



Datum  
2025-11-26

Diarienummer  
KS-2024/1208

## Samrådsredogörelse – Detaljplan för Ängsgården 1 inom kommundelen Vårby gård, Huddinge kommun

### Sammanfattning

Samråd genomfördes under tiden 7 mars - 14 april 2025 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Handlingarna har funnits tillgängliga på Servicecenter, kommunens hemsida samt bibliotek.

Sedan detaljplanen har varit på samråd så har planbeskrivningen kompletterats med uppgifter om kvicksilverbelastningen och förtydliganden kring översvämningsrisker. Vidare har planbeskrivningen kompletterats med bedömning av markstabilitet och hänsyn till vattenskyddsområde, tydliggörande av exploateringsavtalets innehåll, förtydligande av beskrivningen av planbestämmelser. Flera utredningar har uppdaterats och redovisas dels i svaren nedan, dels i planhandlingarna.

### Förändringar i plankartan

- Plankartan redovisar genomförandetid i år
- Planområdet har justerats för att inrymma ytterligare användning. Ett nytt E-område för en nätstation har tillkommit, med tillhörande gestaltungsbestämmelse (f<sub>6</sub> - fasader ska huvudsakligen utformas med tegel eller puts).
- Två u-områden har lagts till
- Användningsgränsen mellan bostäder och bostäder/kontor har justerats.
- Villkor om startbesked för skyfallsåtgärder och bestämmelsen (m) för skyddsåtgärder har ersatt tidigare bestämmelser (n) om skyfallsåtgärder.
- Ett x-område har lagts till för en ny gång- och cykelväg
- Krav på marksanering har lagts till genom villkor för startbesked för byggnad.

I övrigt har förtydliganden och redaktionella ändringar gjorts i såväl plankartan som planbeskrivningen.



## Samrådsredogörelsens innehåll

Samrådsredogörelse– Detaljplan för Ängsgården 1 inom kommundelen Vårby gård, Huddinge kommun .....	1
Sammanfattning .....	1
Förändringar i plankartan.....	1
Beskrivning av ärendet .....	2
Hur har samrådet gått till? .....	2
Inkomna yttranden från remissinstanser .....	3
Översänt för yttrande till:.....	10
Inkomna yttranden från övriga .....	11

## Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsens förvaltning fick den 2 oktober 2024 i uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta en detaljplan för Ängsgården 1.

Planen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i Vårby gård genom att uppföra två nya punkthus med lägenheter, samt kontor i bottenvåningen i ett av punkthusen. Tillkommande bebyggelse skall anpassas till befintlig bebyggelse då dessa har höga kulturmiljövärden.

Detaljplanen syftar även till att se över skyfallssituationen inom planområdet då det finns en lokal lågpunkt.

Detaljplanen för Ängsgården 1 har tagits fram av en projektgrupp under ledning av plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning.

## Hur har samrådet gått till?

Samråd har skett under tiden 7 mars - 14 april 2025. Information om planförslaget har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på Huddinge kommuns servicecenter och hemsida.

Planförslaget har redovisats vid ett offentligt annonserat samrådsmöte som hölls i 27 mars 2025. Vid samrådsmötet närvarande 6 personer.

Inkomna remissvar och yttranden har sammanställts och sammanfattats i denna samrådsredogörelse men finns tillgängliga i sin helhet i kommunens diarium. Samtliga remissvar och yttranden bemöts i kommentarer nedan.



## **Inkomna yttranden från remissinstanser**

Länsstyrelsen

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Dagvattenutredningen (COWI, 2025-02-12) har beräknat belastning av föroreningar på recipienten Mälaren-Rödstensfjärden för vissa ämnen, men inte för kvicksilver. Kvalitetsfaktorn kvicksilver är klassificerad i den sämsta statusklassen i vattenförekomsten. Det finns ett undantag från att nå god kemisk status för kvicksilver (VISS). Trots undantaget, får den nuvarande halten av kvicksilver inte öka och lokala påverkanskällor som bidrar till sänkt status för kvicksilver behöver åtgärdas, oavsett det mindre stränga kravet. Kommunen behöver därför komplettera dagvattenutredningen och planbeskrivningen med en uppskattning av planförslagets belastning av kvicksilver på recipienten.

