Drevviken nedströms.



Figur 9. Planområdets huvudsakliga avrinningsväg till Trehörningen, Magelungen och Drevviken.

Vattenförekomsten Tyresån-Balingsholmsån är en klassificerad vattenförekomst som ligger inom Huddinge kommun. Recipienten har idag en måttlig ekologisk status men har ett kvalitetskrav att uppnå god ekologisk status till år 2027, recipienten uppnår idag inte en god ekologisk status på grund av övergödning. Recipientens tillkomst är naturlig då den inte bedöms vara kraftigt modifierad eller konstgjord. Recipientens kemiska status är idag ej god genom överskridande gränsvärden för de prioriterade ämnena kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE).

Status	Klassificering	Miljökvalitetsnorm
Ekologisk status	Måttlig	God ekologisk status 2027
Kemisk status	Uppnår ej god status	God kemisk ytvattenstatus
Tillkomst/Härkomst	Naturlig	God Status

Tabell 1. Tyresån-Balingsholmsåns klassificering och uppsatta miljökvalitetsnormer.

Vattenförekomsten Drevviken är en klassificerad vattenförekomst som sträcker sig inom bland annat Haninge och Huddinge kommun. Recipienten har idag en

otillfredsställande ekologisk status på grund av övergödning. Vattenförekomsten har som kvalitetskrav att uppnå god ekologisk status till år 2033. Drevviken uppnår ej god kemisk status på grund av överskridande halter utav ämnena Perfluoroktansulfon (PFOS), antracen, tributyltenn (TBT), kvicksilver (hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE). Kvalitetskravet är att drevviken ska uppnå god kemisk ytvattenstatus, men ingen tidsfrist är satt till detta krav. Drevviken klassas som naturlig då det idag inte bedöms att vattenförekomsten är modifierad eller konstgjord.

Status	Klassificering	Miljökvalitetsnorm
Ekologisk status	Otillfredsställande	God ekologisk status 2033
Kemisk status	Uppnår ej god status	God kemisk ytvattenstatus
Tillkomst/Härkomst	Naturlig	God Status

Tabell 2. Drevvikens klassificering och uppsatta miljökvalitetsnormer (VISS 2023).

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Kartläggning visar att i dagsläget ligger halterna av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM 10) över eller i närheten av normvärdena i stora delar av trafikerade innerstadsområden och utmed vägar där trafikmängden överskrider 50 000 fordon/dygn. Halterna av svaveldioxid, bensen, kolmonoxid och bly är vanligtvis så låga att normerna på de flesta platser klaras med god marginal.

För att skydda människors hälsa får kvävedioxid inte förekomma i utomhusluft med mer än

1. i genomsnitt 90 mikrogram per kubikmeter luft under en timme (timmedelvärde),
2. i genomsnitt 60 mikrogram per kubikmeter luft under ett dygn (dygnsmedelvärde), och
3. i genomsnitt 40 mikrogram per kubikmeter luft under ett kalenderår (årsmedelvärde).

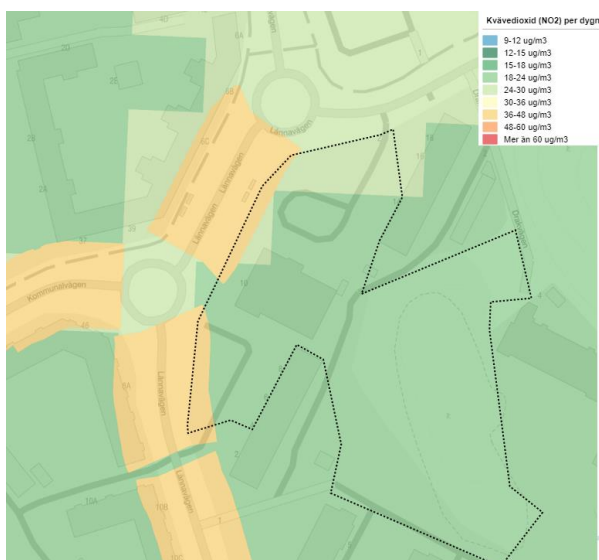
Det värde som anges i första stycket 1 får överskridas 175 gånger per kalenderår förutsatt att föroreningsnivån aldrig överstiger 200 mikrogram per kubikmeter luft under en timme mer än 18 gånger per kalenderår. Det värde som anges i första stycket 2 får överskridas 7 gånger per kalenderår.

För att skydda människors hälsa får partiklar (PM10) inte förekomma i utomhusluft med mer än

1. i genomsnitt 50 mikrogram per kubikmeter luft under ett dygn (dygnsmedelvärde), och
2. i genomsnitt 40 mikrogram per kubikmeter luft under ett kalenderår (årsmedelvärde).

Det värde som anges i första stycket 1 får överskridas 35 gånger per kalenderår.

Luftföroreningar som påverkar planområdet alstras från Lännavägen, Kvarnbergsplan och Gymnasievägen. Idag är halterna för kvävedioxid och PM10 inte på sådana nivåer att miljökvalitetsnormer överskrids. Eftersom det inte finns några lägre tröskelvärden för när luftföroreningar påverkar människors hälsa kan man dock inte utesluta att luftkvaliteten inom planområdet kan ge negativa effekter.



Figur 10. Karta över dygnsvärden för kvävedioxid (NO₂). Detaljplaneområdet är markerat med streckad linje. (SLB 2020).



Figur 11. Karta över dygnsvärden för PM10. Detaljplaneområdet är markerat med streckad linje. (SLB 2020).

Miljö kvalitetsnormer för buller

Miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller är en målsättningsnorm. I förordningen skriver regeringen ”Det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa”. Med omgivningsbuller menas ett oönskat och skadligt utomhusljud från vägar, järnvägar, flyg, industrier, byggarbetsplatser, vindkraft, skjutfält, motorsport- och bilprovningssbanor.

Buller kan få konsekvenser för människors hälsa, därför ska den som planlägger väga in ljudmiljön i bedömningen. En bullerutredning har tagits fram i planarbetet som redovisar planförslagets konsekvenser på ljudmiljön.

Det finns en förordning till miljöbalken med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Förordningen ska tillämpas på mål och ärenden som påbörjats från och med 2 januari 2015.

Trafikbuller, Trafikbullerförordningen 2015:216.

- Högst 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasader till lägenheter större än 35 m².
- Högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet större än 35 m².
- Högst 65 dB(A) ekvivalentnivå vid lägenheter på högst 35 m².
- Uteplatser med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå

Naturvärden, mark och vegetation

Planområdet omfattar en hållmarkskulle med naturmark i öster som är utpekad som ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO), ingen exploatering föreslås för detta område utan kommer fortsättningsvis ha karaktären av skogslik natur.

Området regleras i nuvarande detaljplan som park förslaget är att det fortsatt ska regleras som park, vilket skulle ge samma skydd som idag.

Med undantag från området med naturmark, består planområdet till största del av hårdgjorda ytor med någon enstaka gräsbeklädd yta samt något enstaka träd och buskar. De naturvärden och ekosystemtjänster som planen hyser är också koncentrerade till naturmarken i öster. I övrigt bedöms planen inte hysa några betydande naturvärden och få ekosystemtjänster. Någon naturvärdesinventering bedöms inte vara nödvändig med hänsyn till att befintlig naturmark inte kommer att exploateras. Utöver naturmarken identifierades vid platsbesök ett fåtal träd som utgörs av yngre trivallövträd som ännu inte har hunnit utveckla höga värden för biologisk mångfald.

