



Strandskydds-PM till detaljplan för Vårby udde – etapp 1

Innehåll

Sammanfattning av projektet	1
Syfte	2
Planområdets läge och omfattning.....	2
Strandskydd	3
Torget och de centrala delarna	6
Kullen.....	10
H-husen med angöringsgata	12
Vårby allé.....	15
Skolan	17
Idrottshallen	20
Båtförvaringsbyggnaden	21
Sammanfattande bedömning.....	22

Sammanfattning av projektet

På den plats där Spendrups länge haft sin verksamhet i Vårby planeras en ny sjönära stadsdel i Huddinge – Vårby udde. Området är en viktig entré till Huddinge kommun och södra Stockholm. Här planeras för ca 2000 bostäder tillsammans med skola, förskolor, vårdboenden, butiker och hotell.

Planområdet är beläget mellan Vårby gård och Vårby haga/Masmo och innehåller främst de industrifastigheter där Spendrups länge haft bryggeriverksamhet. Verksamheten har flyttat och Spendrups AB bedriver inte längre bryggeriverksamhet i Vårby. Därför ska planområdet utredas för att se om en ny attraktiv stadsdel kan få ta form i ett vattennära läge.

Området är tänkt att byggas upp med en kvartersstruktur för att skapa stadsmässiga kvaliteter i ett område med närhet till natur och grönska. Närheten till Mälaren och tillgänglig strand är viktiga kvaliteter. Även kopplingen till Gömmarens naturreservat kommer att vara viktig för de nya invånarnas möjligheter till rekreation. Runt udden planeras en strandpromenad som kommer att utgöra en viktig mötesplats och koppling i stadsdelen.

Områdets form med vatten i flera väderstreck ger Vårby Udde en tydlig identitet och egen karaktär. Att göra vattnet tillgängligt är därför av stor vikt för Vårby Udde som stadsdel. Idag är vattnet otillgängligt från stora delar av planområdet och den befintliga strandpromenaden slutar vid Vårbybadet. Planen syftar till att ge allmänheten tillgång till det inhägnade strandområdet inom detaljplanen.



Figur 1. Illustrerad strukturplan

Syfte

Syftet med detta strandskydds-PM är att kortfattat redogöra för de delar av planområdet där strandskyddet föreslås upphävas samt redovisa de ställningstaganden som gjorts.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger inom kommundelen Vårby och gränsar mot E4/E20 i söder, Mälaren i norr, små industrifastigheter i väst och innefattar Gömmarbäcken i öst. Planområdet är ca 17 hektar stort och omfattar de privatägda fastigheterna Gambrinus 2, Gambrinus 4, Mjödets 3, Vårby gård 1:9, Vårby gård 1:8 och delar av Mjödets 1 - 2 samt delar av de kommunägda fastigheterna Haga 1:108 och Vårby gård 1:1.



Figur 2. Foto över området. Planområdesgräns med röd linje

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för friluftsliv och allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (miljöbalken 7 kapitlet 13 §).

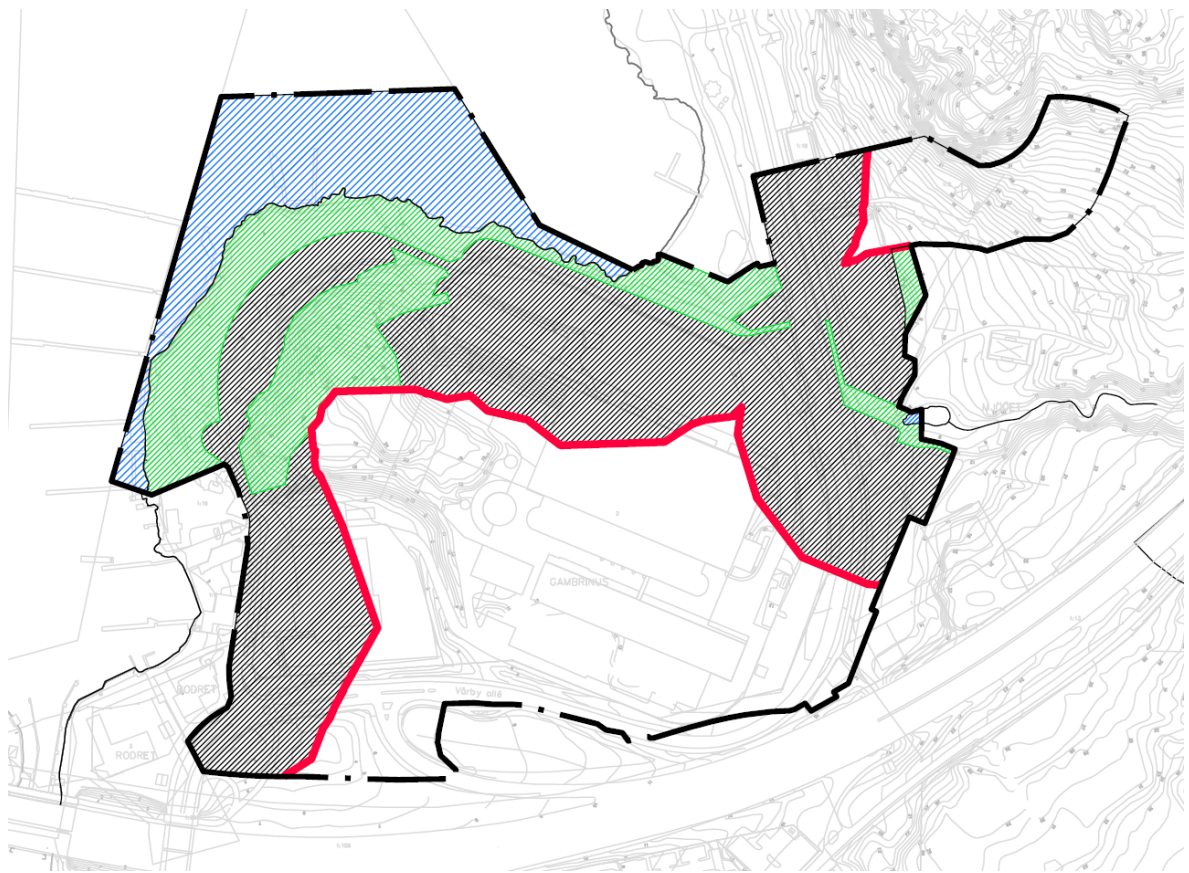
När en detaljplan upphävs och ersätts med en ny återinträder strandskyddet. Om särskilda skäl finns kan dock strandskyddet upphävas i den nya detaljplanen. Som särskilda skäl får endast något av de sex särskilda skäl som anges i miljöbalken 7 kapitlet 18 c § användas. Ett upphävande är dessutom endast möjligt om det är förenligt med strandskyddets syften. De särskilda skäl som kan åberopas vid upphävande vid strandskydd är enligt nedan:

