PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap 4 kap. 9 § 1 st 2 p.

$GATA_1$	Huvudgata
$GATA_2$	Lokalgata
$(GATA_3)$	Lokalgata. Avgränsad vertikalt nedåt till +4,5 meter över angivet nollplan
$GATA_4$	Gågata
$(GATA_4)$	Gågata. Avgränsad vertikalt nedåt till +7 meter över angivet nollplan
NATUR	Naturområde
PARK	Park
(PARK)	Park. Avgränsad vertikalt uppåt till +7 meter över angivet nollplan
TORG	Torg

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B	Bostäder
C	Centrum
C_1	Lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåning motsvarande minst 25% av fasadens längd mot torg eller huvudgata.
C_2	Lokaler för centrumändamål får finnas
D	Vård
(PE=0 0)	Garage och tekniska anläggningar. Avgränsad vertikalt uppåt till angiven nivå i meter över angivet nollplan
E	Tekniska anläggningar
(E)	Tekniska anläggningar. Avgränsad vertikalt uppåt till +4 och nedåt till +1 meter över angivet nollplan.
K	Kontor
(P=10 0)	Garage. Avgränsad vertikalt uppåt till angiven nivå i meter över angivet nollplan
P	Parkering
R_1	Idrotts- och sportanläggningar.
S	Skola
V_1	Småbåtshamn
Z	Lager

Vattenområden. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

W_1	Vattenområde
W_2	Hamn
W_3	Småbåtshamn

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Mark och vegetation. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

+0,0 Markens höjd över angivet nollplan

Utformning av allmän plats. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

dike. Öppet dike, får överbryggas med gångstråk i material som släpper genom solljus till bäcken

Skydd

bullerskydd. Bullerskydd ska uppföras med en höjd som är samma som ansiutande byggnadshöjd. Bullerskydd får uppföra när gällande bullerriktvärden för bostäder uppnåtts nät bostadskvarter F1 och A1 närmast E4/E20 är uppförda. Bullerskydd ska vara passerbart för allmän trafik. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Skydd

Lutning Inom område med brantare marklutning än 1:2 (26,5 grader) ska åtgärder för att säkerställa marksta bilitet och motverka erosion vidtas. Detta kan ske genom terrassering, stödmur, bergschakt eller erosionssäkrad slänttutformning.. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e,0000	Största tillåtna bruttoarea för byggnader i kvadratmeter. (Begränsas av användningsgränsen). (Begränsas av användningsgränsen)
$e_0$0000	Största bruttoarea angivet i kvadratmeter. Utöver angiven Bruttoarea får balkonger och uteplatser (Avgränsas av användningsgränsen)
e,000	Största byggnadsarea angivet i kvadratmeter (Begränsas av användningsgränsen). 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Komplementbebyggelse inom användningsområde för bostäder får uppföras med en maximal bruttoarea i kvadratmeter som var och högsta byggnadshöjd på 4 meter.. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