Ingen känd förekomst av skyddsvärda arter har noterats inom planområdet.

Naturområdet i öster utgör spridningslänk för indikatorarterna vanlig padda och nyttoinsekter, i övrigt ligger planområdet utanför viktiga spridningssamband.

Rekreation och friluftsliv

Inom planområdet ligger Solfagraparken som är utpekad som en viktig park i Huddinge kommuns parkprogram. Parken innehåller en lekplats, en fotbollsplan och angränsande naturmark. Platsen är välbesökt vilket många upptrampade stigar vittnar om. Naturmarken används för rekreation av boende runt omkring och av förskolor som utnyttjar den som utflyktsmål. Parken kommer att rustas upp i

samband med exploateringen av området för att bättre tillgodose barn och ungas behov av lek och aktivitet liksom behovet av skyfallshantering i området.

Dagvatten

Huddinge har sedan 2013 en politiskt antagen dagvattenstrategi. Syftet med dagvattenstrategin är att skapa förutsättningar för en enhetlig hantering av dagvattenfrågorna i samhällsplaneringen med målet att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

En hållbar dagvattenhantering utgår från att:

- Uppkomsten av dagvatten ska minimeras
- Befintliga öppna dagvattenlösningar ska, så långt som det är möjligt bevaras
- Föroreningar av dagvatten ska undvikas
- Belastningen på nedströms liggande vattenområden ska vid exploatering, så långt som möjligt inte öka

För att säkerställa dagvattenhanteringen inom detaljplanen har en dagvatten- och skyfallsutredning upprättats. Syftet med utredningen är att kartlägga konsekvenserna av planförslaget för att säkerställa att varken föroreningar eller flöden från planområdet ökar, samt att det vid händelse av skyfall inte uppstår skada på byggnader eller risk för människors hälsa.

Dagvattenflöden och föroreningshalter (ug/l) samt årsmängder (kg/år) har beräknats med dagvattenmodellen StormTac. Flödena har beräknats med rationella metoden enligt Svenskt Vattens publikation P110. Med föreslagna dagvattenåtgärder visar beräkningarna att varken föroreningar eller flöden ökar från planområdet.

Flöden

För fastigheten har dagvattenflöden beräknats för situationen före och efter exploatering vid 10-årsregn. För situationen efter exploatering har en klimatfaktor på 1,25 lagts till 10-årsregnet för att beakta ett framtida blötare klimat.

	10-årsflöde exklusive klimatfaktor [l/s]	10-årsflöde inklusive klimatfaktor [l/s]
Befintlig situation	280	360
Planerad situation	260	320

Tabell 3. Flöden med respektive utan klimatfaktor för befintlig och planerad situation. Bengt Dahlgren 2023.

I enlighet med gällande åtgärdsnivå behöver fastigheten dimensioneras med en våtvoly m på 20 mm och ha en mer långtgående rening än sedimentation. För den aktuella fastigheten motsvarar detta en fördröjningsvoly m på ca 230m³. Fördröjningskapaciteten i de planerade växtbäddarna uppgår till uppskattningsvis 322m³, vilket överstiger fördröjningskravet.

Föroreningar

Föroreningsberäkningar visar att utsläpp efter exploatering minskar med tänkta reningsåtgärder.

Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	SS	BaP
Befintlig situation	64	1500	4.8	14	34	0.30	4.6	3.6	12000	0.016
efter exploatering	12	470	0.65	1.1	4.1	0.059	1.2	0.80	5300	0.00070
Riktvärde	160	2000	8.0	18	75	0.40	10	15	40000	0.030

Tabell 4. Föroreningshalter ug/l för befintlig situation samt efter exploatering med föreslagen rening. Grön markering visar på ämnen som minskar efter genomförda dagvattenåtgärder efter exploatering. Bengt Dahlgren 2023.

Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	SS	BaP
Befintlig situation	0.47	11	0.035	0.11	0.25	0.0022	0.034	0.026	91	0.00012
efter exploatering	0.083	3.2	0.0044	0.0075	0.028	0.00040	0.0080	0.0054	36	0.0000047

Tabell 5. Föroreningshalter kg/år för befintlig situation samt efter exploatering med föreslagen rening. Grön markering visar på ämnen som minskar efter genomförda dagvattenåtgärder efter exploatering. Bengt Dahlgren 2023.

Förslag på dagvattenhantering

Inom planområdet möjliggörs för ca 1200m² växtbäddar dit dagvatten har möjlighet att infiltrera och fördröjas. Dessa kommer kunna ha en uppskattad teoretisk fördröjningskapacitet på 322m³. Detta kommer att innebära att både krav på rening och fördröjning av dagvatten från planen säkerställs. Andelen hårdgjorda ytor minskar i och med exploateringen och befintliga asfalterade ytor byts delvis ut till semi-permeabla ytor.

Genomförs planen utifrån förutsättningarna i dagvattenutredningen kommer planen att klara såväl fördröjning som rening av ett dimensionerande 10-årsregn. Möjligheten att nå MKN bedöms inte som negativt påverkad av föreslagen exploatering utan tycks snarare inverka positivt på lokala recipienter genom föreslagna LOD-lösningar.

Geologiska förhållanden

SGUs geokarta visar att markområdet består av postglacial, glacial lera och berg. En geoteknisk undersökning för området togs fram 2020, undersökningen redovisar att mäktigheten på leran varierar mellan 1,5 – 6 meter och att fyllnadsmassor, bestående av sten, grus och sand, har en mäktighet på mellan 1,6 och 3 meter. Bergets överyta har registrerats på +25,2 - +18,7 vilket motsvarar 2,3 – 8,6 meter under befintlig marknivå.

Enligt SGU:s markradonklassificeringen är planområdet att betrakta som en normalradonmark.

Hydrologiska förhållanden

Infiltrationskapaciteten i området bedöms som låg enligt SGUs genomsläpplighetskartan. Inga grundvattenförekomster (VISS, 2018) eller utpekade grundvattenmagasin (SGU, 2018) finns inom eller i nära anslutning till planområdet.

Vatten avleds idag ifrån den hårdgjorda parkeringen via rännstensbrunnar i lågpunkt vilket leder dagvatten till det kommunal dagvattenledning. Vatten rinner

även naturligt ytligt söder om planområdet ner mot lekparken då det kommunala nätet går fullt.

Grundvattnets trycknivå har uppmätts i installerade grundvattenrör, resultaten visar att grundvattennivån i provpunkterna ligger mellan 3,8 och 4,71 meter under befintlig markyta.

Förorenad mark

Bjerkning AB (2023) har utfört en miljöteknisk markundersökning. Undersökningen omfattar provtagning av jord, asfalt och grundvatten. Syftet med undersökningen är att utreda föroreningsituationen inför den framtida markanvändningen och planerade markarbeten.

I två provtagna punkter påvisades föroreningshalter överstigande riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Föroreningen utgörs av metaller (barium, bly och zink) samt PAH-M och PAH-H. Anlays av asfaltsprover visar på halter under gräns för tjärasfalt. Analys av vattenprov visar på halter av PFAS/PFOS samt klorerade alifater understigande aktuella jämförelsevärden.

Den miljötekniska undersökningen visar att det ställvis finns halter som överstiger Naturvårdsverkets riktvärde KM. De punkter som har föroreningshalter över KM återfinns främst i den södra delen av området. Utifrån uppmätta halter i grundvattnet av PFAS/PFOS, PAH:er, oljekolvaten och klorerade alifater inom fastigheten indikeras ingen förorening. Sammantaget bedöms markföroreningar inom undersökningsområdet inte utgöra en förhöjd risk för hälsa och miljö i dagsläget.