### **Geotekniska risker**

Inom planområdet finns lös lera. Enligt PM Geoteknik (COWI, 2018-12-11) som ligger till grund för planförslaget förekommer inga stabilitetsproblem inom området idag, men schakt eller tunga upplag kan leda till stabilitetsproblem. Kommunen behöver även bedöma och visa om den planerade markanvändningen påverkar stabiliteten inom eller intill planområdet. I bedömningen behöver kommunen bland annat beakta tillkommande laster från bebyggelse och eventuella uppfyllnader samt förändrade marknivåer som syftar till att hantera översvämningens risk i området. Om det krävs åtgärder för att marken ska bli stabil behöver kommunen reglera åtgärderna på plankartan och redovisa dem i planbeskrivningen.

### **Vattenskyddsområde**

Berörd fastighet ligger inom sekundär skyddszon i Östra Mälaren vattenskyddsområde. Kommunen blandar ihop vattenskyddsområde med miljökvalitetsnormer. Det framgår inte i planbeskrivningen om kommunen har kännedom om vattenskyddsområdets skyddsföreskrifter. Dessa behöver följas för att planen ska vara genomförbar.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

#### *Kommentar:*

Planbeskrivningen och dagvattenutredningen kompletteras med kvalitetsfaktorn för kvicksilver. Med framtida rening bedöms kvicksilver minska från 0,000046 (kg/år) till 0,000015 (kg/år), en reningseffekt på 67%.

En kompletterande markundersökning har genomförts. Planbeskrivningen kompletteras med; ”Planerade marknivåer överensstämmer i stort med befintliga



marknivåer. Med planerad markanvändning och höjdsättning bedöms stabiliteten inte påverkas inom planområdet eller i dess närhet.”

Planbeskrivningen förtydligas gällande vattenskyddsområde samt vilka skyddsföreskrifter som gäller.

## Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har en del karttekniska synpunkter som de anser att plankartan behöver komplettera/revidera. Plankartan behöver redovisa genomförandetiden i år samt revidera beteckningen för grundkartan i teckenförklaringen.

Planbeskrivningen behöver tydligare redovisa exploateringsavtalets huvudsakliga innehålls liksom konsekvenser. Exploatörens samtliga åtaganden bör redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär.

Redovisningen behöver enligt myndighetens mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

## *Kommentar:*

Plankartan kompletteras med genomförandetid. Grundkartans beteckning har uppdaterats.

Planbeskrivningen har kompletterats med information gällande exploateringsavtalets konsekvenser och exploatörens åtaganden.

## Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund (SBFF) lyfter att trädskronors utbredning inte får täcka delar av vägbanan så att de riskerar att hindra räddningstjänstens fordon.

SBFF anser att trästomme i husen medför risker för räddningstjänsten, då husen är höga och placerade på ett sätt som försvårar släckinsatsen. De rekommenderar att trästomme undviks i planförslaget.

SBFF ifrågasätter om det finns risk för översvämning inom området och hur detta kan påverka framkomligheten för räddningstjänsten, ambulansen och hemtjänstens fordon.



## *Kommentar:*

Kommunen har informerat fastighetsägaren gällande trädkronornas utbredning och att dessa inte får riskera att hindra räddningstjänstens fordon.

Detaljplanen reglerar inte vilken stomme byggnaden får uppföras i. I planbeskrivningen nämns dock trästomme då det är fastighetsägarens ambition att uppföra en byggnad med trästomme. Denna fråga kommer att hanteras först i bygglovsskedet. Fastighetsägaren har informerats om SBFFs rekommendationer.

Räddningstjänsten har som krav att kunna ställa upp släckfordon max 50 meter från respektive hus. Detta uppfylls via gångfartsgatan mellan befintlig och tillkommande bebyggelse. Vid eventuellt skyfall finns alternativ lösning att använda gång- och cykelbanorna.

Planbeskrivningen och dagvattenutredningen har kompletterats med information gällande eventuella djup på översvämning.

## **Södertörns Fjärrvärme AB**

Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärmeledning i området och komma att påverkas av detaljplanen. Dessa önskar bli involverade i ett tidigt skede för att möjliggöra bästa möjliga planering av genomförandet.

## *Kommentar:*

Information från Södertörns Fjärrvärme AB noteras. Fjärrvärmeledningen har inget u-område i gällande detaljplan och kommer behöva flyttas i samband med genomförandet av planförslaget. Ledningen föreslås läggas under den tänkta gång- och cykelvägen i planområdet norra del, och får ett utpekad u-område.

## **SRV återvinning AB**

Tunga transporter på gångfartsområde som passerar utgångar från bostäder är inte en bra lösning. Att placera miljöhuset i nedre delen av området hade varit att föredra och gjort att SRV inte behöver använda gångfartsområde som transportväg.

