

Planbeskrivning

Detaljplan för Ängsgården 1 inom kommundel Vårby gård



Granskningshandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, 2025-11-26
Samhällsbyggnadsavdelningen
KS-2024/1208*

Planhandlingar

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2025-11-26
- Plankarta med bestämmelser, 2025-11-26

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Bullerutredning, Sweco, 2025-02-11
- Dagvatten- och skyfallsutredning, COWI, 2025-05-14
- Gestaltungsprogram, Sweco/Wi landskap, 2025-10-14
- Kulturmiljöutredning, Sweco, 2025-09-22
- Geoteknisk undersökning, COWI, 2025-06-18
- PM Geoteknik. COWI, 2025-09-09
- PM Riskbedömning Miljöteknik, 2025-09-08
- Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys, Sweco, 2025-02-17
- PM Trafik, Sweco, 2025-05-19
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Huddinge, 2025-02-18

Detaljplan för Ängsgården 1 i kommundelen Vårby gård

Standard -förfarande (PBL 2010:900 med dess lydelse efter 2015-01-02)

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning.

Projektgrupp

Jonas Ellenfors, Plan/SBA, Tove Söder, Plan/SBA, Robert Karlsson, Plan/SBA, Jonas Pettersson, Mex/SBA, Maria Wikenstål, ToL/SBA, Fanny Boberg Bitzekis, ToL/SBA.

Innehåll

Sammanfattning	5
Detaljplan.....	6
Detaljplanens syfte	6
Plandata	6
Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden och markförhållanden	6
Beskrivning av detaljplanen	9
Bebyggelse	9
Gator och trafik.....	14
Ärendeinformation	17
Motiv till detaljplanens regleringar	18
Genomförandefrågor	22
Fastighetsrättsliga frågor	22
Rättigheter.....	23
Tekniska frågor	23
Ekonomiska frågor	23
Planekonomisk bedömning	23
Kommunalekonomiska konsekvenser.....	24
Kostnader för fastighetsägarna	24
Organisatoriska frågor	25
Planeringsunderlag	27
Kommunala.....	27
Planeringsförutsättningar	28
Tidigare ställningstaganden	28
Kommunala	28
Övriga förutsättningar	29
Kommungräns	29
Riksintressen	29
Miljökvalitetsnormer	29
Miljö.....	30
Geotekniska förhållanden	31
Hydrologiska förhållanden	32
Hälsa och säkerhet	33
Kulturmiljö	34
Social hållbarhet.....	35
Trafik.....	37
Konsekvenser	40
Fastigheter och rättigheter	40
Miljö.....	40
Geotekniska förhållanden	43

Hydrologiska förhållanden	43
Hälsa och säkerhet	44
Bebyggelse.....	45
Social hållbarhet.....	45
Riksintresse.....	46
Trafik.....	47
Administrativa frågor	48

Sammanfattning

Fastigheten Ängsgården 1 ligger inom Vårby kommundel och är belägen cirka 500 meter från Vårby gård tunnelbanestation. Planområdet utgörs idag av en grönyta med bollplan som också har använts som upplagsyta.

Den nya detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse på platsen genom att uppföra två nya punkthus med lägenheter, samt kontor i bottenvåningen i ett av punkthusen. Tillkommande bebyggelse skall anpassas mot befintlig arkitektur då dessa har höga kulturmiljövärden. Detaljplanen syftar även till att se över skyfallssituationen inom planområdet då det finns en lokal lågpunkt.

Bebyggelsen kompletteras med en gemensam bostadsgård med inslag av lekmiljöer. Vidare ämnar förslaget bidra med en ökad variation av lägenhetsstorlekar i Vårby gård. Parkering löses genom att samnyttja befintliga parkeringsanläggningar som har ett överskott av parkeringsplatser i nuläget.

Utvecklingen av området överensstämmer med översiktsplan 2050 och utvecklingsplanen för Vårby.

Ängsgården 1 ingår i den utpekade kulturmiljön för Vårby gård i kommunens kulturmiljöprogram från 2019. Värden som pekas ut är bland annat tydligt avläsbara årsringar och enhetlig gestaltning. Den befintliga bebyggelsen bör därför vara vägledande för eventuella tillägg, särskilt avseende placering, material, form och volymverkan. Planförslaget kommer att ta sin utgångspunkt från intilliggande bebyggelses material, men kommer att bryta med den dominerande strukturen. Genom att byggnaderna placeras vinkelrät från varandra skapas en tydlig gårdsmiljö och utblickar mot intilliggande naturområden bevaras för befintlig bebyggelse.