Vid framtida markarbeten och brytning av hårdgjorda ytan kommer påvisade föroreningar avgränsas och åtgärdas. Efter genomförd åtgärd av påvisade föroreningar bedöms det inte finnas något som hindrar den framtida markanvändningen bostadsområde ur ett miljötekniskt perspektiv.

Buller

En bullerutredning har tagits fram för detaljplanen i syfte att redogöra för planområdets måluppfyllelse av riktvärden för buller samt utreda planområdets bullerpåverkan på omgivningen. Planområdet utsätts idag för bullerpåverkan främst från trafiken på Lännavägen och Gymnasievägen samt på infarten till livsmedelsbutiken.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen har bedömts utifrån möjligheterna att klara följande mål/riktvärden.

Trafikbuller, Trafikbullerförordningen 2015:216.

- Högst 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasader till lägenheter större än 35 m².
- Högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet större än 35 m².
- Högst 65 dB(A) ekvivalentnivå vid lägenheter på högst 35 m².
- Uteplatser med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

För att klara målet högst 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid alla fasader krävs att trafiken på Lännavägen och Gymnasievägen minskas med minst med 1/3. Detta bedöms inte realistiskt varför bedömningen av bullersituationen för de större lägenheterna sker utgående från målet högst 55 dB(A) utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet. Lägenheter om högst 35 m² kan dock enligt Trafikbullerförordningen förläggas valfritt i de två husen.

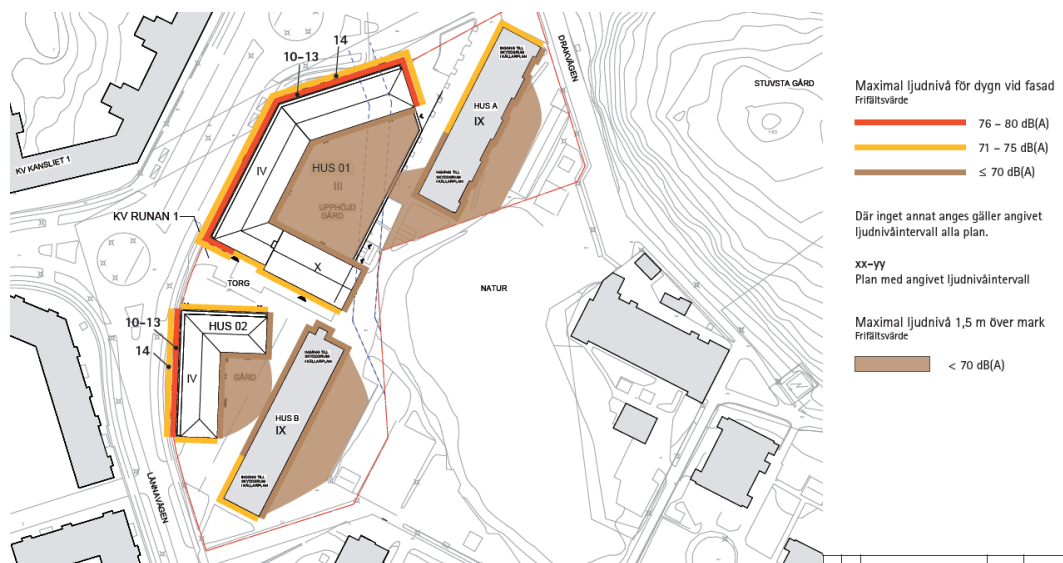
De nuvarande två bostadshusen i direkt anslutning till planområdet får lägre än 60 dB(A) ekvivalentnivå på samtliga sidor. Trafikbullerförordningen klaras eftersom, oavsett lägenhetsstorlek, finns det inga krav på lägenhetsplaneringen enligt Trafikbullerförordningen vid ekvivalentnivåer om högst 60 dB(A).

Nedan redovisas bullerkartläggningen för befintlig och föreslagen bebyggelse i kartor som visar ekvivalent och maximal ljudnivå vid fasad.



Figur 12. Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad för befintlig och föreslagen bebyggelse. Leif Åkerlöf Akustik 2023.

Vid fasaderna mot vägarna blir ekvivalentnivån upp mot 65 dB(A). Hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med skisserad lägenhetsutformning kan Trafikbullerförordningen klaras.



Figur 13. Maximal ljudnivå för dygn vid fasad för befintlig och föreslagen bebyggelse. Leif Åkerlöf Akustik 2023.

Resultaten från bullerutredningen visar att cirka 30% av lägenheterna får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför alla bostadsrum. Cirka 20 % får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen. För två av dessa lägenheter föreslås balkong med täta räcken och ljudabsorbent. Cirka 20 % av lägenheterna får 60 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad. Övriga lägenheter, cirka 20%, alla på högst 35 m² får högst 65 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad. Alla lägenheter kan få tillgång till gemensamma uteplatser och gård med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Risk för ras, skred, erosion

Risk för ras och skred föreligger inte inom planområdet. Enligt underlag från Sveriges geologiska undersökning, SGU (2018), förekommer inga förutsättningar för skred i finkornig jordart inom planområdet baserad på lutningsanalys.

Översvämning

För att säkerställa skyfallshanteringen inom planområdet har en skyfallsutredning tagits fram med förslag på åtgärder. Simulering av skyfall har gjorts för ett 100-årsregn inklusive klimatfaktor i det webbaserade programmet SCALGO.

Inom planområdet finns flera lågpunkter där vatten blir stående vid kraftiga regn. Längs Lämnvägens sträckning mot Huddingevägen uppstår vattensamling vid ett skyfall men även vid parkeringsytan söder och norr om befintlig ICA-butik. Exploateringen innebär att nuvarande lågpunkter byggs bort. Aktuellt planområde har inga instängda områden.

Simuleringar över aktuellt område visas i Figuren nedan. Till följd av nuvarande lågpunkter men också det aktuella avrinningsområdets storlek finns idag risk för större ansamlingar vatten i händelse av ett kraftigt regn. Vid simulerat 100-årsregn riskerar parkeringsplatsen intill byggnad på södra sidan av fastigheten att

översvämmas, likaså nuvarande parkeringsyta vid ICA. Byggnaden på norra sidan av fastigheten mot Huddinge Stuvsta gård riskerar även att översvämmas.

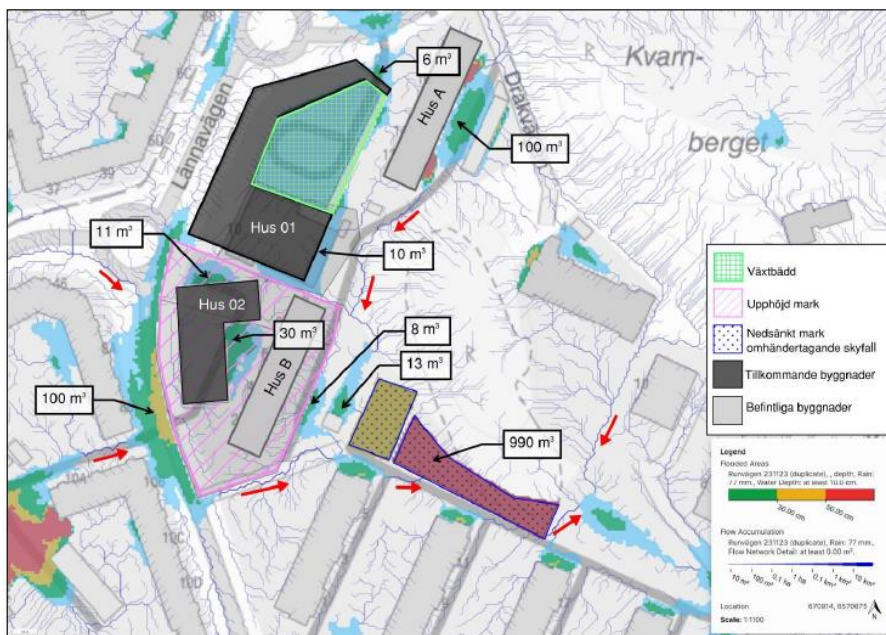


Figur 14. Lågpunktskartering som visar översvämmade ytor och rinnriktning vid ett 100-årsregn för befintlig situation. Planområdet inom vitstreckad linje. Bengt Dahlgren 2023.