1. området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. området är väl avskilt från stranden av till exempel en större väg eller järnväg,
3. området behövs för en anläggning som måste ligga vid vatten,
4. området behövs för att utvidga en pågående verksamhet,
5. området behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet,
6. området behöver användas för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

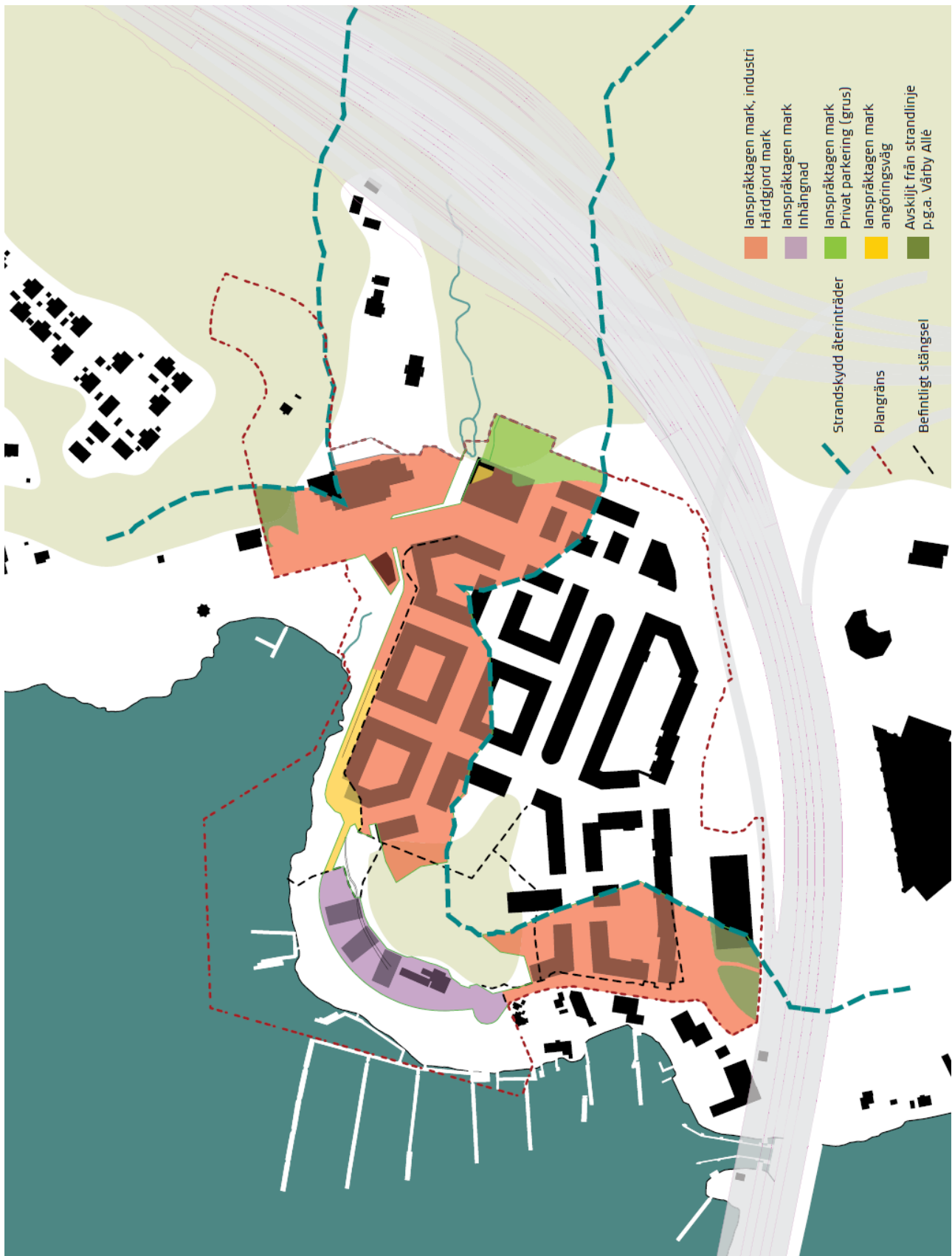


Idag omfattas planområdet inte av strandskydd. Befintlig detaljplan från 1991 medger en ny gång- och cykelväg längs med vattnet norr och väster om bryggeriet. Enligt gällande plans beskrivning var det ett starkt önskemål från bl.a. kommundelsnämnden i Vårby att få möjlighet till en förbindelse längs med vattnet.

Både Mälaren och Gömmarbäcken kommer att omfattas av strandskydd när en ny detaljplan tas fram. För att Vårby udde ska kunna bebyggas enligt föreslagen struktur behöver strandskyddet upphävas på vissa platser inom planområdet. Stora delar av planområdet är redan ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Marken består idag av hårdgjord industrimark eller båtuppläggningsplats och stora delar är dessutom inhägnade av stängsel. Strandskyddet behålls inom delar av planområdet som planeras som parkmark.