Kommunens bedömning är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplan

Detaljplanens syfte

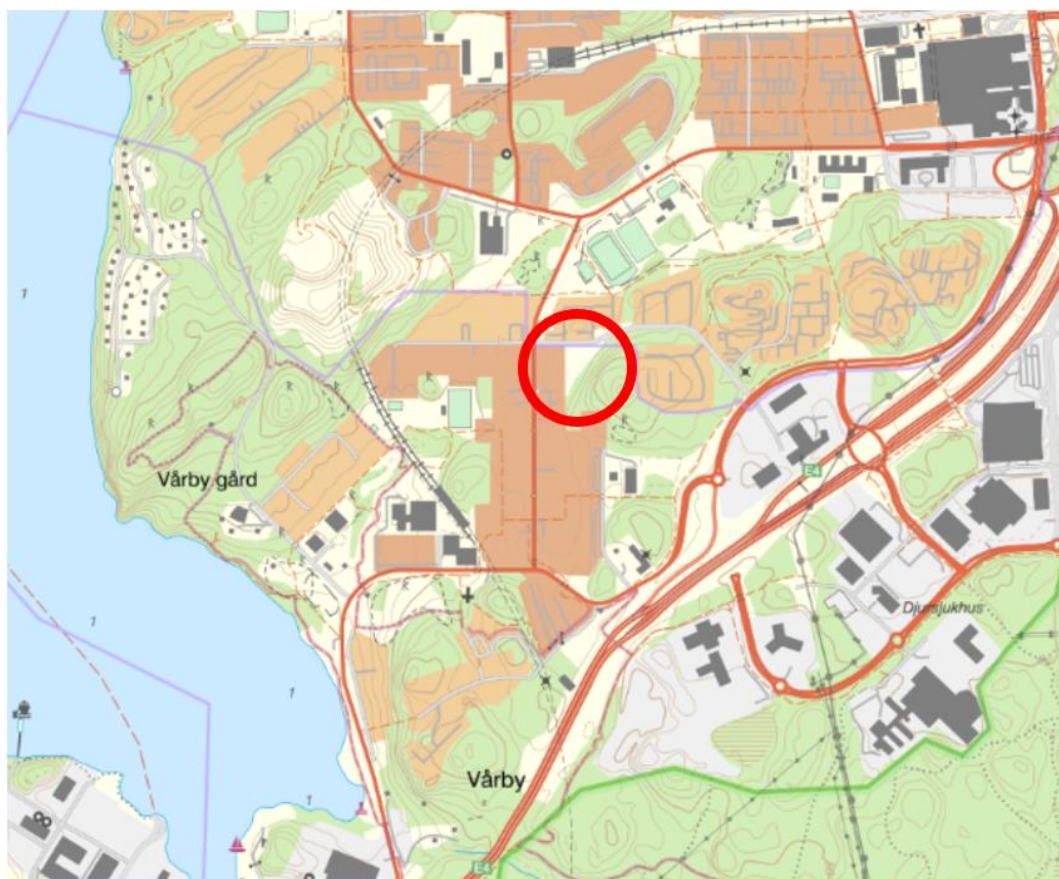
Planen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i Vårby gård genom att uppföra två nya punkthus med lägenheter, samt kontor i bottenvåningen i ett av punkthusen. Tillkommande bebyggelse skall anpassas till befintlig bebyggelse då dessa har höga kulturmiljövärden.