	Marken får inte försees med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Endast komplementbyggnad får placeras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
+0,0	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan
+2,5	Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p_1	Byggnad ska placeras minst 0,5 meter indraget från användningsgränsen mot Gata. Marken mellan byggnad och användningsgränsen ska i huvudsak reserveras för dagvattenhantering men kan också användas för cykel och barnvagnsparkering. (Begränsas av användningsgränsen)
p_2	Byggnad ska placeras minst 0,5 meter indraget från användningsgränsen mot gata/torg. Marken mellan byggnad och användningsgränsen ska i huvudsak reserveras för dagvattenhantering men kan också användas för cykel och barnvagnsparkering. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
p_3	Byggnad ska placeras minst 0,5 meter indraget från användningsgränsen mot GATA2 (lokalgata) i norr. Mot GATA1 (huvudgata) i öster ska byggnad placeras i användningsgränsen. Marken mellan byggnad och användningsgränsen ska reserveras för dagvattenhantering.. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_1(material)	Fasad ovan sockelvåning ska utformas av angivna material. Ett av angivna material ska omfatta minst 70% av fasadytan ovan sockelvåning mot gata/torg. (Begränsas av användningsgränsen)
f_2(material)	Fasad ovan sockelvåning ska utformas av angivna material. Angivna material ska tillsammans omfatta minst 70% av fasadytan ovan sockelvåning mot gata/torg. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f_3	Fasadkulör och/eller material ovan sockel ska bytas vid minst vid varje egenskapsområde mot gata/torg. (Begränsas av användningsgränsen)
f_4	Fasad ska utformas ovan sockelvåning mot Torg och Huvudgata med vertikal indelning per byggnadskropp. Vertikalleten ska uttryckas med en djupverkan i fasaden.
f_5	Minst 60% av takytan ska utformas som takterrass. Räcken på tak ska placeras tydligt indragna från fasad och utformas genomsiktiga.
f_6	Tak ska vara vegetationsbeklätt på minst 30% av takytan.
f_7	Tak ska vara sadeltak med minst 30 grader lutning. (Begränsas av användningsgränsen)
f_8	För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Byggnader ska uppföras till minst angiven nockhöjd, där bullerskyddsskärm placeras ska den uppföras till en höjd som är samma som anslutande byggnadshöjd.
f_9	Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida. Byggnader ska uppföras till minst angiven nockhöjd, där bullerskyddsskärm placeras ska den uppföras till en höjd som är samma som anslutande byggnadshöjd.
f_{10}	Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida. (Begränsas av användningsgränsen)
f_{11}	Minst 40% av gårdsytan ska ha anlagda planteringar med ett jorddjup på minst 0,6meter, varav minst 40% av den ytan ska ha anlagda planteringar med ett jorddjup på minst 0,8 meter.
f_{12}	Minst 30% av gårdsytan ska ha anlagda planteringar med ett jorddjup på minst 0,6meter, varav minst 40% av den ytan ska ha anlagda planteringar med ett jorddjup på minst 0,8 meter.
f_{13}	Fasad mot gata/torg ska utföras med tydligt förhöjd sockel med högre detaljeringsgrad jämfört med övriga våningar. (Begränsas av användningsgränsen). 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Huvudentré ska förläggas riktad mot gata och/eller torg och särskiljas från byggnaden genom avvikande fasadmaterial, kulör och/eller fasadkomposition

Balkong får glasas in

f_{14}	Balkong får inte finnas på fasad mot gata som vetter mot E4/E20. (Begränsas av användningsgränsen). 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f_{15}	Huvudentré för användning idrott- och sportanläggningar, ska förläggas i nord–västligt hörn av kvartetet. (Begränsas av användningsgränsen). 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f_{16}	Ny bebyggelse ska utformas likt ursprunglig byggnad "Cigarrens" planform, skorstenar och sågtandstak. Fasad ska vara tegelsten med samma eller likvärdig kulör, fotband och storlek som ursprungligt byggnad.. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f_{17}	Avfarting vid skyfall från gård till gata ska möjliggöras med tex portik. (Begränsas av användningsgränsen). 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f_{18}(material)	Fasad ska utformas av angivna material. Ett av angivna material ska omfatta minst 70% av fasadytan. (Begränsas av användningsgränsen). (Begränsas av användningsgränsen). 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
+0,0	Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan för överkant av bärande del av bjälklag. Utöver det får komplementbyggnader anläggas.
30	Minsta takvinkel i grader

Utförande. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b_1	Dagvatten ska avledas till magasin och får inte direkt infiltreras
b_2	Fönster i minst hälften av bostadsrummen i bostader som är större än 35 m2 och har mer än hälften av bostadsrummen mot gata ska vara bullerreducerande med minst 15 dB(A) i vädringsläget läge. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

På kvartersmark som vetter mot allmänna platser får stödmurar, ramper, trappor och murar byggas.. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation. 4 kap. 10 §

n_1	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Stängsel och utfart. 4 kap. 9 §

	Utfartsförbud

Rivningsförbud. 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

r_1	Byggnad får inte rivas

Varsamhet. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

k_1	Vid ändring ska byggnaders ursprungliga planform, skorstenar och sågtandstak, särskilt beaktas. Fasad ska vara tegelsten med samma kulör och storlek som befintlig.
k_2	Byggnadens karaktärsdrag vad gäller fasadutbryck och volym ska bibehållas
k_3	Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning
k_4	Listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas
k_5	Taktäckning ska vara av Glaserade tegelpannor

Skydd mot störningar. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

m_1	Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.
m_2	Bullerskydd med en höjd av 4 meter över anslutande marknivå
m_3	Bullerskydd med en höjd av 3 meter över anslutande marknivå
m_4	Bullerdämpande åtgärder ska anordnas på skol- eller förskolegård så att minst 50 % av fri ytan uppnår en ekvivalent ljudnivå om högst 50 dBA. För återstående fria ytan får den ekvivalenta ljudnivån uppgå till högst 55 dBA. (Begränsas av användningsgränsen)
m_5	Tak med ljudabsorbent ska uppföras