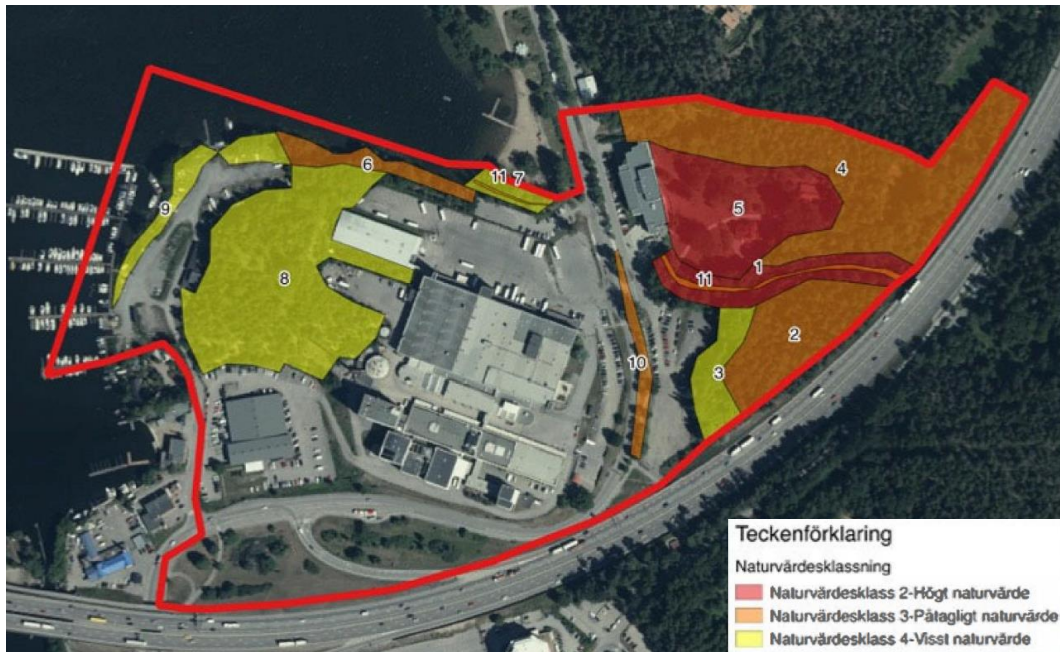
Figur 3. Upphävandekarta från detaljplanen. Röd linje strandskyddsgräns, svart gräns föreslagen plangräns. Grå skraffering där strandskydd föreslås upphävas. Inom blå och grön skraffering föreslås strandskyddet bevaras.



Figur 4. Upphävande av strandskydd

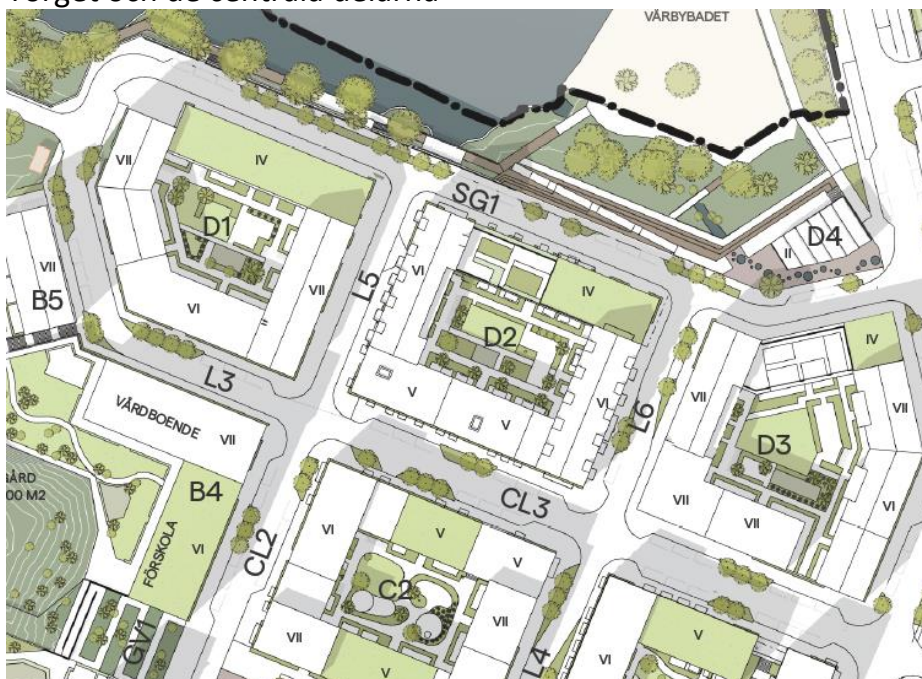


Nedan presenteras för planområdets respektive delar hur marken är ianspråktagen samt vilken påverkan planförslaget bedöms ha för djur- och växtlivet, enligt den utförda naturvärdesinventeringen (Saarinen Claesson, P., Weibull, H. Naturvärdesinventering, Vårby Udde. 2018. Naturcentrum AB.)



Figur 5. Naturvärdesobjekt inom planområdet, från naturvärdesinventeringen. Röd linje avser inventerat område.

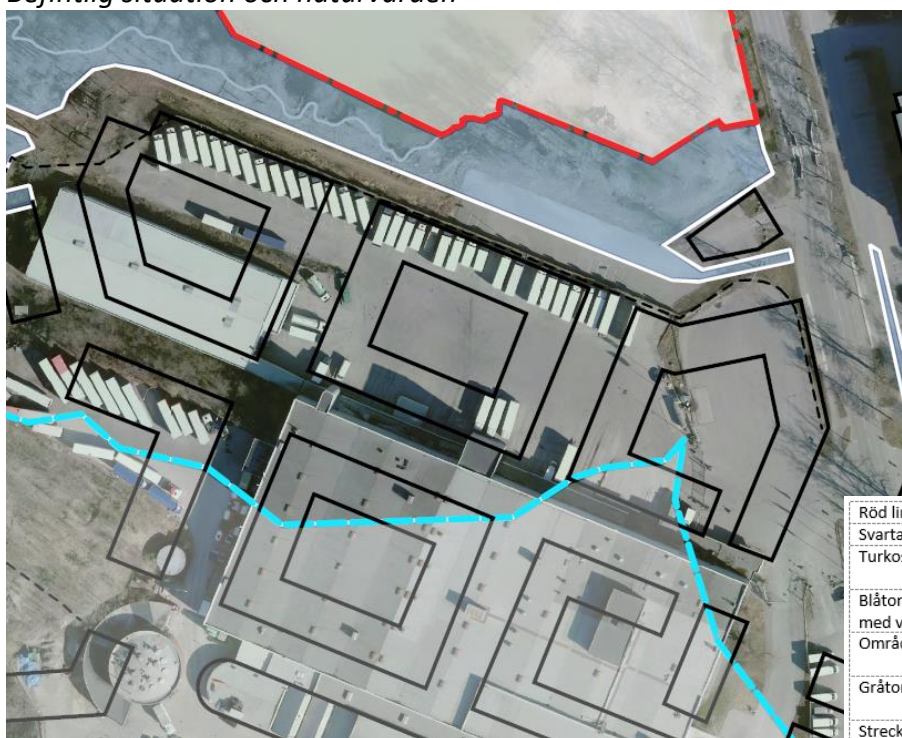
Torget och de centrala delarna



Figur 6. Illustrationsplan över de centrala delarna av planområdet

I planområdets centrala delar, mellan Kullen och Vårby allé planeras en kvartersstruktur som utgår ifrån ett större torg. Byggnaderna närmas kullen anpassas till den kuperade terrängen och har gårdar som klättrar upp för höjden. Strukturen skapar flera mötesplatser för boende och besökare i stadsdelen. Mellan husen skapas siktlinjer mot vattnet som gör att vattnet och stranden är närvarande i hela stadsdelen. Byggnaderna närmast vattnet får en lägre våningshöjd så att fler bostäder får utsikt mot vattnet. En gata planeras parallellt med strandlinjen som binder samman området med föreslagna byggnader längst ut på udden.