Inom projektet planeras det anläggas en skyfallspark i Solografparken med en area på 736 m², även en mindre bollplan med en liten nedsänkning planeras nära skyfallsparken. Vidare har markytan vid anläggande av tillkommande hus planerats att höjas. För dessa åtgärder har nya simuleringar avseende vattenansamlingar vid ett skyfall gjorts.

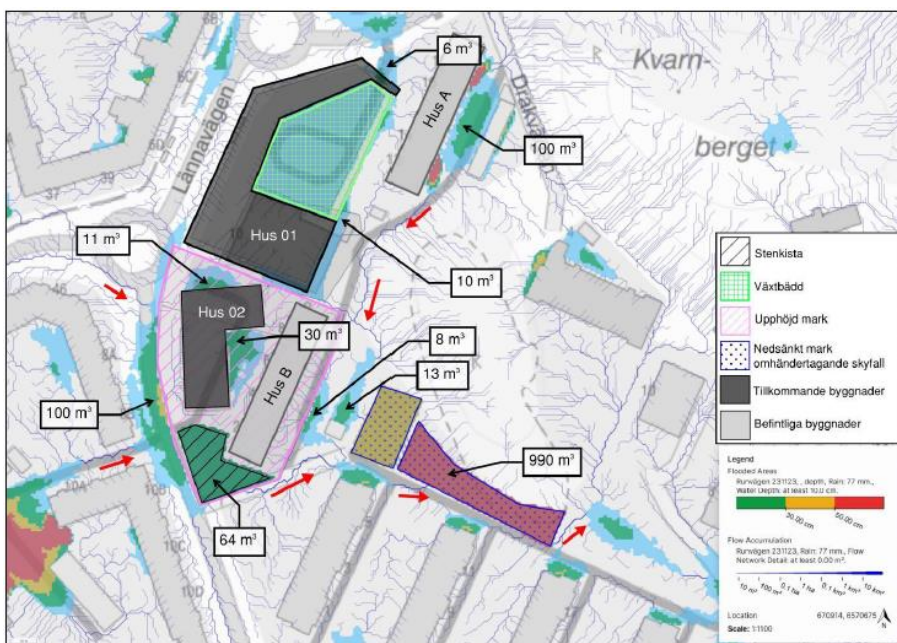
Flödesvägarna och dess flödesriktning i det framtida området skiljer sig inte från nuvarande flödesvägar och flödesriktning. Simuleringen visar att Lännavägen väster om Hus 02 är fortsatt utsatt men ansamlingen är nu betydligt lägre. Ansamlingen invid Hus 02 är även denna betydligt lägre.

I närområdet till Hus A återstår samma ansamling som innan åtgärder. Aktuella ingångarna på östra sidan av Hus A där vatten ansamlas är idag nedsänkta trappor vilka planeras att jämnas till marknivå. Skyfallsparken samt bollplanen får en stor ansamling om 990 m³.



Figur 15. Simulering av ett 100-årsregn för framtida område med planerade åtgärder. Vattendjup (simulerat i grönt, gult och rött), flödesvägar (blåa linjer) samt flödesriktning (illustrerat med röda pilar). Översvämningsytornas volym utskrivna. Bengt Dahlgren 2023.

Under projektet har möjligheten att anlägga en stenkista nära södra sidan på Hus 02 intill hus B diskuteras med syfte att minska den lokala vattenvolymen samt bidra med en fördröjningskapacitet. En stenkista med en antagen porositet om 30 procent (simuleras med ett djup på 30 cm) beräknas kunna omhänderta 200 m³. Resultatet av simulering med stenkista ses i Figuren nedan.



Figur 16. Simulering av ett 100-årsregn för framtida område med planerade åtgärder inkluderat anläggande av stenkista. Vattendjup (simulerat i grönt, gult och rött), flödesvägar (blåa linjer) samt flödesriktning (illustrerat med röda pilar). Översvämningsytornas volym utskrivna. Bengt Dahlgren 2023.

Med föreslagen höjdsättning och avsatta ytor för att fördröja skyfall tillsammans med andra åtgärder är bedömningen att planen kommer att kunna hantera skyfallssituationen inom planområdet och undvika negativ påverkan nedströms.

Vid höjdsättning av mark behöver de befintliga riskområdena som riskerar att ansamla vatten samt de befintliga lågpunkterna som finns inom planområdet beaktas. Aktuell planerad höjdsättning invid Hus 02 är av stor vikt för att minska risken för ansamlade vatten i händelse av skyfall. Liknande behöver marken tydligt luta bort från huset för att minska risken för att en eventuell vattenansamling inte uppstår nära huset och heller inte når fasad eller öppningar i fasad.

Anläggning av skyfallspark vid Solfagraparken bedöms kunna omhänderta en betydande mängd vatten. Eftersom avrinningsområdet till lågpunkten vid Hus 02 är stort visar skyfallssimuleringen att vatten fortsatt ansamlas i närhet till byggnaden. Detta medför att åtgärder bör vidtas vid anläggning av byggnaden för att förhindra framtida skador. Åtgärder kan ske dels genom höjdsättning av marken vid byggnaden så att vatten rinner bort från fasaden, och på så sätt undvika att vatten ansamlas och blir stående invid byggnadens fasad men behöver även göras för att undvika att vatten ansamlas vid lågpunkter utan säkert leds ned till föreslagen skyfallspark. Detta förutsätts ske i samband med markhöjning och nybyggnationen.

Avseende framkomligheten för räddningstjänst vid skyfall så kan planområdet nås via Gymnasievägen-Drakvägen och därefter runda Runan, här simuleras ansamlade vatten i närhet till vägen varför det är viktigt att säkerställa att marken lutar ner från vägbanan för att säkerställa framkomlighet.