Byggnader inom 75 meter från E4/E20 ska förses med friskluftsintag som är placerade på tak eller i fasader vända bort från motorvägen. Kravet gäller endast byggnader med stadigvarande vistelse, dva. gäller ej t.ex. cykelförråd, förråd, elnätstationer eller liknande

Svårutrymda verksamheter (exempelvis förskola, vårdinrättning/LSS-boende, äldreboende) får inte placeras i byggnader närmare bältupplag än 20 meter. Fasader för bostäder inom 20 meter från bältuplag utförs i obrännbart material eller i lägst brandteknisk klass EI 30.

Fasader för bostäder, skola, förskola och idrott som vetter direkt mot E4/E20 inom 75 meter från E4/E20 ska utföras i obrännbart material eller i som lägst brandteknisk klass E30. Detsamma gäller för kontor och lager inom 40 meter från E4/E20. Fönster i dessa fasader utförs i lägst EW 30 och ska vara laminerade.

Byggnader som ligger inom 75 meter från E4/E20 för bostäder, skola, förskola och idrott respektive 40 meter för kontor och bältupplag ska kunna utrymmas mot en trygg ända

För byggnader tillkomna efter det att planen vunnit laga kraft är lägsta tillåtna nivå för färdigt golv +2,7 meter över nollplanet. Bestämmelsen omfattar inte utrymmen avsedda för människor att vistas tillfälligt som lex garage och tekniska utrymmen.

Obebyggda ytor mellan bebyggelse och E4/E20 inom 40 meter utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse

m_6	Balkonger på fasad mot väster som tillhör lägenheter större än 35 m2, med mer än hälften av bostadsrummen mot väster, ska utformas bullerreducerande så att gällande bullerriktvärden uppfylls vid fasaddoppning för fönster och dörrar mot väster.

Minst en balkong till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

Tak med ljudabsorbent ska uppföras över gemensamma uteplatser som överskrider gällande riktvärden för buller.. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

m_{6a}	Balkonger på fasad mot GATA som tillhör lägenheter mindre än 35 m2 ska utformas bullerreducerande så att gällande bullerriktvärden uppfylls vid fasaddoppning för fönster och dörrar mot GATA. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
m_{6b}	Balkonger på fasad mot norr som tillhör lägenheter större än 35 m2, med mer än hälften av bostadsrummen mot norr, ska utformas bullerreducerande så att gällande bullerriktvärden uppfylls vid fasaddoppning för fönster och dörrar mot norr. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.
m_{6c}	Balkonger på fasad mot söder som tillhör lägenheter större än 35 m2, med mer än hälften av bostadsrummen mot söder, ska utformas bullerreducerande så att gällande bullerriktvärden uppfylls vid fasaddoppning för fönster och dörrar mot söder. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Vibrationer och stomljud från E4/E20 i bostäder ska begränsas. Bostadsbyggnader ska därför utformas med tung konstruktion och grundläggas på fast botten, eller utformas likvärdigt som säkerställer att vibrationerna i bostäderna från vägtrafiken inte överstiger 0,3 mm/s.. 4 kap. 12 § 1 st 3 p.

Byggnader för bostadsändamål ska utformas och placeras så att trafikbuller vid fasad och uteplats inte överskrider gällande riktvärden enligt Trafikbullerförordningen (SFS 2015:216) eller den förordning som ersätter denna.. 4 kap. 12 § 1 st 3 p.

m_7	Balkonger på fasad mot väster som tillhör lägenheter större än 35 m2, med mer än hälften av bostadsrummen mot väster, ska utformas bullerreducerande så att gällande bullerriktvärden uppfylls vid fasaddoppning för fönster och dörrar mot väster.. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
m_{7a}	Gård ska utformas och höjdsättas med ett avskärmande lägsträk eller dike så att dagvatten vid skyfall leds mot PARK i öster och/eller GATA i väster.. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
m_{7b}	Gård ska utformas och höjdsättas med ett avskärmande lägsträk eller dike så att dagvatten vid skyfall leds bort från huvudbyggnadens östra fasad till GATA i väster och PARK i söder.. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
m_{7c}	Gård ska utformas och höjdsättas med ett avskärmande lägsträk eller dike så att dagvatten vid skyfall leds mot PARK i söder och/eller NATUR i norr.. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid 4 kap. 21 §

Genomförandeden är 15 år från och med detaljplanen har vunnit laga kraft där inget annat anges.

a_1	Genomförandetiden är 5 år Efter att planen vunnit lagakraft. 4 kap. 21 §

Ändrad fovplikt. 4 kap. 10 § 1 st 3 p.