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

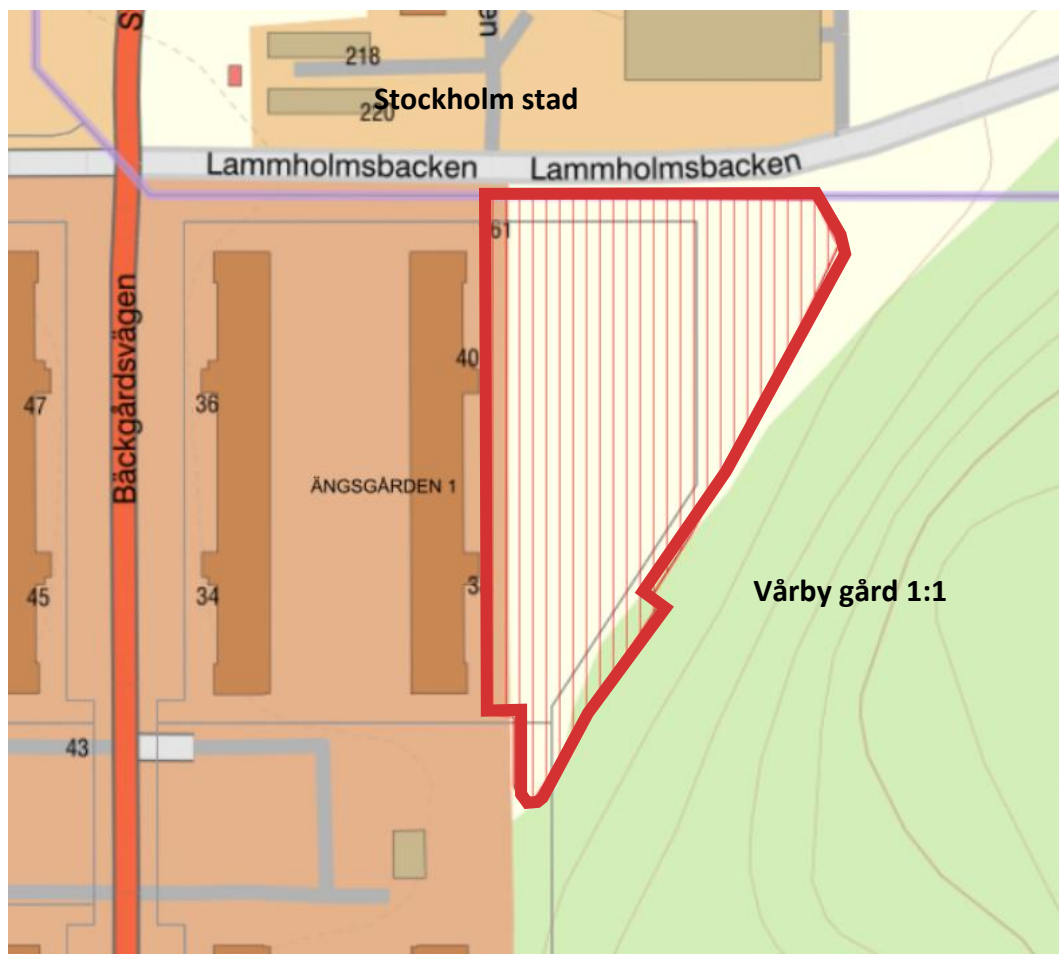
Plandata

Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden och markförhållanden

I förslaget till ny detaljplan ingår del av fastigheterna Ängsgården 1 och 2 och del av Vårby gård 1:1. Fastigheterna ligger inom Vårby kommun och är belägna cirka 500 meter från Vårby gård tunnelbanestation. Fastigheterna ligger intill kommungränsen mot Stockholm stad. Planområdets totala areal är cirka 5 900 kvadratmeter.



Figur 1- Planområdets läge är markerat på karta med röd ring.



Figur 2-Preliminärt planområde markerat i rött.

Fastigheten Ängsgården 1 ägs av Huga Bostäder AB, totalt är fastigheten cirka 11 600 kvadratmeter, planområdet berör cirka 4 300 kvadratmeter.

Fastigheten Ängsgården 2 ägs av Huga Bostäder AB, totalt är fastigheten cirka 13 800 kvadratmeter, planområdet berör cirka 75 kvadratmeter.

Fastigheten Vårby gård 1:1 ägs av Huddinge kommun, planområdet berör 1600 kvadratmeter.

Planområdet har avgränsats för att kunna inrymma de föreslagna punkthusen samt de ytor som krävs för att hantera skyfallsvatten.

Ängsgården 1 är bebyggd med två flerbostadshus av lamelltyp i fem till sex våningar där upplåtelseformen är hyresrätt, bostäderna utgör en del av Hugas bostadsbestånd i Vårby gård. Planområdet utgörs idag av en grönyta med bollplan. Platsen har använts som upplagsyta. Den berörda delen av Ängsgården 2 utgörs av en hårdgjord yta som fungerar som upplagsyta för grus med mera. Den del av kommunens fastighet, Vårby gård 1:1 som berörs utgör grönyta.

Området bedömts inte ha några särskilda naturvärden. Området öster om planområdet utgörs av skog som sluttar ned mot planområdet. Vatten från naturmarken öster om planområdet flödar mot planområdet vid händelse av skyfall. Inom planområdet finns en lågpunkt som vid skyfall rymmer cirka 600 m³ vatten innan avrinning sker mot en större lågpunkt inne i Vårby gård.



Figur 3-Flygbild över planområdet

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanen medger användningen bostäder och kontor och möjliggör byggrätter för två punkthus med olika höjd, motsvarande nio respektive sju våningar. I bottenvåningen av den högre byggnaden (hus A i figur 4) kommer det tillåtas användningen kontor.



Figur 4-Illustrationsplan, förslag på utformning.

Bebyggelse

Det nordligaste huset, hus A, föreslås få en högre höjd då detta kan anspela på det bakomliggande bergets höjd och bli en tydlig entrémarkör till Vårby gård. Hus B har en lägre höjd på grund av dess placering närmast befintliga bostäder, och anpassas därmed i höjdlid för att möta denna bebyggelse. Vidare har byggnadskroppen placerats med gavel mot befintlig bebyggelse för att behålla så mycket utblickar mot berget som möjligt för befintliga boende.

I bottenvåningen av hus A föreslås användningen kontor då Huga vill utöka sitt befintliga kontor som ligger på Bäckgårdsvägen 34 (fastighet Ängsgården 1).

De två nya bostadshusen placeras i vinkel för att rama in utemiljön och skapa naturliga rumsligheter för bostadsgård, cykelparkering, uteplatser och lektytor.

Gestaltning

De föreslagna nya byggnaderna ska knyta an till befintlig bebyggelse, samtidigt som de tydligt ska representera en ny årsring i området och fortsätta utvecklingen som påbörjats kring närliggande Vårbergsvägen inom Stockholm stad.

Den nya årsringen synliggörs genom en ny typologi och skala än den befintliga bebyggelsen. Högre huskroppar som blir ett riktmärke i området och byggnaderna utformas som punkthus vilket bryter mot Vårby gårds typiska lamellformade huskroppar. Fasadgestaltningen kommer i stället bygga vidare på det för Vårby gård karaktäristiska röda teglet. De befintliga byggnaderna har en karaktäristisk sockel i ljus betong som i detaljplanen fångas upp genom krav på avvikande material och/eller kulör från resterande byggnads röda tegeluttryck. Föreslaget uttryck är en tegelsockel i vit-beige kulör.

De föreslagna byggnadernas fasad bryts upp och får en mönsterverkan med hjälp av horisontella band i stående tegelmurning, dessa knyter an till utseendet på befintlig bebyggelses loftgångar. Slutligen reglerar detaljplanen att fasadbanden ska fortsätta över balkongerna och bilda täta balkongfronter.