Kulturmiljö

Kulturmiljövärden

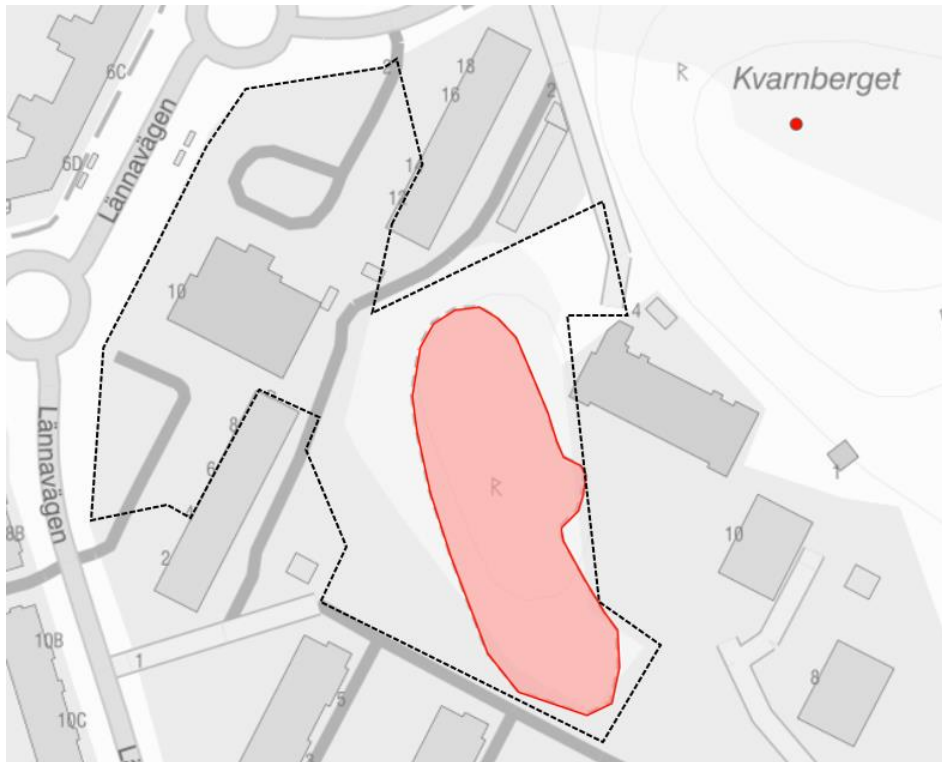
Planområdet pekats ut som värdefullt kulturmiljöområde i kulturmiljöprogrammet för Huddinge från 2019. Området kring Kommunalvägen i Huddinge utmärker sig genom sitt långa tidsdjup som central plats, från medeltida sockencentrum till dagens kommuncentrum. På platsen berättar enskilda byggnader och miljön som helhet om kommunens utveckling och välfärdsbyggande. Kommunalvägen är den plats i Huddinge som tydligast berättar om kommunens utveckling. Typisk och högkvalitativ arkitektur förordas på såväl institutionsbyggnader som bostadshusbebyggelse.

Då befintlig naturmark bevaras, bedöms också den funktion som naturområdet fyller för kulturmiljön, finnas kvar. Naturområdet kommer även i fortsättningen att fungera som kontrast till omkringliggande hårdgjorda ytor.

Fornlämningar

Inom planområdet finns fornlämning i form av ett gravfält bestående av högar och runda stensättningar. Fornlämningen kommer ej att beröras av planerad exploatering. Norr om planområdet ligger Kvarnberget, ett grönområde omgivet av bebyggelse beläget på platsen för Stuvsta gamla bytomt. Mellan bostadshuset ligger ett gravfält och norr därom, på krönet av ett berg, finns en stensättning.

Sydost om stensättningen finns rester av en kvarn, bland annat ett kvarnhjul och några stenfundament.



Figur 17. Fornlämning i form av gravfält inom planområdet samt stensättning i norr.

Social hållbarhet

Det saknas större allmänna lek och vistelseytor i området idag. Parken är i behov av upprustning. I kommunens parkprogram (2015) ligger Solfagraparken som parkprojekt med prioritet 2. Åtgärdsförslagen i parkprogrammet innefattar allmän parkupprustning, ny parkutrustning samt planteringar. Lekplatsprogrammet framhåller att Solfagraparken är en välanvänd lekplats för så väl lek som för vila och rekreation. Lekplatsprogrammet lyfter tillgänglighet för funktionshindrade som en av parkens brister.

Naturmarken på höjden i nordost lyfts fram som en av parkens styrkor då den ramar in platsen och ger skydd i ryggen för sittplatser i soligt söderläge. Huddinge kommuns parkprogram framhåller den skogbevuxna höjden med karaktäristiska tallar som en kvalitet i parken. Parkprogrammet förordar en upprustning av parken med ny utrustning, nya möbler och papperskorgar samt buskplanteringar.

Många gymnasieelever besöker platsen dagligen för att ”hänga” och handla. Området ligger nära både förskola, skola och gymnasium vilket är positivt för att barn ska kunna röra sig enkelt mellan hemmet och dessa målpunkter. Platsen upplevs generellt som relativt trygg i dagsläget med en stor genomströmning av folk i olika åldrar som besöker befintliga verksamheter och resenärer i kollektivtrafiken.

Offentlig service

Kvarnbergsplan är centrala Huddinges främsta aktivitets- och skolområde. Här finns flera skolor och idrottsanläggningar som utgör viktiga målpunkter. Planområdet har inte bedömts vara i behov av lokaler ämnade för skola eller förskola, inte heller av vård- och fritidslokaler. Strax norr om planområdet ligger två gymnasieskolor, Huddinge gymnasium och Sågbäcksgymnasiet. I närheten ligger även två grundskolor, Kvarnbergsskolan, Solfagraskolan och Tomtbergaskolan. I direkt anslutning till planområdet finns en förskola. Vårdcentral finns på gångavstånd i Huddinge centrum.

Kommersiell service

På platsen finns idag en matvarubutik och de befintliga bostädernas bottenvåningar hyser mindre närservice. I Huddinge Centrum finns omkring 75 butiker, restauranger torghandel, vårdcentral och Folkets hus.

Arbetsplatser

Utöver matvarubutiken finns idag verksamhetslokaler på nedre plan i ett av de befintliga husen.

Trafik

Gatustruktur

Planområdet ligger cirka 900 meter nordost om Huddinge centrum och angränsas av de kommunala vägarna Lännavägen, Gymnasievägen och Drakvägen. Planområdet ligger i nära anslutning till statliga väg 226 (Huddingevägen).



Figur 18. Planområdet med angränsande gator.

Gångtrafik

Gångvägar till planområdet finns via Lännavägen, Gymnasievägen och Drakvägen. Gångvägarna är utpekade som delar av det övergripande gångnätet i styrdokumentet 'Gångplan för Huddinge kommun' (2018). Det övergripande gångnätet utgör stommen i hela kommunens gångnät och syftar till att erbjuda smidiga, trygga och säkra gångresor till kollektivtrafik, service och andra dagliga behov.

Cykeltrafik

I anslutning till planområdet sammanstrålar två huvudcykelstråk som är utpekade i kommunens cykelplan (2016). Dels går ett huvudcykelstråk längs Kommunalvägen, Gymnasievägen och vidare österut via Västergårdsvägen. Dels går ett huvudcykelstråk i nord-sydlig riktning längs Lännavägen som ansluter till det regionala cykelstråket utmed Huddingevägen.

Längs Lännavägen finns separerade gång- och cykelbanor på båda sidor av vägen, vid busshållplatserna vid Kvarnbergsplan sker gång och cykling i blandtrafik. Längs Gymnasievägen finns separerad gång- och cykelbana på båda sidor vägen.



Figur 19. Huvudcykelstråk (blå linje) och lokalt cykelstråk (gul linje).