Befintlig situation och naturvärden



Röd linje	Föreslagen plangräns
Svarta linjer	Planerade bostadskvarter
Turkos linje	Strandskydd 100 m från Mälaren och Gömmarbäcken
Blåtonade områden med vit linje	Strandskyddet föreslås bevaras
Område utan toning	Strandskyddet föreslås upphävas
Gråtonade områden	Omfattas inte av strandskydd
Streckad svart linje	Befintligt stängsel

Figur 7. Bild över industriområdet med föreslagen kvartersbebyggelse.

De centrala delarna av planområdet består av Spendrups gamla bryggeriverksamhet. Området är hårdgjort med större industribyggnader som byggts på och ändrats sedan 1950-talet. Marken har genomgått stora förändringar och under de synliga byggnaderna och interna gatorna finns i stora delar källarplan och logistikhantering. Den vegetation som finns inom området finns på den höjd, kullen, som ligger i nordväst. Hela industriområdet är idag omgärdat av stängsel för att hindra allmänhetens tillträde. En mur har anlagts som avgränsar industriområdet norrut. Precis norr om stängslet finns en större markparkering som övergår i en enklare körväg/traktorväg västerut. Norr om detta stråk ligger naturvärdesobjektet 6, Strandskogen, med påtagligt naturvärde.

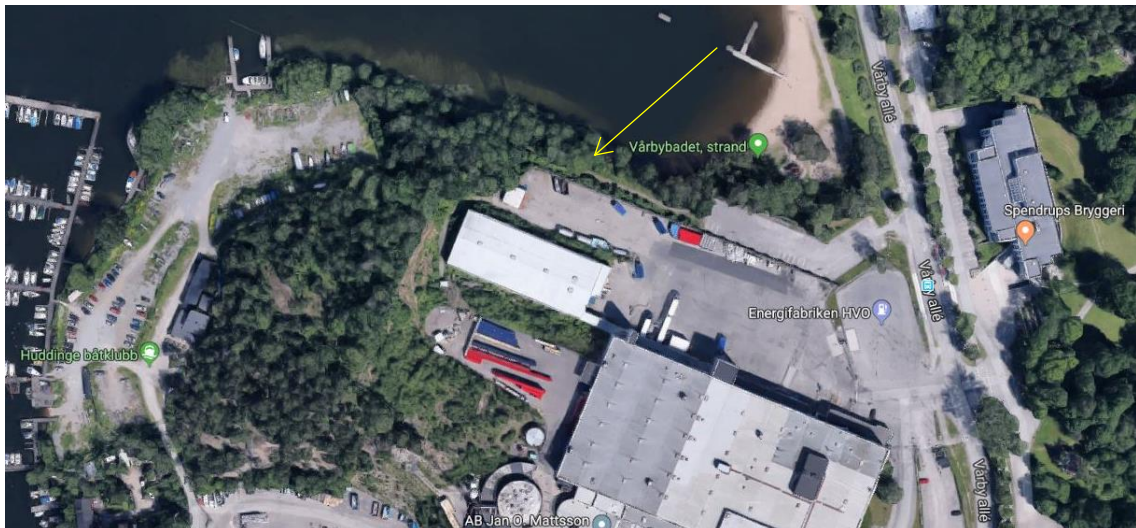
Naturvärdesobjekt 6 är det enda partiet längs Mäljarstranden som fortfarande har en naturlig strandremsa (d.v.s. ej utfylld). Området avgränsas mot industriområdet av en äldre traktorväg som går mellan Vårby allé och båtklubbens område vilken inte ingår i naturvärdesobjektet. En naturlig strandremsa som denna är viktig för arter och växter som lever i mellanzonen mellan land och vatten. Området



översvämmas troligen delvis vid högre vattenstånd i Mälaren vilket skapar en störd miljö som är viktig för många arter. Skuggningen som träden skapar över den grunda sjöbotten skapar också ett viktigt skydd för fisk och andra vattenlevande organismer. Området är i dagsläget redan smalt och vid inventering den 6/8 2018 hade dessutom en del träd inom området avverkats, vilket försämrat områdets värde för biologisk mångfald.



Figur 8. Flygbild från 1958 där man tydligt ser vägen längs med den norra stranden. © Huddinge kommun



Figur 9. Även idag ser man vägen längs den norra stranden. Skärmlapp från Google maps 2019-04.12.



Figur 10. Foto från platsbesök 23.3.2018 där man tydligt ser vägen längs den norra stranden. Foto: Arkitema



Figur 11. Foto från platsbesök 23.3.2018 som visar en betongkonstruktion vid den norra stranden. Foto: Arkitema

Argument för att upphäva strandskydd

Miljöbalken 7 kapitlet 18 c §: 1. Området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Då i stort sett hela området är hårdgjort, bebyggt och inhägnat anses det vara ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Området saknar även betydande naturvärden och den planerade



exploateringen där strandskyddet behöver upphävas riskerar inte att väsentligt försämra livsvillkoren för några av de djur och växter som finns i strandområdet. En mindre del obebyggd yta tas i anspråk norr om byggnaderna för att kunna anlägga en gata utmed stranden som tillgängliggör området och ger angöring till bostäder och verksamheter. Gatan är anpassad för att inte påverka naturvärdesobjekt 6, Strandskogen, där strandskyddet föreslås ligga kvar.

Det område som bedöms kunna upphävas för gatan består av en markväg/traktorväg som sträcker sig från Vårby allé fram till båtklubbens stängsel. Enligt gällande detaljplans beskrivning går en kulvert under denna väg. Då den nya gatan i möjligaste mån följer vägen som kan anses vara ianspråktagen påverkas inte strandskyddets syfte då platsen fortsatt blir tillgänglig samt att befintliga naturvärden inte påverkas.

Kommunens bedömning är att strandskyddet kan upphävas i de delar av området där bostadsbebyggelsen och gator planeras.

Kullen



Figur 12. Illustration över tänkt utformning av bostadshus och förskolor med gårdar, söder och öster om kullen.