SRV Återvinning ser positivt på möjligheten att få delta i den fortsatta planeringsprocessen.

## *Kommentar:*

Vidare avstämning med SRV återvinning AB har förts, där lösningar för synpunkten har diskuterats. Miljöhuset föreslås ligga kvar i sin nuvarande placering, men för att öka trafiksäkerheten så placeras passagehinder i form av räcken eller dylikt framför befintliga portar för att minimera risken för olyckor.

## **Stockholm vatten och avfall**

Det finns tillräcklig kapacitet i SVOAs befintliga ledningsnät utanför planområdet för att ansluta exploateringen.

En del av Stockholm vatten och avfalls (SVOA) befintliga dagvattenledning som ligger mellan fastigheterna Ängsgården 1 och 2, i Svanholmsgången, ser ut att



hamna inom planområdets kvartersmark. Denna ledning måste i sådana fall säkras med U-område i plankartan.

Fastigheterna Ängsgården 1 och 2 har idag befintliga VA-anslutningar. Om ingen ändring av fastighetsindelningen sker så förutsätter SVOA att befintliga anslutningspunkter behålls. Om exploateringen däremot innebär avstyckning av fastigheten kan det bli aktuellt att bygga ut SVOAs ledningsnät för att då kunna ansluta den nya fastigheten, då den närmaste vattenledningen idag finns i Bäckgårdsvägen och därmed inte når de nya husen.

Fastighetsägaren skall försörja sina egna anläggningar med erforderligt brandvatten eller sprinkler, exempelvis i en tank eller bassäng. SVOA garanterar inget minsta konstant flöde eller tryck i vattenservisen.

## Dagvattenhantering

SVOA har tagit del av Dagvatten- och skyfallsutredningen för Ängsgården 1 (COWI 2025-02-12) och har följande synpunkter och frågor:

- Utredningen beskriver att fördröjningskravet 20 mm gäller enligt SVOA, och nämner även att inget ökat flöde gäller enligt Huddinge kommuns kravställning. I Huddinge kommun tillämpas inte fördröjningskravet 20 mm. Utredningen behöver stämma av med Huddinge kommuns dagvattenpolicy vilka krav som gäller i Huddinge.
- Utredningen skriver att den följer checklistan för dagvattenutredningar, men SVOA noterar av det saknas stora delar. Utredningen bör därför stämmas av mot checklistan.
- Utredningen föreslår dimensionering enligt P110 för centrum- och affärsområden. SVOA undrar hur man har kommit fram till den slutsatsen? Dock påverkar en sådan dimensionering endast kvartersmarken och därmed exploatören då SVOA inte kommer att bygga några nya ledningar på kvartersmark.
- Utredningen använder klimatfaktor 1,4. Varför har man valt denna klimatfaktor?
- Skyfallskarteringen är utförd i SCALGO, men utredningen bör utgå från kommunens kartering.
- Utredningen noterar att hänsyn till ledningar inte tagits i SCALGO, men nämner sedan ledningsnät som skälet till att varaktigheten blir kortare efter exploatering. Detta bör ses över för att inte vara motsägande.
- Utredningen noterar att en stor andel genomsläppliga ytor, vilka bidrar med infiltration, vore bra för att minimera avrinning vid 100-årsregnet. Senare i utredningen noteras att *"planområdet hårdgörs till 100% och därmed mindre vatten infiltreras och en högre andel av nederbörd*



*kommer att bidra till dagvatten". Dessa påståendet är motstridiga och bör ses över.*

*Kommentar:*

Ett u-områden har lagts till i plankartan för att hantera SVOA:s befintliga ledningar.

Dagvattenutredningen har kompletterats enligt synpunkter och förtydliganden har gjorts enligt ovanstående frågeställningar.

### Vattenfall Eldistribution

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom området och inom närområdet för aktuell detaljplan. För att genomföra planen behöver elnätet byggas ut med en ny transformatorstation och markförlagda elledningar. En förutsättning är att E-området för stationen har en yta på minst 10x10 meter. Vattenfall har tagit fram en föreslagen placering. Utbyggnaden medför nya markförlagda ledningar, både inom och utanför planområdet.

*Kommentar:*

Vidare avstämning har gjorts med Vattenfall Eldistribution AB efter samråd. En föreslagen placering av nätstationen har tagits fram och plankartan reviderats för att inkludera ett utpekad område för nätstationen.