Kollektivtrafik

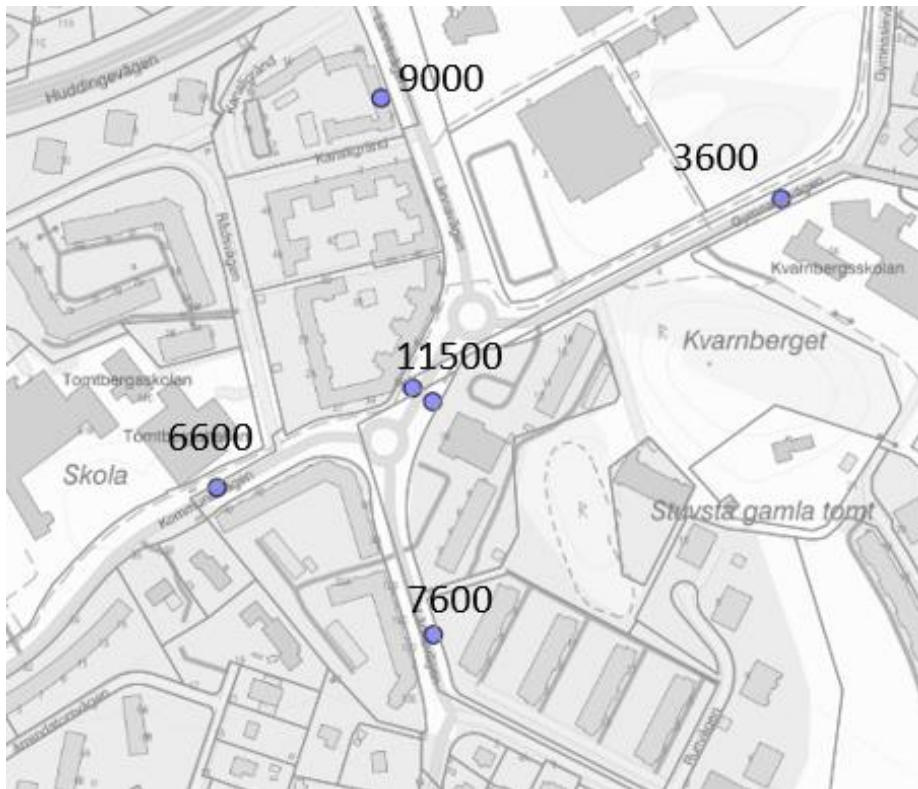
I Huddinge kommun ska kollektivtrafiken vara utgångspunkt vid all planering. Huddinge kommuns mål för kollektivtrafiken är att den ska vara attraktiv med korta restider, hög turtäthet, smidiga byten och ökad pålitlighet. Det ska uppnås genom att bland annat planera utifrån ett stamnät för kollektivtrafik. Stamnätet är ett spår- och vägnät och utgör kollektivtrafikens huvudnät i kommunen.

Planområdets läge är centralt och har närhet till god kollektivtrafik med Kvarnbergsplans hållplats för bussar i direkt anslutning till planområdet och endast cirka 900 meter till Huddinge Centrum med pendeltåg och ytterligare busslinjer. Planområdet ligger längs med Stamnätet för kollektivtrafik som

kollektivtrafikplanen pekar ut längs med Kvarnbergsplan, Gymnasievägen och Västergårdsvägen.

Biltrafik

Gymnasievägen och Lännavägen är kommunala huvudgator vars funktion är att erbjuda transporter mellan kommundelarna. Drakvägen är en lokalgata för transporter till befintliga bostäder inom Runan 1 samt till förskolan Draken. Vid Kvarnbergsplan finns två cirkulationsplatser som förbinder Lännavägen med Gymnasievägen respektive Kommunalvägen. I figuren nedan visas aktuella trafikmängder utifrån trafikmätningar.



Figur 20. Trafikmängder, antal fordon per årsmedeldygn, enligt trafikmätningar från 2020. Trivector 2023.

Trafiksäkerhet

Totalt har det skett 27 olyckor vid Kvarnbergsplan i närheten av planområdet under de senaste nio åren, vilket innebär ett genomsnitt på tre olyckor per år. De flesta olyckorna som skett har varit måttliga eller lindriga sett till allvarlighet, de flesta olyckor har varit singelolyckor för cyklande. Det finns ingen särskilt olycksdrabbad plats vid planområdet utan olyckorna är relativt jämnt utspridda längs med den aktuella sträckan.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Fastighetsrättsliga åtgärder innefattar bland annat avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggning, servitut

eller ledningsrätt. Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom en lantmäteriförrättning. Detta kan ske efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Huddinge kommun behöver förvärva mark från fastigheten Runan 1 för ändamål allmän platsmark. För kvartersmarken behöver exploatören förvärva del av kommunens fastighet Stuvsta Gård 1:63.

Befintliga ledningar för Stockholm Vatten AB inom u-området genom fastigheten Runan 1, behöver säkerställas genom ledningsrätt eller servitut då denna kommer att påverkas i samband med genomförandet av detaljplanen och ledningar kommer behöva flyttas i detaljplan. Ledningsrätterna 0126K-13492.1 till förmån för Stockholm Vatten AB samt 0126K-13880.1 till förmån för Vattenfall Eldistribution AB kan komma att påverkas i samband med genomförandet av detaljplanen och ledningar kan behöva flyttas eller skyddas i detaljplan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Konsekvenserna av planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken samt med beaktande av 2 § miljöbedömningsförordningen. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken behöver därmed inte upprättas för detaljplanen.

Riksintressen enligt miljöbalken

Inga riksintressen påverkas av planförslaget.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Med implementering av föreslagna dagvattenåtgärder bedöms planförslaget inte medföra några negativa konsekvenser för miljökvalitetsnormer för vatten.

Miljökvalitetsnormer för luft

Planen bedöms medföra en viss ökning av trafikrörelser i området då antalet bostäder i området ökar. Ökningen bedöms dock inte vara av storleksordningen att luftkvalitetsnormerna i området äventyras och att luftkvalitén påverkar boende i området negativt. Bedömningen är att bebyggelse i form av bostäder lämpar sig på platsen sett utifrån miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för miljökvalitetsnormer för luft.

Miljökvalitetsnormer för buller

Planen bedöms medföra en viss ökning av trafikrörelser i området. Bedömningen är dock att tillkommande trafik inte medför skadliga effekter på människors hälsa i form av ökat omgivningsbuller. Bullerutredningen visar också att alla bostäder kan få tillgång till gemensamma uteplatser och gård med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för miljökvalitetsnormer för buller.

Naturvärden, mark och vegetation

Planens framtida utformning bedöms innebära något bättre förutsättningar för biologisk mångfald än dagens användning genom etablering av nya planteringar och ökad andel grönyta sett till dagens markanvändning. De ekosystemtjänster som finns på platsen idag återfinns i planområdets östra naturmarksområde som också är utpekad som särskilt känsligt ekologiskt område. Då ingen exploatering förslås för detta område bedöms planförslaget inte medföra några negativa konsekvenser avseende naturvärden eller ekosystemtjänster på platsen.

Rekreation och friluftsliv

Befintliga värden för rekreation och friluftsliv inom planområdet återfinns i de östra delarna av området som omfattar Solfagraparken och intilliggande naturmark. Solfagraparken kommer rustas upp för att bättre tillgodose behovet av lek och rekreation medan ingen förändring föreslås för dess intilliggande natur.

Planförslaget bedöms bidra positivt till rekreation och friluftsliv i området.

Dagvatten

Då marken redan är ianspråktagen med hårdgjorda ytor är förutsättningarna goda att minska mängden föroreningar från dagvattnet från planen och bidra positivt till att MKN för sjön Magelungen uppnås. Med implementering av föreslagna dagvattenåtgärder bedöms planen kunna bidra till en förbättring med minskade föroreningsmängder och flöden jämfört med befintlig situation.