Byggnaderna närmast kullen anpassas till den kuperade terrängen och har gårdar som klättrar upp för höjden. En förskola föreslås i byggnad B2 med gård som terrasseras upp för kullen. Den översta delen av förskolegården föreslås få en mer

naturlig utformning där den befintliga vegetationen kan bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Förskolan i hus B4 kommer få en förskolegård vars plana delar placeras på underliggande garage. I slänten uppför kullen anpassas gården efter befintliga förhållanden och får en mer naturlig skogskaraktär med träspänger som anpassas efter terrängen.

Själva kullen planeras som en naturpark. Ett ramssystem i anslutning till torget leder gående upp till kullen. På själva kullen kommer endast enklare stigar att anläggas för att undvika att alltför stor påverkan på de naturliga höjdskillnaderna och befintlig vegetation.

Norr om hus B5 föreslås placering av en transformatorstation.

Befintlig situation och naturvärden



Figur 13. Bild över Kullen och industriområdet med tänkta bostäder och förskolor med förskolegårdar.

Kullen har påverkats genom året genom att schaktmassor från anläggandet av industriområdet har förlagts här, framförallt på kullens östra och sydöstra del. Enligt framtagna naturvärdesinventering har vegetationen på kullen visst naturvärde, det vill säga naturvärdesklass 4. Vegetationen består främst av yngre träd med en fin krattek (senvuxen ek med klen och krokig stam) och ett flertal äldre tallar. En del hällmark finns i de högst belägna delarna vilken till viss del är obevuxen. Hällmarken påverkas inte av den föreslagna bebyggelsen.

Stängslet runt industriområdet tillsammans med stängsel runt båtklubbens område har medfört att även kullen omgärdas av stängsel.

Argument för att upphäva strandskydd

Miljöbalken 7 kapitlet 18 c §: 1. Området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Endast en mindre del av bebyggelsen söder om kullen kommer att påverkas av strandskydd från Mälaren. Framförallt är det gårdarna för de två förskolorna och byggnad B1 som hamnar innanför strandskyddat område från Mälaren. Byggnaderna placeras huvudsakligen på mark som idag är hårdgjord för industrins verksamhet. Denna del av kullen består av fyllnadsmassor från anläggande av industriområdet och marken är därför påverkad/störd. Vegetationen i de nedre delarna är därför yngre och består till stor del av sly. Placeringen av stängslet har medfört att kullen idag inte är tillgänglig för allmänheten och därmed kan anses vara ianspråktagen. Ett upphävande av strandskyddet för att medge bostads- och förskolegårdar innebär därför inte en försämrad åtkomst för allmänheten till området. Föreslagen transformatorstation har fått en justerad placering för att hamna innanför stängslet område.

Större delen av det strandskyddade området på kullen kommer att planläggas som parkmark där strandskyddet kommer att ligga kvar. Utformningen av parken anpassas för att undvika ingrepp i naturens terräng och befintliga vegetation.

Kommunens bedömning är att strandskyddet kan upphävas i de delar av området där bostads- och förskolegårdar, mindre delar bostadshus samt transformatorstationen planeras.

H-husen med angöringsgata



Figur 14. H-husen med gata

I planområdets nordvästra del där Huddinge båtklubb idag har sin verksamhet, planeras en offentlig strandpromenad och strandpark. I den föreslagna strukturen minskar båtklubbens förvaringsyta för att ge plats för strandpromenaden. Tre hus planeras för att skapa en trygg promenad med ögon mot strandområdet vilket är viktigt i ett område som i övrigt saknar bebyggelse.

Från ett av husen kommer de boende även kunna ha uppsikt över båtförvaringen under vintertid. Ett gångfartsområde planeras även att anläggas runt udden för att tillgängliggöra de tre husen samt koppla ihop dem med resten av området. Strukturen syftar till att göra strandområdet tillgängligt och tryggt samt i så liten omfattning som möjligt påverka strandområdets naturvärden.

I samband med framtagandet av en Barnkonsekvensanalys (White, 2018) genomfördes en medborgardialog med främst unga i närområdet. I den vittnar många om att Vårby udde-området har förändrats till det sämre, och nu upplevs som sjangserat, otryggt, skräpigt och med bristande service. Att öka tryggheten var en av de frågor som lyftes allra mest. Många nämnde även att det finns en risk att Vårby udde blir isolerat såväl fysiskt som flödesmässigt om kommunikationer och målpunkter uteblir. Strandpromenaden med strandparken spelar en viktig roll för att aktivera området på udden och ger möjligheter att locka folk från andra delar av regionen. De tre H-husens placering är anpassad för att bidra till att befolka platsen.

Det har även hållits en trygghetsworkshop där bl.a. polisens koncept för hur medveten gestaltning kan motverka otrygghet och kriminalitet presenterades. De framhåller funktionsblandade miljöer, närvaro av människor över dygnet, tydliga och tillgängliga platser, och god belysning. Husen utgör en förutsättning för att säkerställa att allmänheten ska våga använda strandpromenaden, då området idag upplevs som otryggt, utgör tillhåll och delvis är förslummat med skadegörelse. Det är angeläget att vända denna trend.

Befintlig situation och naturvärden



Röd linje	Förslagen plangräns
Svarta linjer	Planerade bostadskvarter
Turkos linje	Strandskydd 100 m från Mälaren och Gömmarbacken
Blåtonade områden med vit linje	Strandskyddet föreslås bevaras
Område utan toning	Strandskyddet föreslås upphävas
Gråtonade områden	Omfattas inte av strandskydd
Streckad svart linje	Befintligt stängsel

Figur 15. Bild över båtklubben med de föreslagna H-husen och angoringsgata.



Området ligger idag innanför båtklubbens område med vinterförvaring av båtar och klubbhus. Upplagsområdet används frekvent och båtarna är tätt placerade enligt fotot. Ett klubbhus ligger på platsen och angöringsgata finns för åtkomst av båtarna. Utanför området, utmed strandlinjen finns naturvärdesobjekt 9 med visst naturvärde.

H-husen är planerade i kanten av en skogsbeklädd bergsknalle och ligger bitvis på naturvärdesobjekt 8 med naturvärdesklass 4. Skogen består främst av yngre träd med en fin krattek (senvuxen ek med klen och krokig stam) och ett flertal äldre tallar. En del hållmark finns i de högst belägna delarna vilken till viss del är obevuxen. Hållmarken påverkas inte av de föreslagna bostadshusen. Inom det området som berörs finns inga skyddsvärda träd, t.ex. kratteken eller de äldre tallarna, noterade utan de växer längre upp på kullen.