### Huddinge pensionärsråd

Huddinge pensionärsråd (PRO Huddinge och SPF Seniorerna) har flera kommentarer och förslag som rör äldres livskvalitet och tillgänglighet. De anser att planen inte tillräckligt beaktar äldres behov och önskemål, trots att Huddinge kommun har antagit utmaningen att vara "En Äldrevänlig Kommun".

De några av de punkter som Huddinge pensionärsråd vill framhålla är:

- Att bedömning görs av hur förslaget påverkar och påverkas av äldreperspektivet och tankarna bakom initiativet En Äldrevänlig Kommun.
- Att bostäder utformas för att passa för äldre personer med behov av sjukvård och omsorg i hemmiljö.
- Att parkeringsmöjligheter anordnas för besökare, leverantörer och omsorgspersonal för stöd till äldre boende.
- Att parkering anordnas så att det går att bekvämt ta med sig inköpta varor till lägenheten.
- Att utemiljön anordnas på ett sätt som gör det möjligt för äldre att röra sig ute med promenadvägar utan trappsteg, rastplatser för vila och rekreation.
- Att gator, vägar, promenadstigar mm utformas så att man kan komma fram med rullande hjälpmedel utan risk för att ramla.



Huddinge pensionärsråd anser att dessa punkter är viktiga för att säkerställa att detaljplanen för Ängsgården är äldrevänlig och tillgänglig för alla.

*Kommentar:*

Ur ett äldreperspektiv så bedöms detaljplanen leda till förbättringar i form av ökad trygghet och säkerhet i och med att platsen blir mer upplyst och det finns fler fönster mot befintliga och tillkommande gång- och cykelvägar. Ett utökad utbud av lägenheter i varierande storlek bedöms också kunna leda till ett ökat "kvarboende" inom stadsdelen vilket ses som positivt. Gården kommer gestaltas för att vara tillgänglig och bestå av olika aktivitetsytor för alla ålderskategorier. En attraktiv gårdsmiljö bidrar till att skapa mötesplatser, vilket är positivt ur ett äldreperspektiv.

Inom detaljplanearbetet så går det inte att reglera bostäders utformning. Kommunen framför Huddinge pensionärsråds synpunkter till fastighetsägaren och förespråkar att bostäder skall anpassas för att passa äldre personer.

Detaljplanen bedöms ha goda möjligheter att klara Huddinge kommuns parkeringsnormer. Inom parkeringsnormerna inkluderas parkering för besökare, leverantörer och omsorgspersonal.

Det finns möjlighet att angöra i närheten till entréerna för smidig på- och avlastning.

Gator och gångvägar inom området kommer att utformas enligt gällande tillgänglighetskrav. Detta innebär att gator och gångbanor inte kommer att ha branta lutningar. På sträckor där lutning överstiger 8% ska åtgärder såsom vilplan, sittplatser och räcken användas. Några sådana sträckor bedöms inte behöva anläggas inom detaljplanen. Där trappsteg planeras i gårdsmiljön finns ramp intill eller alternativa vägar utan trappsteg.

Där det finns slänter och stora höjdskillnader intill gångväg så ska räcken anläggas. Sittplatser ska enligt riktlinjer placeras var 150-250 meter längs kommunala gång- och cykelvägar. De underlag som används för gångvägar ska enligt Boverkets byggregler vara jämna och fasta för att underlätta för exempelvis rollatorer och rullstolar.

### Vårby Fittja hembygdsförening

Vårby-Fittja hembygdsförening ifrågasätter om det har gjorts tillräckliga arkeologiska undersökningar på platsen för Ängsgården 1. De pekar på att Vårby är känt för sin fornminnestäthet och föreslår ytterligare undersökningar för att säkerställa att eventuella fornminnen eller lämningar identifieras och skyddas innan byggnationen påbörjas.

*Kommentar:*

Enligt Huddinge kommuns kulturmiljöprogram och Riksantikvarieämbetets fornsök-tjänst finns inga indikationer på att det idag finns fornlämningar inom planområdet. Behovet av en arkeologisk undersökning bedöms som låg för aktuell detaljplan.





## Hyresgästföreningen

Det här ett remissvar från **L H Lövängen** som har sin lokal mitt emot gräsmattan som föreslås exploateras. De motsätter sig att de skall byggas hus och förstöra grönytor som finns framför lokalen. Närboende ordnar namninsamlingar mot planförslaget och boende i huset får sin utsikt förstörd. Hyresgästföreningen är för att de byggs bostäder i kommunen, men inte just här.