Markov krävs även för fällning av träd inom n1 markerade egenskapsområden

Villkor för lov

a_1	Marklov får inte ges för byggnadsverk inkluisive bätramg förrän sanering av markföroreningar till en nivå motsvarande mindre känslig markanvändning (MKM) har genomförts och godkänts. 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

Villkor för startbesked. 4 kap. 14 § 2 st 3 p.

a_1	Startbesked får inte ges för nybyggnad förrän tillfällig nyttjanderätt av anläggningen för Tvärförbindelse Södertörn är klar. (Begränsas av användningsgränsen)
a_2	Startbesked får inte ges för byggnadsverk förrän sanering av markföroreningar har genomförts och godkänts eller skydds- och säkerhetsåtgärder avseende markföroreningar har kommit till stånd och godkänts. (Begränsas av användningsgränsen). 4 kap. 14 § 1 st 4 p.
a_3	Startbesked får inte ges för skola förrän bullerskydd med beteckning m2, m3, m4 och m5 är genomförda eller ingår i bygglovet som startbeskedet avser. (Begränsas av användningsgränsen)
a_4	Startbesked får inte ges för nybyggnad förrän tillfällig nyttjanderätt av anläggningen för Tvärförbindelse Södertörn är klar. 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

Startbesked får inte ges för nybyggnad förrän tillfällig nyttjanderätt av anläggningen för Tvärförbindelse Södertörn är klar. 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

a_5	Startbesked får inte ges för bostäder förrän byggnader i kvarter A1 uppförts till angiven nockhöjd och bullerskärm uppförts med en höjd som är samma som anslutande byggnadshöjd. 4 kap. 14 § 1 st 4 p.
a_6	Startbesked får inte ges för byggnader förrän förstärkningsåtgärder av kullen inom Naturmark är genomförda i enlighet med egenskapsbestämmelse: Lutning har kommit till stånd. 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Markreservat 4 kap. 8 §

u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
x_1	Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik

Gemensamhetsanläggning

g_1	Markreservat för gemensamhetsanläggning. 4 kap. 18 § 1 st p.

Strandskydd. 4 kap. §

a_1	Strandskydd upphävs

UPPLYSNINGAR

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) Planområdet ligger inom preliminär skyddszon till Östra Mälaren. För att tillgodose syftet med vattenskyddsområdet har Länsstyrelsen meddelat med stöd av 7 kap. 22§ MB. skyddsföreskriftter och allmänna bestämmelser som ska gälla inom skyddsområdet. Hanteringen av dagvattnet ska ske enlighet med skyddsföreskrifterna på ett sätt som inte medför förorening av Mälarens vatten. Bostäder ska utformas så att gällande trafikbullerförordrings riktvärden för buller klaras.

Utbyggnadsordningen har studerats under planarbetet för att säkerställa att de byggnader som uppförs klarar krav på bullernivåer enligt trafikbullerförordningen. Utbyggnadsordningen är till viss del styrd med villkor om startbesked för bostadskvartar beroende av bulleravskärmning från föreslagen byggrätt i detaljplanen. Utöver detta säkerställs gällande bullernivåer i Bygglovet för respektive byggnad. Utbyggnadsordningen måste även anpassas till andra pågående byggnationer i området och då speciellt de tillfälliga åtgärderna vilka utförs med tillfällig markåtkomst i intilliggande vägplan av Trafikverket.

ILLUSTRATION

— — — — — Illustrerad gång- och cykelbro och Tvärförbindelse södertörn

ARBETSKOPIA 2026-05-19

Huddinge

Lantmäteriavdelningen
Miljö- och bygglovsförvaltningen
141 85 Huddinge

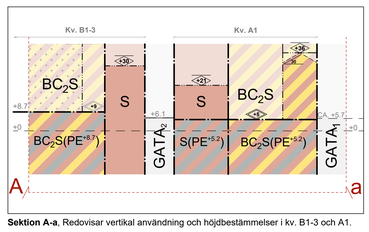
GRUNDKARTA över
Värby udde
inom kommundelen VÄRBY