Hela området är idag inhägnat med ett högt metallstängsel. Detta stängsel hindrar allmänhetens tillgång till strandlinjen. Låsta grindar finns i båda ändarna – en större vid Hamnvägens slut och en mindre norr om området. Placeringen av de tre byggnaderna är anpassad så att byggnaderna ligger innanför det instängslade området.



Figur 16. Foto från platsbesök 23.3.2018 som visar grinden som vetter från båtklubbens område mot den väg som gått längs den norra stranden. Foto: Arkitema

Argument för att upphäva strandskydd

Miljöbalken 7 kapitlet 18 c §: 1. Området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Då i stort sett hela området är påverkat av båtklubben och inhägnat anses det vara ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Detta stängsel hindrar allmänhetens tillgång till strandlinjen. Området

saknar även betydande naturvärden och den planerade exploateringen där strandskyddet behöver upphävas riskerar inte att väsentligt försämra livsvillkoren för några av de djur och växter som finns i strandområdet. Placeringen av H-husen har justerats sedan programsamrådet så att de tre husen nu är placerade inom det område som idag ligger innanför stängslet. En del av gatan fram till husen är placerad utanför det instängslade området. Idag går där en mindre traktorväg vilket gör att delar av området också kan anses vara ianspråktagen mark då marken är bearbetad. Den mindre yta som påverkas utanför instängslingen saknar också väsentliga naturvärden i form av skyddsvärda arter och äldre träd och kommer fortsatt vara tillgänglig för allmänheten.

De områden som upphävandet avser har liten betydelse för att tillgodose strandskyddets syften. Området är redan ianspråktaget i form av båtupplag och hårdgjord mark. Ny bebyggelse är planerad på mark med låga eller inga naturvärden och som idag till stor del används som vinterförvaring av båtar. Området är inte tillgängligt för allmänheten på grund av båtklubbens och industriområdets stängsel. Strukturen syftar till att göra strandområdet tillgängligt och tryggt samt i så liten omfattning som möjligt påverka strandområdets naturvärden.

Kommunens bedömning är att strandskyddet kan upphävas i den del av området där H-husen planeras och den nya gatan.

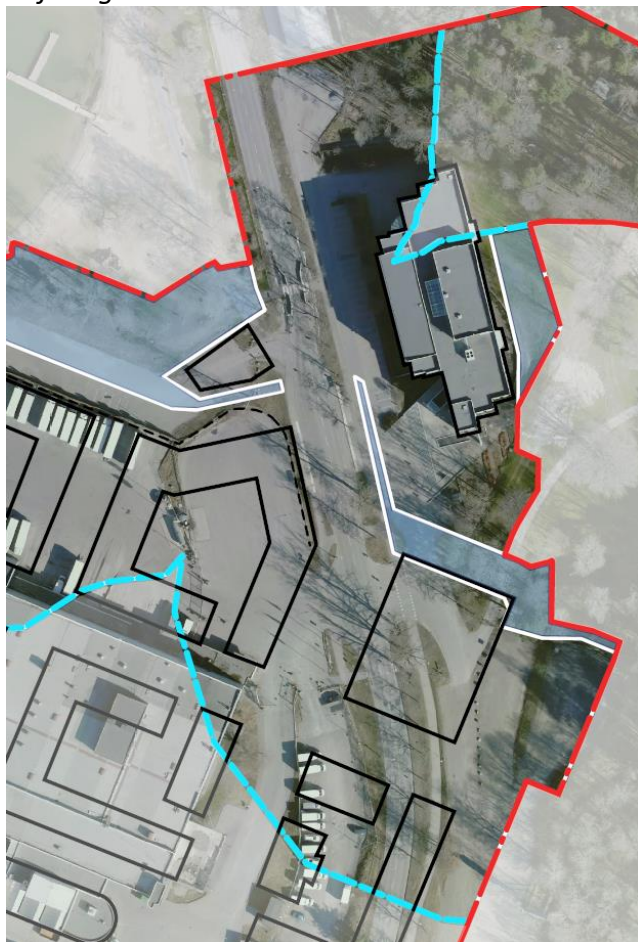
Vårby allé



Figur 17. Illustrationsplan över tänkt utformning av Vårby allé.

Vårby allé kommer att fortsätta att vara områdets huvudgata med busstrafik, separata gång- och cykelbanor samt den mesta av områdets biltrafik. Den mesta av gatan kommer att gå kvar i befintligt läge men från läget för det planerade hotellet och fram till och med den föreslagna idrottshallen flyttas Vårby allé västerut. På så sätt får gatan en mer central placering i området vilket minskar känslan av väg och bidrar till att gatan kan uppfattas som en lokal gata med lägre hastigheter.

Befintlig situation och naturvärden



Röd linje	Föreslagna plangräns
Svarta linjer	Planerade bostadskvarter
Turkos linje	Strandskydd 100 m från Mälaren och Gömmarbacken
Blåtonade områden med vit linje	Strandskyddet föreslås bevaras
Område utan toning	Strandskyddet föreslås upphävas
Gråtonade områden	Omfattas inte av strandskydd
Streckad svart linje	Befintligt stängsel

Figur 18. Bild över befintlig Vårby allé samt planerad byggnadsstruktur som ger en ny dragning av gatan.

Vårby allé är idag en hårdgjord asfalterad väg med relativt hårdgjorda sidoområden. En gång- och cykelbana går längs vägens östra sida. Utmed gatans östra sida går även en trädallé med en blandning av lövträd i olika åldrar.

Träden i Vårby allé ligger inom strandskyddat område men på hårdgjord mark. Vissa av träden har eller kan på sikt utveckla höga biologiska värden enligt framtagna naturvärdesinventering (Ekologigruppen 210928)



Argument för att upphäva strandskydd

Alléträden har eller kan på sikt utveckla höga biologiska värden och skulle därmed kunna ha betydelse för strandskyddets syfte att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Träden växer dock i en miljö som i övrigt saknar naturvärden och har en svag koppling till själva strandområdena. De har planterats på mark som sedan länge är hårdgjord och som inte utgör eller är del av någon biologiskt betydelsefull övergångszon mellan land och vatten som är den typ av biologiskt värdefulla områden som beskrivs i förarbetena till strandskyddslagstiftningen (Prop. 2008/09:119) och som strandskyddet syftar till att värna.

Om träden avverkas bedöms detta inte väsentligen försämra livsvillkoren för det strandbundna växt- och djurlivet i området. Betydelsen av trädens skyddsvärde ska därmed inte förringas och möjligheten att ta ned träden kommer att provas inom ansökan om dispens från biotopskyddet.