### *Kommentar:*

Enligt Huddinge kommuns Utvecklingsplan för Vårby är denna plats särskilt utpekad som föreslagen för bebyggelse. Bebyggelsen har ambitionen att möjliggöra ett ökat kvarboende i stadsdelen och blir ett småskaligt förtätningsprojekt som inte ianspråkar jungfrulig naturmark utan nyttjar befintlig gatustruktur och parkeringsytor för att minska både klimatpåverkan och utvecklingens fysiska avtryck i Vårby Gård. Med den nya bebyggelsen kommer krav på öppen gårdsgestaltning som fortsatt ska främja möten mellan boende av alla åldrar.

Byggnaderna placering och vinkel är anpassad för att minska påverkan på utsikt för befintligt boende. Byggnaderna är placerade med ett hänsynsfullt avstånd och byggnaden närmast befintlig huskropp är ställd med gavel mot för att minska mängden fasad som möter befintligt hus.

## Bygglov- och tillsynsnämnden

Generellt bör detaljplanen se över att formuleringarna i plankartan får genomslag i planbeskrivningen och att beskrivningarna motsvarar det som faktiskt regleras i plankartan. Vid behov kan plankartans bestämmelser behöva ses över och kompletteras med ytterligare bestämmelser, exempelvis villkor.

### *Kommentar:*

Kartans upplösning har setts över för att öka läsbarheten för bestämmelsen om komplementbyggnader.

Planbestämmelsen  $n_2$  har utgått och ersatts med;  $a_1$  - Startbesked får inte ges för byggnad förrän en fördröjningsvolym för skyfall har anlagts.

Planbeskrivningen har justerat så att höjderna redovisas som "motsvarar X våningar" istället för att skriva antal våningar, då plankartan inte reglerar antalet våningar.

Planbeskrivningen har vidare justerats under kapitlen landskapsbild/stadsbild, arbetsplatser efter bygglovs- och tillsynsnämndens förslag.

Motiveringen kring prickmark har justerats.

Motiveringen kring kryssmark har justerats.

Villkorsbestämmelser för startbesked har lagts till för att säkerställa skyfallsåtgärder samt sanering.

Utformningsbestämmelserna har reviderats och dess redovisning i planbeskrivningen följer plankartans bestämmelseordning.



Bestämmelsen b<sub>1</sub> har delats till b<sub>1</sub> och b<sub>2</sub>. Bestämmelsen b<sub>1</sub> gäller för södra skyfallsytan och reglerar att hela ytan skall vara genomsläpplig. Bestämmelsen b<sub>2</sub> reglerar den nedsänkta lekytan och reglerar att 50% av marken skall vara genomsläpplig.

Namn i planhandlingar har reviderats enligt bygglov- och tillsynsnämndens yttrande.

Detaljplanen reglerar inte biofilteranläggningens exakta placering.

En kompletterande markundersökning har genomförts som visar på förekomst av oljekolväten (Alifater C16-C35) över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) i två punkter. I en punkt förekommer även bly i halt över KM. I övrigt uppvisas inga halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) och inte heller över MRR. Inga av de fyra analyserade proven från 2018 uppvisade halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Påträffade föroreningar indikerar att någon form av oljeförorening, men de nu analyserade proverna visar inte att någon sanering krävs. Förorenade massor behöver dock separeras och kan inte hanteras fritt utom arbetsområdet.

Detaljplanen bedöms inte generera stora mängder massor. Massorna som genereras bedöms ha låg användbarhet och kommer därför behöva fraktas från planområdet. Då det inte bedöms röra sig om större mängder massor så bedöms inte någon särskild analys kopplat till massahantering behöva infogas i planbeskrivningen.

Trafikbullernivåerna i bullerutredningen redovisas på två olika sätt;

- Utbredningskartor
- Trafikbullernivåer vid fasad angivna som frifältsvärde

Med frifältsvärde menas en ljudnivå som inte påverkas av reflexer från den egna fasaden. Däremot inkluderar den reflexer från andra fasader (till exempel närliggande byggnader). Riktvärdena avseende trafikbuller vid fasad enligt trafikbullerförordningen gäller frifältsvärden.

Utbredningskartor visar ljudnivåer i hela området och kan vid bostäderna visa högre värden än de beräknade siffervärdena. Detta beror på att ljudutbredningskartorna även tar med reflexer i den aktuella byggnaden och det innebär att värdena på dessa kartor inte är ett frifältsvärde.