Utöver detaljplaneregleringarna föreslås balkongerna dekoreras med överliggare i smide. Överliggarna ges en utformning med inspiration från befintliga smidesräcken i området, kännetecknade av runda geometriska former. Fönstren föreslås få en ovanliggande panel i avvikande material, en detalj som återfinns i befintliga trapphusfönster. Samt att de nya föreslagna byggnaderna planeras få ett platt tak med krönplåt, vilket också knyter an till det strikta uttrycket i befintlig bebyggelse och omkringliggande platta tak.

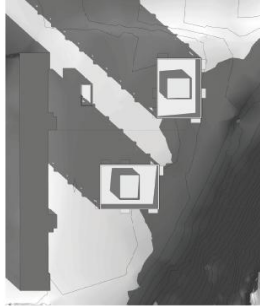


Figur 5- Gestaltningsskoncept för tillkommande punkthus.

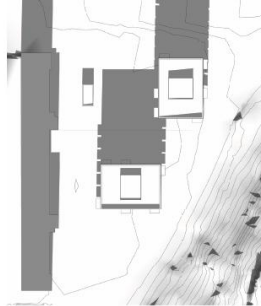
Ljusförhållanden

I den solstudie som finns framtagen går det att utläsa att hus B delvis kommer skugga befintlig bebyggelse på morgonen. Påverkan bedöms dock som liten och under en begränsad tid.

VÄRDAGJÄMNING



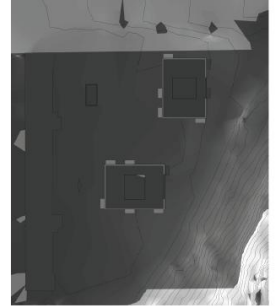
KL.9



KL.12

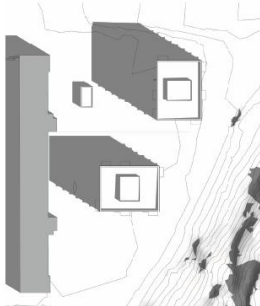


KL.15

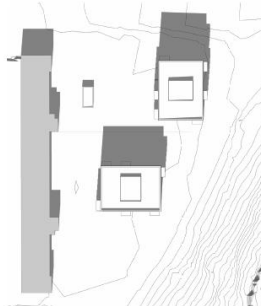


KL.18

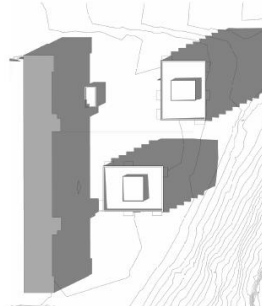
SOMMARSOLSTÄND



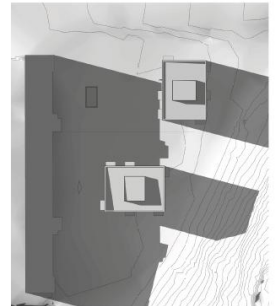
KL.9



KL.12

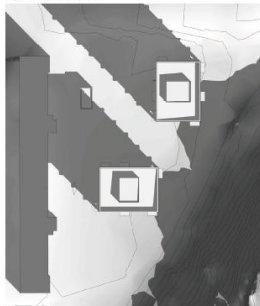


KL.15

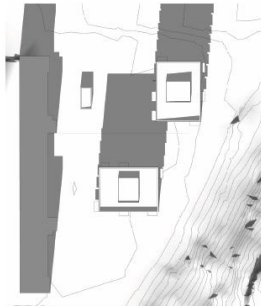


KL.18

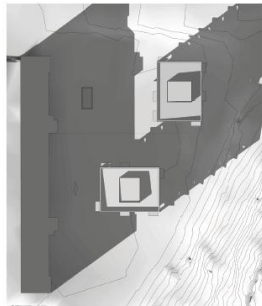
HÖSTDAGJÄMNING



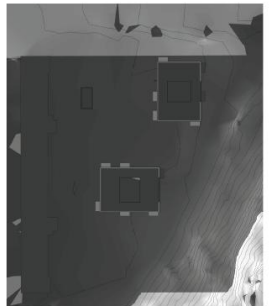
KL.9



KL.12

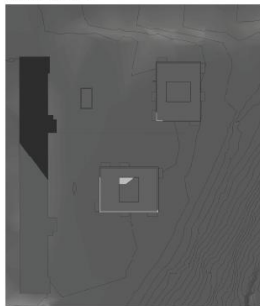


KL.15

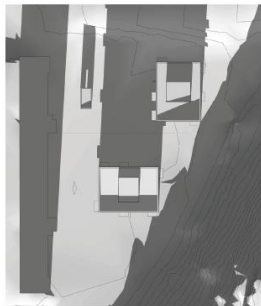


KL.18

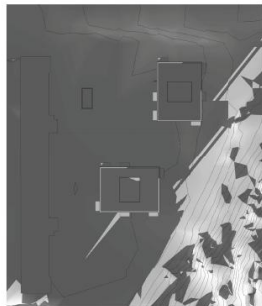
VINTERSOLSTÄND



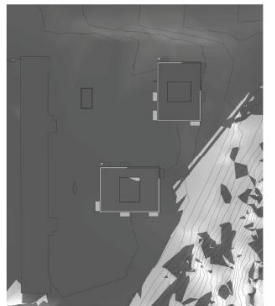
KL.9



KL.12



KL.15



KL.18

Landskapsbild/stadsbild

Den nya bebyggelsen tillåts en högre totalhöjd än befintlig bebyggelse och kommer kunna utgöra en ny orienteringspunkt i området. Det högre huset (hus A) är placerat längre bort från befintliga byggnader och närmare berget medan det lägre huset (hus B) placeras närmare de befintliga byggnaderna (se figur 6 och 7).