Regleringen av dagvattenhanteringen hanteras särskilt i det kommande exploateringsavtalet. Dagvattenutredningens intentioner ska följas men exploatören kan efter diskussion med kommunen vidta alternativa åtgärder med motsvarande kapacitet och funktion. Handlingar, vilka redovisar omhändertagande av dagvatten, ska redovisas för kommunen i samband med tekniskt samråd för bygglov.

Hydrologiska förhållanden

Planförslaget bedöms inte påverka grundvattenförhållandena då ingen schaktning kommer att ske på sådana djup som kan komma att påverka grundvattennivåerna på platsen.

Förorenad mark

Föroreningsbilden som redovisas ger en tydlig indikation om att det inte finns någon storskalig förorenings-spridning med förhöjda halter. För planområdet bedöms det inte finnas några oacceptabla halter som indikerar betydande miljöpåverkan eller risker kopplat till inomhusmiljöer.

Vid framtida markarbeten och brytning av hårdgjorda ytan kommer påvisade föroreningar avgränsas och åtgärdas. Efter genomförd åtgärd av påvisade föroreningar bedöms det inte finnas något som hindrar den framtida markanvändningen bostadsområde ur ett miljötekniskt perspektiv.

Konsekvenserna av planförslaget innebär att markföroreningar blir identifierade, avgränsade och åtgärdade i samband med genomförandet av planen.

Buller

Bullerutredningen visar att med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning kan bostäder med god ljudkvalitet erhållas och att aktuella riktvärden enligt Trafikbullerförordningen klaras.

Den planerade bebyggelsen kommer att bidra till att minska trafikbullernivåerna vid den nuvarande bostadsbebyggelsen öster om Kvarnbergsplan. För nuvarande bebyggelse väster om Kvarnbergsplan fås en viss ökning av trafikbullret på grund av ljudreflexer i den nya bebyggelsen. Reflexljudet blir dock betydligt lägre än direktljudet och de maximala bullernivåerna påverkas inte. Ökningen av de ekvivalenta ljudnivåerna blir försumbar. De nuvarande två bostadshusen inom planområdet får lägre än 60 db(A) ekvivalentnivå på samtliga sidor.

Ras, skred och erosion

Det föreligger idag ingen risk för ras, skred eller erosion inom planområdet och konsekvenserna av den föreslagna exploateringen bedöms inte medföra någon förändring.

Översvämning

Konsekvenserna av planens genomförande är att befintliga lågpunkter förvinner när marken höjs och att en yta avsätts inom planområdet för att hantera skyfall. Detta medför en minskad risk för skador på befintliga byggnader samtidigt som nya byggnader skyddas.

Genom att ersätta den volym som befintliga lågpunkter inom planområdet utgör i form av en skyfallsyta, medför planförslaget inte några negativa konsekvenser på bebyggelse nedströms.

Planerade förändringar inom planområdet bedöms inte påverka befintliga flödesvägar eller ge en ökad påverkan vid skyfall sett till ansamling av stående vatten utan snarare avhjälpa en redan idag hårt ansatt översvämningssituation.

Planförslaget påverkar inte framkomligheten för räddningstjänsten.

Klimatpåverkan/Utsläpp av växthusgaser

Planens lokalisering med närhet till goda kollektivtrafikförbindelser och till Huddinge centrum tillsammans med föreslagen reducering av parkeringstal i kombination med mobilitetsåtgärder bedöms bidra till att begränsa utsläppen från bilburen trafik.

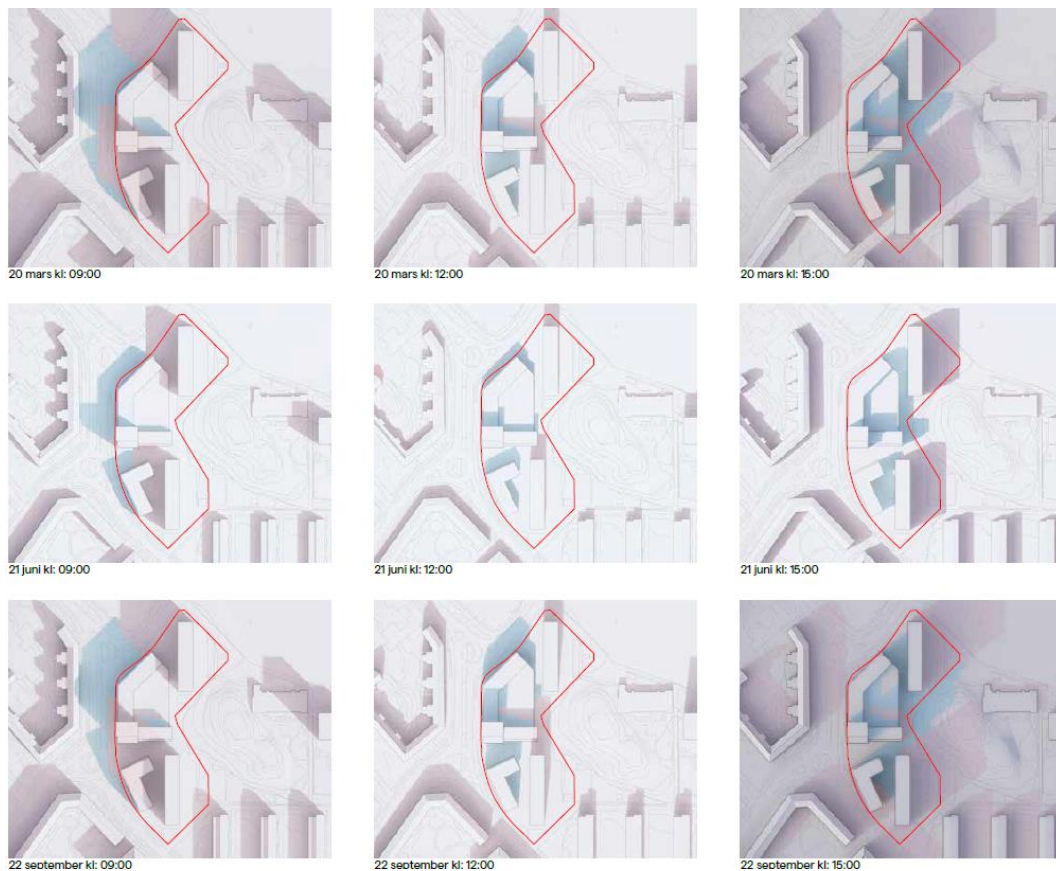
Bostadshusen planeras uppföras med trästomme och träfasad för att minska klimatpåverkan från byggnationen. Reducerat antal parkeringsplatser innebär även att underjordiskt garage och de klimatbelastande schakt- och grundläggningsarbeten som detta innebär kan undvikas, vilket ytterligare minskar klimatavtrycket från exploateringen.

Sammantaget bedöms exploateringen bidra till ett nettoutsläpp av växthusgaser till följd av byggmaterial och arbetsmaskiner även om åtgärder har vidtagits för att begränsa utsläppen.

Ljusförhållanden

Den nya bebyggelsen kommer att skugga ytorna runt sig mer än de befintliga. Det kommer också att skapa skuggor mot busshållplatsen, men de når inte fram till de motstående husen. Man ser också att det höga huset skuggar upp mot den tradbeklädda kullen sent på sommaren. Den tillkommande skuggan av den nya bebyggelsen är illustrerad i blått i figuren nedan.