Dnr: MBF24-2493

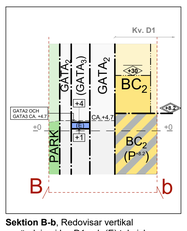
Upprättad: 2024-09-25 av: Paulina Wredborg
Fältkontroll inom planområde: 2024-09-18 av: Paulina Wredborg

Teckenförklaring

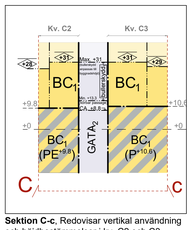
- Tvärförbindelsens södertörn
- Fastighetsgräns
- Vägkant
- GCM-väg
- Nivåkurva
- Vattendrag
- Höjdpeilningsledning
- Nivåpunkt
- Bostad husvuxenbo
- Komplementbyggnad husvuxenbo
- Övrig byggnad
- Byggnadsfäbodar
- Servitut/Ledningsrätt/ Gemensamhetsanläggning



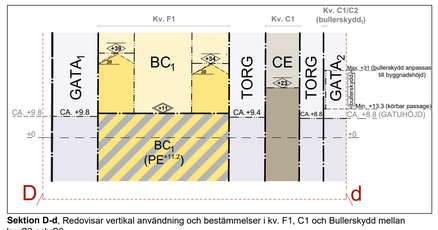
Sektion A-a, Redovisar vertikal användning och höjdbestämmelser i kv. B1-3 och A1.



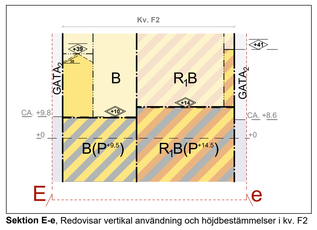
Sektion B-b, Redovisar vertikal användning i kv. D1 och (E) teknisk anläggning under gatumark.



Sektion C-c, Redovisar vertikal användning och höjdbestämmelser i kv. C2 och C3.



Sektion D-d, Redovisar vertikal användning och bestämmelser i kv. F1, C1 och Bullerskydd mellan kv. C2 och C3.



Sektion E-e, Redovisar vertikal användning och höjdbestämmelser i kv. F2

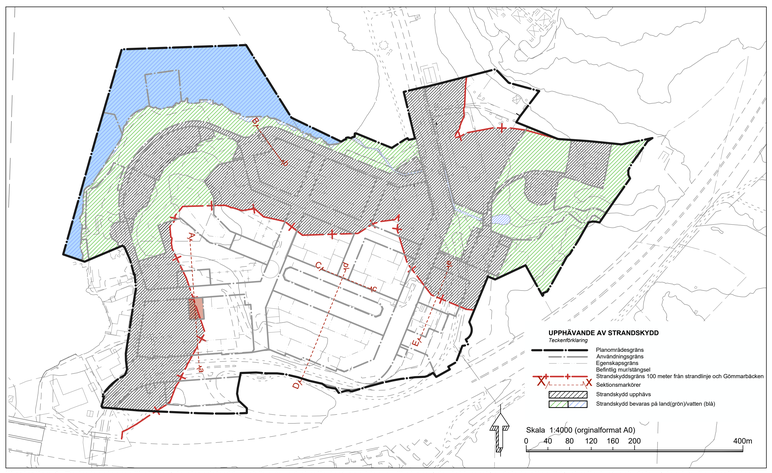


Illustration 1, Redovisar inom vilket område strandskydd upphävs (svart skraffering) samt inom vilket område det kvarstår, dels i vatten (blå skraffering) och dels på land (grön skraffering).

Skala 1:1000 (orginalformat A0), 1:2000 A2
0 10 20 30 40 50 100 m

Huddinge

Plankarta med bestämmelser
Antagande
Utökat planförfarande

Detaljplan för Vårby udde - etapp 1

Huddinge Kommun

Upprättad 2022-01-17
2026-05-19
kommunstyrelsens förvaltningen

Hanna Vogelius
Planarkitekt

David Jones
Planeringsarkitekt FPR/MSA Arkitekt SAR/MSA

Till planen hör:
☒ Planprogram
☒ Planbeskrivning
☒ Genomförandebeskrivning
☒ Miljökonsekvensbeskrivning
☒ Illustrationsplan
☒ Gestaltningsprogram

Beslutsdatum	Instans
Antagande	KF
Laga kraft	KF

KSF 2020/1000

0126K