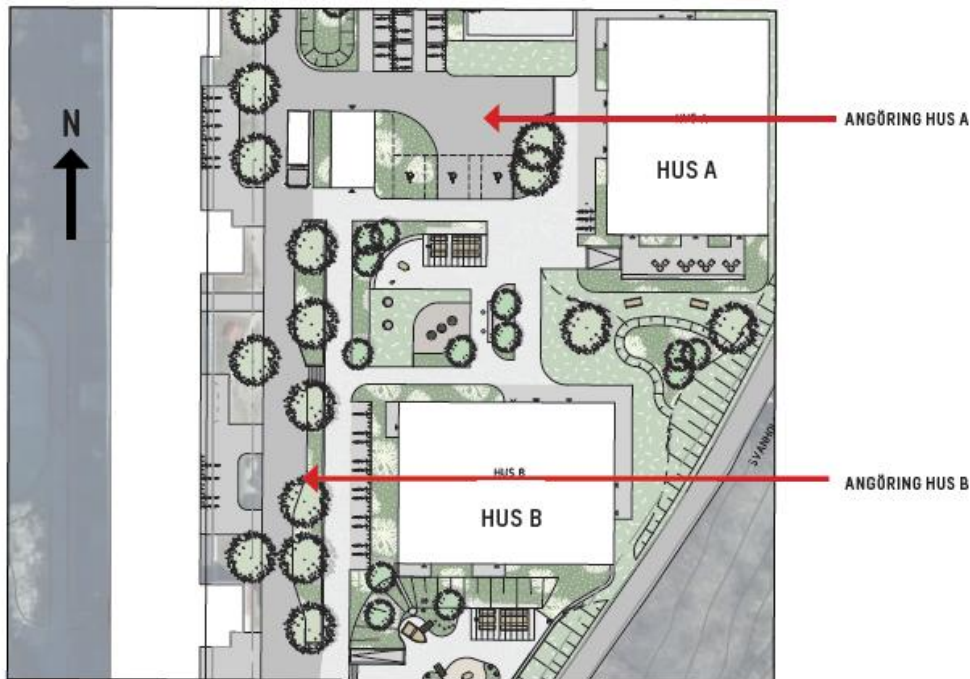
Figur 6- Vy från söder mot ny gångfartsgata, föreslagen bebyggelse (hus B) illustreras i vitt och befintlig i grått.



Figur 7- Vy från öst längs med Lammholmsbacken, föreslagen bebyggelse (hus A) illustreras i vitt och befintlig i grått.

Tillgänglighet till bostadshus

Behovet av tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser uppskattas till tre platser, varav två föreslås anläggas i samband med färdigställande av gård och den tredje kan tillskapas vid behov. Det skapas även utrymme för angöring med motorfordon nära respektive entré, se figur nedan.



Figur 8 – Angöring för tillkommande byggnader

Räddningstjänst

För hus A sker angöringen från parkeringsytan väster om hus A och för hus B från gångfartsområdet.

Avfallshantering

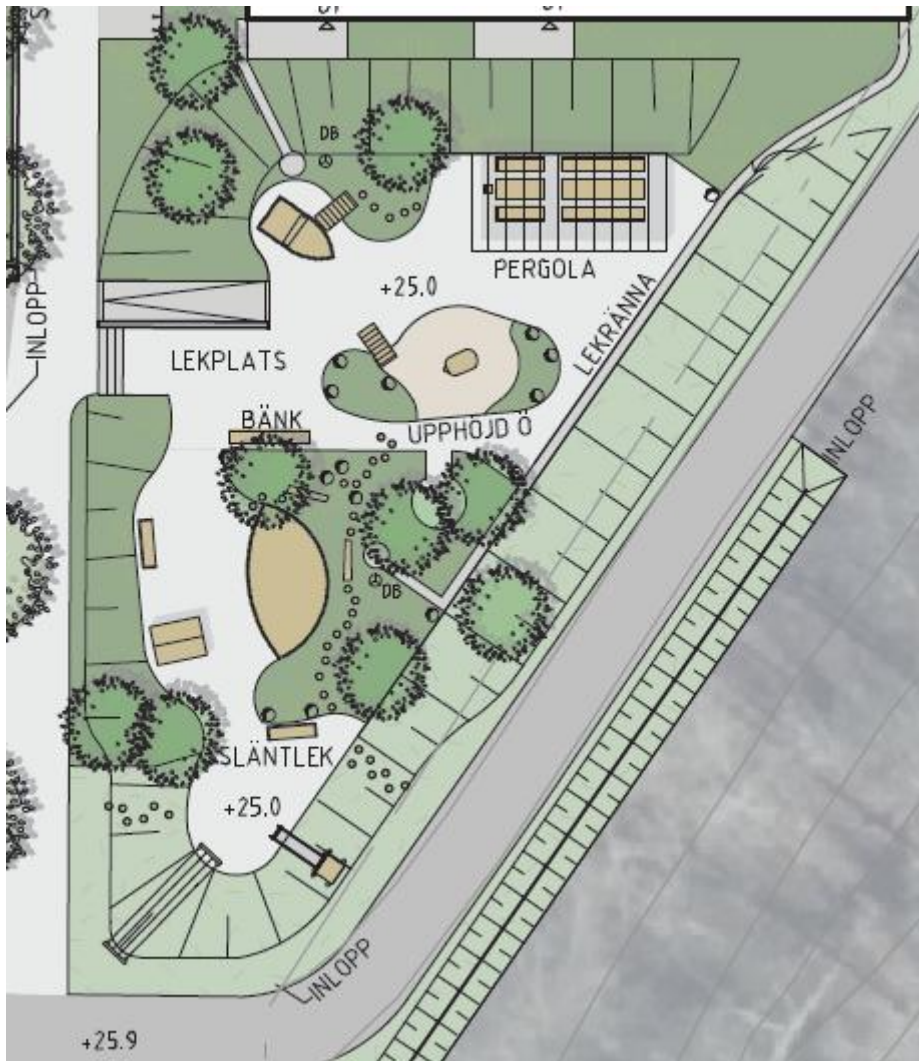
Avfallshanteringen är tänkt att ske i ett miljöhus som placeras intill gångfartsområdet. Miljöhuset kommer ligga inom 30 meter från föreslagna byggnaders entréer. Hämtning sker via gångfartsområdet, vilket innebär en dragväg på under 10 meter. Sopbilen kör sedan vidare på gångfartsområdet och kommer ut vid parkeringen söder om Ängsgården 1.