Som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet på dessa ytor kan anföras att området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Skolan



Figur 19. Illustrationsplan över föreslagen skola med skolgård

Spendrups huvudkontor kommer att få en ny funktion i form av grundskola (F-9), planerad för ca 600 elever. Bakom denna byggnad sträcker sig ett stort grönområde som planeras för skolgård. Detta grönområde präglas av stora höjdskillnader och naturvärden i form av äldre tallar. För att bevara skogskaraktären på skolgården anläggs ramper och träspänger utmed slänten för

att undvika sprängning. Utöver den befintliga byggnaden är det bara en liten del av skolgården som berörs av strandskyddet.

Befintlig situation och naturvärden



Figur 20. Bild över Spendrups befintliga huvudkontor som planeras bli skola och skolgård.

Exploateringen angränsar till naturvärdesobjekt 3, 4 och 5 som alla delvis ligger inom strandskyddsområde. Objekt 3 bedöms ha visst naturvärde, objekt 4 påtagligt naturvärde och objekt 5 högt naturvärde. Naturvärdena inom parkområdet, naturvärdesobjekt 5, är uteslutande knutna till de äldre träden som inte bedöms påverkas av verksamheten. Inom de delar av naturvärdesobjekt 3 och 4 som berörs av strandskydd har inga naturvärdsarter eller skyddsvärda träd noterats.

Argument för att upphäva strandskydd

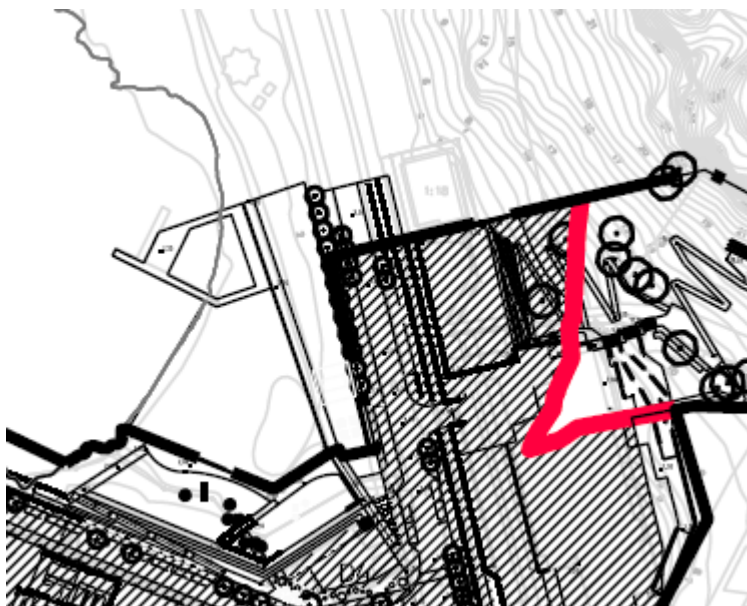
Miljöbalken 7 kapitlet 18 c § 1. Området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Miljöbalken 7 kapitlet 18 c § 2. Området är väl avskilt från stranden av till exempel en större väg eller järnväg.

Det gamla huvudkontoret ligger inom område där strandskydd träder in. Att ändra användningen från kontorsbyggnad till skola är dock inte ett problem ur strandskyddssynpunkt då det inte förändrar allmänhetens tillgång till byggnaden. Dock kan inte skolgården ligga inom strandskyddsområde då denna inte blir

tillgänglig på samma sätt. Genom att skolgården förläggs huvudsakligen utanför strandskyddat område kommer parkmarken som omgärdar Vårby källa och Gömmarbäcken även fortsättningsvis vara allemansrättsligt tillgänglig.

Hårdgjord mark framför byggnaden samt en vändplan utgör ianspråktagen mark som saknar betydelse för strandskyddets syfte vilket innebär att strandskyddet därmed anses kunna upphävas. Vändplanen planeras ersättas med en fotbollsplan som utanför skoltider är tillgänglig för allmänheten. Denna typ av exploatering innebär ingen påverkan på naturvärden då de saknas i området.



Figur 7. Illustration över fotbollsplan och inlastning till skola. Inom skrafferingen föreslås strandskyddet upphävas. Strandskyddat område sträcker sig från vattnet till röd linje.

Stora ansträngningar har gjorts för att förlägga skolgården utanför strandskyddat område med följd att endast ett litet område som idag inte är ianspråktaget behöver tas i anspråk. Aktuell del av skolgården inom strandskyddat område är nödvändig för att det ska vara möjligt att angöra skolgården på ett funktionellt sätt och för att skolgården ska uppfylla kraven på tillgänglighet. Detta område är tydligt avskilt från strandlinjen på grund av den påtagligt trafikerade Vårby allé (idag ca 5000 fordon/dygn, år 2045 ca 4800 fordon/dygn) samt det stängsel som går mellan Vårbybadet och Vårby allé.

Sammantaget bedöms inte strandskyddets syften gällande tillgänglighet till stranden och naturvärden påverkas.

I och med att E4:an breddas in i planområdet norrifrån är det troligare att denna störning påverkar fåglar och däggdjurs benägenhet att röra sig i området. En föreslagen öppning av Gömmarbäckens dalgång tillsammans med en byggnation av en passage under motorvägen kommer dock att öka djurs möjlighet att röra sig mellan området och upp i Gömmarens naturreservat vilket är mycket positivt för naturvärden i området.

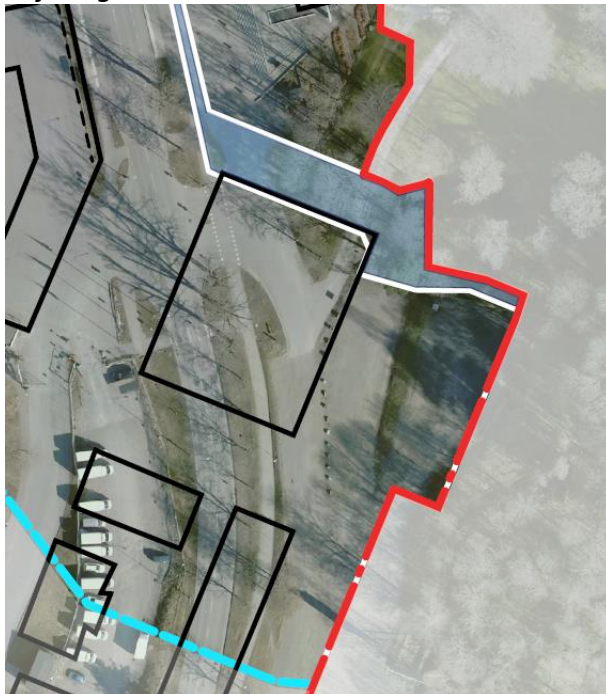
Idrottshallen



Figur 22. Illustrationsplan över planerad idrottshall

I områdets östra del planeras en idrottshall intill skolbyggnaden, Vårby allé och entrén till Gömmaren.