Genomförd solstudie visar att platsen blir mer skuggad än idag men att acceptabla ljusförhållanden bedöms kunna uppnås både på kvartersgårdar, torg och i byggnader. En dagsljusstudie kommer att genomföras efter samrådet.



Figur 21. Solstudie föreslagen byggnation. Illustration Arkitema och Liljewall arkitekter.

Kulturmiljö, Stadsbild och landskapsbild

Konsekvensen av byggnadsförslaget blir att det idag dominerande motivet, niovåningshusen som fond till platsen, får en mer undanskymd plats till förmån för nya stadskvarter. Siktlinjerna från Kommunalvägen i väster och Lännavägen i norr kommer att påverkas påtagligt när den nya bebyggelsen står på plats. Men sett från Lännavägen i söder och Gymnasievägen i norr kommer fortfarande niovåningshusens högresta gavlar att förbli en betydelsefull del av det nya sammanhanget.

Sammantaget kommer byggnadsförslaget att få en långtgående påverkan på kulturmiljöns läsbarhet, särskilt vad gäller niovåningshusens fria placering och roll i stadsbilden. Kvarnbergsplan kommer att skifta från en stor öppen yta till en

plats bebyggd med nya stadskvarter. 2000-talets önskan om en mer stadsmässig plats kommer att ersätta det sena 1950-talets stadsplaneringsidéer.

Social hållbarhet

Detaljplanen leder till att barns möjligheter att röra sig förbi kvarteret förbättras. Platsens värden sett ur ett barnperspektiv ges stort utrymme då parken inrymmer lekplatser för små och större barn, mötesplatser för ungdomar samt aktivitetsytor och öppna gräsytor.

Förslaget vidareutvecklar platsens stadsmässiga värden genom ett förbättrat gaturum längs Kvarnbergsplan. Torget och parken skapar allmänna mötesplatser och möjlighet till lek, med en mänsklig skala som kompletterar bebyggelsen i området.

De omgivande gatustråken ger åtkomst till intilliggande bebyggelse och utgör samtidigt en viktig koppling för allmänheten. Med entréer vända mot gatan och publika verksamheter i bottenvåningarna längs Gymnasievägen och Lännavägen är målet att Kvarnbergsplans framtida bebyggelse ska integreras med närliggande bostadsområden.

Trafik

Gatustruktur

Planförslaget innebär att befintlig infart via Gymnasievägen breddas. I övrigt påverkas inte befintlig gatustruktur av planförslaget.

Gångtrafik

I och med det nya kvarterstorget skapas en gen koppling för gående att ta sig till Solfagraparken och sammantaget bedöms den nya bebyggelsestrukturen inom Runan 1 bidra till förbättrade gångmöjligheter.

Längs Lännavägen mellan det nya torget och infarten till Solfagravägen föreslås en höjning av gång- och cykelbanan i anslutning till planområdet med en stödmur. Nivåskillnaden skulle innebära att en ramp med viss lutning behöver skapas ner till övergångsstället vid cirkulationsplatsen. Vidare utredning av stödmuren och påverkan på gång- och cykelbanan krävs för att säkerställa att gång- och cykelbanan inte påverkas negativt.

Cykeltrafik

Befintliga huvudcykelstråk förbi Kvarnbergsplan kan komma att påverkas då det nya bostadshuset med entréer mot Kvarnbergsplan medför fler gående och därmed fler konflikter med passerande cyklister. Det nya husets entréer riskerar att hamna nära gång- och cykelbanan. Bostadsentréerna mot gata och torg utformas så att inga dörrar öppnas ut över gång- och cykelbanan.

Längs Lännavägen mellan det nya torget och infarten till Solfagravägen höjs gång- och cykelbanan i anslutning till planområdet. Eventuellt behöver ett räcke placeras mellan cykelbanan och grönremsan för att inte riskera trafiksäkerheten för cyklande, dock innebär ett räcke ett långsgående hinder som gör att den tillgängliga bredden minskar. Vidare utredning av påverkan på gång- och



cykelbanan krävs för att säkerställa att gång-och cykelbanan inte påverkas negativt.

Kollektivtrafik

Den planerade exploateringen bedöms bidra till något fler resande med kollektivtrafiken än idag och ett större resandeunderlag för kollektivtrafiken, Kvarnsbergsplans betydelse för busstrafiken ökar något.

Biltrafik

Exploateringen bedöms bidra med ökad biltrafik om cirka 210 fordon per dygn under en vardag, till och från planområdet. Med antaganden om hur denna trafik fördelar sig på intilliggande vägnät har det gjorts simuleringar för hur kösituationen kan se ut under förmiddagens maxtimme. Figur 23 visar att tillfarten till den södra cirkulationsplatsen får längst kö med ca 8 meter i genomsnitt. Samtidigt visar simuleringarna att köerna avvecklas relativt snabbt.



Figur 22. Genomsnittlig kölängd under förmiddagens maxtimme – nuläge. Trivector 2023.



Figur 23. Genomsnittlig köllängd under förmiddagens maxtimme – år 2040. Trivector 2023.

Sammantaget ger exploateringen ingen större konsekvens för kapaciteten på intilliggande vägnät. Det är inte främst trafiken alstrad av exploateringen som ligger till grund för de ökade köer som kan uppstå år 2040, utan framförallt den generella trafikökningen som Trafikverket räknar med. På Lännavägen söderifrån står alstringen från exploateringen till exempel för endast 3,5% av trafiken (25 bilar av totalt cirka 700).

Trafiksäkerhet

Den sammantagna bilden är att det sker en del olyckor vid planområdet till följd av att det är ett högt trafikerat stråk med många gående och cyklande, men hastigheterna är låga och olyckorna är till störst del lindriga. Då exploateringen medför ökad trafik ökar risken för olyckor något, dock bör eventuella olyckor fortsatt vara främst lindriga. Då hastigheterna är låga förbi området bedöms det inte behövas några hastighetsdämpande åtgärder på det intilliggande vägnätet.

Inom planområdet bedöms trafiksäkerheten bli god då ytorna utformas så att bilar färdas i låga hastigheter på gångtrafikens villkor och separata ytor för gångtrafikanter skapas.

Parkering

Planförslaget innebär att reducering av totala antalet parkeringsplatser i området, vilket möjliggörs genom att erbjuda mobilitetsåtgärder. Föreslagna mobilitetsåtgärder gäller för både Runan 1 och Kansliet 2 och motsvarar en reduktion på cirka 25 %. Detta ger ett behov av 259 parkeringsplatser för Runan 1 och Kansliet 2, där tanken är att samnyttja parkeringsplatserna mellan kvarteren.

Genom att arbeta med mobilitetsåtgärder som alternativ till privatbilen ökar förutsättningarna för hållbart resande i kvarteret. Det bidrar till en lugn, trygg och levande stadsmiljö som ger nytta både för det egna kvarteret och för stadsdelen i stort.

Konsekvenserna av planförslaget blir att tillgången till parkering minskar till förmån för mobilitetsåtgärder och möjliggör i högre utsträckning för ett liv utan egen bil.

Säker skolväg

Utvecklingen av det nya torget bidrar till en mer levande och attraktiv stadsmiljö och gynnar flöden över torget vilket även innefattar skolväg till förskolor och skolor i närområdet. Planen bedöms därmed medföra positiva konsekvenser med avseende på säkra skolvägar.

Administrativa frågor

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen under ledning av plansektionen och i samarbete med mark- och exploateringssektionen, trafik och landskapssektionen, miljö- och bygglovsförvaltningen och lantmäteriet.

Sandra van Rooij Edfelt

Planarkitekt