För att minimera risker för olyckor och konflikter mellan tunga transporter och gående föreslås räcken sättas upp vid befintliga portar så att det tydligt framgår vart blandtrafik börjar.

Lek och rekreation

På den gemensamma ytan mellan husen finns det plats för umgänge och lek. På innergården kommer det finnas både lekytor, pergola och bouleplan. Söder om hus B finns en större yta för lek och socialt umgänge, den har kombinerad

Runtomkring husen finns många olika typer av sittplatser för att uppmuntra till möten men även platser där man kan sitta i avskildhet. Belysningen ska bidra till att platsen alltid upplevs trygg och funktionsbelysningen anpassas efter rörelsestråk och noder.



Arbetsplatser

Gator och trafik

Gatustruktur

14

som finns på bollplanen. Lammholmsbacken ligger på andra sidan kommungränsen och tillhör Stockholm stad.



Figur 10- Illustrationsplan med gång- och cykelstråk kring planområdet

Den befintliga gång- och cykelbanan längs med Lammholmsbacken södra sida föreslås förlängas i samband med detaljplanens genomförande för ökad tillgänglighet för gående och cyklande. Se gul markerad linje på figur 10. Den nya gång- och cykelbanan föreslås höjdsättas med en jämn lutning om 5 %.

Befintlig gång- och cykelbana som går mellan befintlig bebyggelse och de nya föreslagna byggnaderna regleras som gångfartsområde, se blå linje fig. 10. Denna tillkommande bebyggelse behöver en angöring, men gatan ska primärt vara till för gång- och cykeltrafikanter. Vidare föreslås på delar av sträckan en breddning med en meter för att möjliggöra för gående och cyklister att passera ett fordon på ett bättre sätt än idag. Gångfartsgatan utformas med lokala avsmalningar och möblering för att säkerställa låga hastigheter som skapar en säker trafikmiljö. Sträckningen kommer till största delen att regleras som enkelriktad för att minska risken för genomfartstrafik.

Parkering

Det finns flera vakanser inom befintliga parkeringsanläggningar, vilket innebär att den nya föreslagna bebyggelsens parkeringsbehov kan tillgodoses utan att det behöver tillskapas en stor mängd nya parkeringsplatser. Detta skapar förutsättningar för effektivare markanvändning och undviker att skapa ytterligare andel hårdgjord yta.

Planområdet ligger inom kollektivtrafikzon A i Huddinges parkeringsprogram, det vill säga stationsnära läge. Det totala parkeringsbehovet för den nya bebyggelsen är 49 p-platser. Parkeringsbehovet för boende tillgodoses genom att nyttja befintliga parkeringsgarage på fastigheterna Ängsgården 1, 2 och 4 som har vakans om 75 platser (hösten 2024). Vidare föreslås befintlig markparkering användas för besökare och verksamhetsparkering. Beläggningen idag är låg på dessa platser, generellt under 50 % varför en samnyttjande ses som positivt.

Behovet av tillgänglighetsanpassad parkering beräknas till 3 platser. Två av dessa anläggs vid färdigställande av gård och utrymme avsätts för att kunna tillskapa den tredje om behov uppstår.