Följande remissinstanser har inte svarat:

**Översänt för yttrande till:**

SYVAB

AB Stokab

Natur- och stadsmiljönämnden

Beredning för trygghet, prevention och demokrati (KS)

Huddinge funktionshindersråd



Stockholm stad  
Huddinge Hembygdsförening  
Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Följande remissinstanser har ingen erinran:

Trafikverket  
Försvarsmakten  
Luftfartsverket  
Skanova AB  
SWEDAVIA

## **Inkomna yttranden från övriga**

### **Närboende hyresgäster**

En protestlista med 86 underskrifter har lämnats in med följande budskap:  
Hyresgästerna önskar stoppa detaljplanen för Ängsgården 1. Det hänvisas till att planområdet under flera år varit stökigt då det använts som byggarbetsplats på grund av stambyte i befintligt bostadsbestånd. Det har påverkat de boende genom oljud, lastbilar, blockerad utsikt och containrar som ska tömmas med mera.  
Hyresgästerna vill ha tillbaka utsikten, fotbollsplan, basketplan och boulebana, samt önskar att gräsmattan får vara kvar med hänsyn till att det är en bra aktivering av både gamla och unga. Många hyresgäster upplever sig må dåligt av detta förslag på ny byggnation.

#### *Kommentar:*

De närboende hyresgästernas synpunkter noteras och bidrar med information kring de boendes upplevelser och erfarenheter, dessa skapar en mer nyanserad bild av platsens användning och betydelse i vardagen.

Kommunen har förståelse för att byggaktiviteter i området under en längre tid har påverkat de boendes livskvalitet, bland annat genom buller, byggtrafik och förändrade utemiljöer. Dessa erfarenheter ligger inte inom ramen för den aktuella detaljplanen, men är viktiga att känna till som bakgrund till de synpunkter som framförts.

Tillkommande gårdsmiljö är tänkt att kunna samutnyttjas mellan tillkommande och befintliga bostäder. Gården gestaltas med bouldana, sittplatser och en nedsänkt lekplats.

### **Närboende 1**

Skulle helst se att ni skrotar planen med att bygga lägenheter på ytan och istället bygga en fin lekpark/familjepark där man kan umgås på och grilla.

#### *Kommentar:*

Se bemötande av Närboende hyresgäster.

### **Närboende 2**



Är emot att det föreslås byggas på den aktuella platsen. Kommunen borde ta hänsyn till naturen och de djur som bor i intilliggande skog. Exploateringen riskerar att ta bort värdefulla boendemiljöer för både djur och närboende. Alla närboende motsätter sig föreslagen exploatering

*Kommentar:*

Det aktuella planområdet bedöms inte ha några särskilda naturvärden. Området har ett värde för sociala aktiviteter för närboende. Områdets sociala värden bedöms dock delvis kunna tillgodoses med utformningen av den föreslagna gårdsmiljön.

### Närboende 3

Är emot att det föreslås byggas på den aktuella platsen. Det finns inga höghus i Vårby gård i nuläget och så bör det förbli. Vidare så behöver inte området ytterligare hyresrätter, bostadsrätter skulle vara en bättre inriktning på projektet.

Vad hände med att utveckla centrumområdet i samband med upprustningen av Vårby gårds centrum? Det skulle vara ett riktigt lyft för Vårby gård.

*Kommentar:*

En detaljplan kan inte reglera vilken boendeform som skall uppföras. I planbeskrivningen redovisar dock vad nuvarande fastighetsägares ambition är, vilket i detta fall är hyresrätter.

Företaget Balder Projektutveckling AB, ansökte i maj 2018 om planbesked för att utveckla fastigheten Bäckgården 8 i Vårby centrum. Fastigheten ägs av Stockholm stad men är upplåten med tomträtt till Balder. Ansökan om planbesked innehöll sammanfattningsvis en ambition om att utveckla centrumet till att bli en mötesplats med publika och offentliga verksamheter i gatuplan i form av nya lokaler, samt att skapa bostäder ovanpå lokalerna. Balder fick ett positivt planbesked av kommunfullmäktige 3 oktober 2018 §17. Utvecklingen som Balder föreslog hade inte förankrats med fastighetsägaren, Stockholm stad, och projektet avslutades maj 2021.

Jonas Ellenfors

Planarkitekt

Tove Söder

Planarkitekt