Befintlig situation och naturvärden



Röd linje	Förslagen plangräns
Svarta linjer	Planerade bostadsområden
Turkos linje	Strandskydd 100 m från Mälaren och Gömmarbäcken
Blåtonade områden med vit linje	Strandskyddet föreslås bevaras
Område utan toning	Strandskyddet föreslås upphävas
Gråtonade områden	Omfattas inte av strandskydd
Streckad svart linje	Befintligt stängsel

Figur 23. Bild över Spendrupps markparkering och gård med tänkt idrottshall.

En stor del av idrottshallen är planerad där Vårby allé idag går. Resten av idrottshallen samt tillhörande parkering är planerad på mark som idag består av

grusade ytor som används som privata parkeringsplatser och angöringsväg till parkeringen. De grusade parkeringsplatserna har i dagsläget inga naturvärden. Utmed Vårby allé finns tre befintliga ekar som bedöms som en del av allén utmed gatan. Utifrån framtagna naturvärdesinventering är ekarna skogsekar med en diameter på ca 80 cm. Ekarna och hela allén bedöms som äldre och värdefulla och bör bevaras. Med föreslagna bebyggelse kan ekarna inte bevaras. Detta kommer att hanteras via dispensansökan från biotopskydd för allé.

Argument för att upphäva strandskydd

Miljöbalken 7 kapitlet 18 c §: 1. Området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Den föreslagna bebyggelsen är planerad längs Vårby allés befintliga sträckning samt på grusade ytor för privat parkering. Det rör sig således om ianspråktagen mark som har liten eller ingen betydelse för att bevara strandskyddets syften. Planerad exploatering har inte en negativ inverkan på allmänhetens tillgänglighet till området. De naturvärden som påverkas är ekarna som bedöms vara en del av gatuområdet snarare än strandskyddet och kommer att hanteras i dispensansökan.

Båtförvaringsbyggnaden



Figur 24. Illustrationsplan över föreslagna båtförvaringsbyggnad. VA-byggnad utanför detaljplan.

Befintlig situation och naturvärden



Röd linje	Föreslagna plangräns
Svarta linjer	Planerade bostadskvarter
Turkos linje	Strandskydd 100 m från Mälaren och <u>Gömmarbäcken</u>
Blåtonade områden med vit linje	Strandskyddet föreslås bevaras
Område utan toning	Strandskyddet föreslås upphävas
Gråtonade områden	Omfattas inte av strandskydd
Streckad svart linje	Befintligt stängsel

Figur 25. Bild över Vårby allé och Trafikverkets haveriskyddsdamms damm med tänkt båtförvaring.

För att kunna tillgängliggöra så mycket som möjligt av strandområdet planeras ca hälften av båtförvaringen flyttas till bottenvåningen av en ny byggnad i södra delen av planområdet, där det idag ligger en avfart från E4:an. Resten av



byggnaden planeras för förvaring. Byggnaden samt växtligheten söder om den kommer att ha viss bullerdämpande och partikelabsorberande effekt.

Argument för att upphäva strandskydd

Miljöbalken 7 kapitlet 18 c §: 2. Området är väl avskilt från stranden av till exempel en större väg eller järnväg,

En del av den planerade förvaringsbyggnaden i områdets södra del ligger inom strandskyddat område. Denna del ligger dock väl avskilt från strandlinjen på grund av Vårby allé samt småindustrier.

Området används idag till haveriskyddsdamms och ligger i direkt anslutning till motorvägen. Den växtlighet med buskar och träd som finns inom området är planterad som en del av gestaltningen av haveriskyddsdammen.

Stora delar av området kan anses vara ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften med tanke på de bilvägar och cykelväg som går igenom området. Den växtlighet som finns har planterats på slänter påverkade av vägbyggnationerna och som inte utgör eller är del av någon biologiskt betydelsefull övergångszon mellan land och vatten som är den typ av biologiskt värdefulla områden som beskrivs i förarbetena till strandskyddslagstiftningen (Prop. 2008/09:119) och som strandskyddet syftar till att värna.

Sammanfattande bedömning

Att upphäva strandskyddet inom delar av planområdet för Vårby Udde bedöms inte vara i strid med strandskyddets syften. Goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten bevaras och allmänhetens tillgång till vattnet förbättras genom den anordnade strandpromenaden. Stranden längs Mälaren kan inte användas av allmänheten idag då större delen är inhägnad och då övriga delar av området upplevs som otrygga.

Som särskilt skäl för upphävandet hävdas främst att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. För en mindre del hävdas att området är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom en väg (Vårby allé). Planförslaget omfattar även en fri passage för allmänheten längs med strandlinjen.

Ett genomförande av detaljplanen för Vårby Udde bedöms inte påverka strandskyddets syften eftersom:

- Känsliga miljöer utmed stranden och Gömmarbäcken planläggs som parkområden vilket ger ett större omhändertagande av befintlig vegetation och värden. Framtida åtgärder inom områdena kommer att kräva dispensprövning.
- Den föreslagna parkmarken och vattenområden får ett kommunalt huvudmannaskap vilket säkerställer allmänhetens tillgång till områdena.



- Planen innebär en förbättring av allmänhetens tillgänglighet till strandområdena utmed Mälaren. Befintliga stängsel tas bort och tillgängligheten till området ökas.
- Exploateringar har planerats med stor hänsyn till befintliga naturvärden. Inga naturvärdesarter eller skyddsvärda träd inom strandskyddsområdet bedöms påverkas.
- Vårby udde är ett centralt beläget område inom Stockholmsregionen. Närheten till kollektivtrafik gör att de tillkommande invånarna bidrar till ett ökat kollektivt resande och utgör ett underlag för den föreslagna Spårväg syd.
- Omvandlingen från ett industriområde till ett bostadsområde ger mindre tung trafik och störande verksamheter i anslutning till och inom ett strandskyddat område.

Detaljplanen föreslår ett upphävande av strandskyddet enligt redovisningen ovan. Detta regleras med en administrativ bestämmelse, a₃ – *Strandskydd upphävs. Se förtydligande illustration om upphävande av strandskydd i planbeskrivningen.*