LÄGENHETSSTORLEK	ANTAL LÄGENHETER	PARKERINGSTAL	PARKERINGSBEHOV
<45 M ²	29	0,25 / LGHT	7
45-70 M ²	30	0,45 / LGHT	14
>70 M ²	28	0,75 / LGHT	21
TOTALT	87		42

ANVÄNDARE	ANTAL LÄGENHETER	PARKERINGSTAL	PARKERINGSBEHOV
BESÖKARE TILL BOENDE	87	0,05 / LGHT	4

ANVÄNDARE	ANTAL M ² VERKSAMHET	PARKERINGSTAL	PARKERINGSBEHOV
VERKSAMHET	320 M ²	10/1000 M ² BTA	3

Figur 11- Parkeringstal bil

Det totala behovet av cykelparkering är 240 platser. Cykelparkering för boende och besökare ska ordnas både inomhus i tillkommande bebyggelse och utomhus.

LÄGENHETSSTORLEK	ANTAL LÄGENHETER	PARKERINGSTAL	PARKERINGSBEHOV
<45 M ²	29	1,5 / LGHT	44
45-70 M ²	30	2 / LGHT	60
>70 M ²	28	3 / LGHT	84
TOTALT	87		188

ANVÄNDARE	ANTAL LÄGENHETER	PARKERINGSTAL	PARKERINGSBEHOV
BESÖKARE TILL BOENDE	87	0,5 / LGHT	44

ANVÄNDARE	ANTAL LÄGENHETER	PARKERINGSTAL	PARKERINGSBEHOV
LÄDCYKLAR TILL BOENDE	87	0,05 / LGHT	4

ANVÄNDARE	ANTAL M ² VERKSAMHET	PARKERINGSTAL	PARKERINGSBEHOV
VERKSAMHET	320 M ²	13/1000 M ² BTA	4

Figur 12- Parkeringstal cykel

Ärendeinformation

Planförfarande

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (och börjar från det datum planen vunnit laga kraft).

Huvudmannaskap

Huddinge kommun ska vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga de områden på plankartan som utgör park. Detta innebär att kommunen har ett ansvar för uppförande, drift och underhåll av den allmänna platsen.

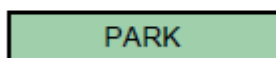
Exploatören ansvarar för anläggningar, byggnation och drift inom kvartersmark som faller inom fastigheten Ängsgården 1 och 2.

Tidplan

Planuppdrag	2 oktober 2024
Samråd	10 mars – 14 april 2025
Granskning	Kvartal 1 2026
Antagande	Kvartal 2 2026

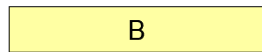
Motiv till detaljplanens regleringar*Planbestämmelser*

Detaljplanen tillåter flera olika användningar vilket kan generera en funktionsblandning i området. Användningarna som medges är alla av begränsad omgivningspåverkan och bedöms möjliga att kombinera.

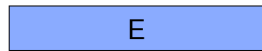
Användningsbestämmelser*Allmän plats*

Park

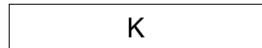
Området mellan planområdet och Lammholmsbacken är utpekad som park i nuvarande detaljplan. Området kommer även fortsättningsvis vara utpekad som park. Bortsett från den nya tänkta infarten som kommer bli kvartersmark.

Kvartersmark

Bostäder



Tekniska anläggningar

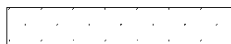


Kontor

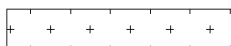
Användningen B (bostäder) är huvudanvändningen för kvarteret och syftar till att säkerställa att bostäder kan komma till.

Användningen E (Tekniska anläggningar) möjliggör tekniska anläggningar, så som nätstationer. Inom planområdet finns behov av en ny nätstation.

Användningen K (Kontor) ges till ett av bostadshusen och syftar till att ge möjlighet till mindre kontorsetablering och på så sätt skapa mer liv och rörelse i området.

Egenskapsbestämmelser*Begränsning av markens utnyttjande*

Marken får inte förses med byggnad. Portomfattningar får uppföras och balkonger får kraga ut.



Marken får endast förses med komplementbyggnad. Portomfattningar får uppföras och balkonger får kraga ut.

En stor del av planområdet består av prickmark som reglerar var byggnader inte får placeras. Portomfattningar får uppföras och balkonger får kraga ut för att gynna en attraktiv boendemiljö. Detta för att säkerställa yta för gård, gata och andra viktiga funktioner.

På innergården där det föreslås ett miljöhus så har ytan pekats ut med korsmark, det vill säga marken får endast förses med komplementbyggnad. Därtill är korsmark placerad i ett större område på den norra delen av plankartan i kombination med ett exploateringsstal som gör att komplementbyggnader får uppföras i upp till 70 kvadratmeter. Portomfattningar och balkonger får kraga ut för att gynna en attraktiv boendemiljö.

Byggnaders användning

s_1 Kontor får inrymmas i bottenplan.

s_1 – Reglerar att kontorsverksamhet endast får placeras i bottenplan i den byggnad där kontor tillåts.

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd är 30 meter över angivet nollplan.

h_2 Högsta totalhöjd är 58 meter över angivet nollplan.

h_3 Högsta totalhöjd är 51 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen om totalhöjd och nockhöjd syftar till att reglera höjden på tillkommande föreslagna byggnader.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

x_1 Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Inom befintlig detaljplan ligger det ett u-område som fortsatt bekräftas av den nya detaljplanen. Ett ytterligare u-område läggs till i kombination med x-området för att säkerställa dragningen av fjärrvärmeledning. Vidare utökas markreservatet för ledningar till att omfatta en större del av Svanholmsgången och den skyfallsyta som tillskapas söder om nybyggnationen för att skydda befintliga ledningar.

Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik implementeras i planområdets norra del där en ny gångväg ska anläggas för att koppla ihop områdets befintliga gångstråk.

Skydd mot störningar

m_1 Här ska en fördröjningsvolym för skyfall om minst 180 kubikmeter anläggas.

m_2 Här ska en fördröjningsvolym för skyfall om minst 126 kubikmeter anläggas.

Bestämmelse om skyddsåtgärd för att motverka översvämning används i kombination med villkor för startbesked i syfte att förhindra översvämning på

tillkommande och befintliga byggnader vid skyfall. Skyddsåtgärden för skyfall avser att det ska anläggas två lågpunkter om respektive 180 och 126 kubikmeter som ska samla vatten och motverka översvämning.

Utformning

f_1	Fasaden bryts upp med horisontella band i stående tegelmurning.
f_2	Fasader ska utformas huvudsakligen av rött tegel.
f_3	Om byggnaden uppförs med byggnadselement ska skarvarna inte synas eller vara en medveten del av byggnadens gestaltning.
f_4	Byggnaden ska utformas med täta balkongfronter.
f_5	Sockelvåningen ska markeras genom avvikande material och/eller kulör från huvudsaklig fasadgestaltning.
f_6	Fasader ska huvudsakligen utformas i tegel eller trä.

Utformningsbestämmelserna syftar till att reglera några av kvarterets viktigaste gestaltungs-grepp. Dessa utgår från det som ses som värdefullt ut kulturmiljösynpunkt och den föreslagna gestaltningen från gestaltungsprogrammet.

Första utformningsbestämmelsen, f_1 , syftar till att säkerställa hur fasaden delas och koppla an till gestaltningen av befintliga loftgångar i närområdet. Andra, f_2 , reglerar att fasader ska utformas huvudsakligen av rött tegel för att passa in i stadsbilden. Tredje, f_3 , reglerar att om det används byggnadselement skall skarvarna döljas i största möjliga mån eller vara en medveten del av byggnadens gestaltning. Detta för att höja den upplevda kvaliteten på fasaden och minska intrycket av prefabricerade element. Fjärde, f_4 , syftar till att säkerställa balkongfronternas gestaltning för att passa in i befintlig kulturmiljön. Femte, f_5 , är en del av kvarterets gestaltungs-grepp med en sockelvåning som skall vara markerad för att skapa liv i den gåendes skala. Sjätte, f_6 , syftar till att reglera transformatorstationens gestaltning till att passa in i kulturmiljön.

Utförande

b_1	Marken ska vara genomsläpplig.
b_2	Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig.

Utförande bestämmelserna b_1 och b_2 skall säkerställa att skyfallsytorna är genomsläppliga och inte hårdgörs.

Utnyttjandegrad

e_1	Största byggnadsarea är 70 m ² .
-------	---

Egenskapsbestämmelserna för byggnationens omfattning syftar till att reglera mängden cykelställ med tak som får uppföras på gården.

Villkor för startbesked

- | | |
|-------|--|
| a_1 | Startbesked får inte ges för byggnad förrän en fördröjningsvolym för skyfall har anlagts. |
| a_2 | Startbesked får inte ges för byggnadsverk förrän sanering av markföroreningar har genomförts och godkänts, eller att skydds- och säkerhetsåtgärder kommit till stånd och godkänts. |

Bestämmelsen a_1 kring villkor för startbesked syftar till att säkerställa att det skapas en fördröjningsvolym för att inte försämra skyfallssituationen inom och utanför planområdet. Byggnadsnämnden ska ge ett startbesked innan de nya byggnaderna får uppföras. Villkoret krävställer att skyddsåtgärder för översvämning har implementerats. Markåtgärder kan genomföras innan skyfallsanläggningarna färdigställts.

Bestämmelsen a_2 reglerar att startbesked inte får ges för byggnadsverk förrän sanering av markföroreningar genomförts och godkänts, eller att skydds- och säkerhetsåtgärder kommit till stånd och godkänts. Detta för att säkerställa en giftfri bebyggd miljö och goda markförhållanden.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

Genomförandetiden, den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras, är satt till 5 år och börjar gälla från och med laga kraft. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fashetsägaes vilja.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning

Från kommunens fastighet Vårby gård 1:1 kommer mark överföras genom fastighetsreglering till fastigheten Ängsgården 1 vilken ägs av Huge Bostäder AB (exploatören). Området som är aktuellt att överföra är cirka 1600 kvm enligt nuvarande förslag, se röd markering i figur 13 nedan.



Figur 13 - Preliminärt område av fastigheten Vårby gård 1:1 som är aktuellt att överföra till fastigheten Ängsgården 1 markerad med röd färg.

Rättigheter

Ledningsrätt

Det finns ett befintligt ledningsrättsområde (u-område) inom planområdet i dag, vilket kommer att kvarstå i den föreslagna detaljplanen. Därutöver tillkommer ett mindre u-område i anslutning till den nya infarten. U-områdena syftar till att möjliggöra bildandet av ledningsrätter för de allmänna ledningar som är förlagda under mark. Fastighetsägaren kan begära att ledningsrätt bildas inom u-området och har då rätt att begära ersättning från ledningsägaren i enlighet med ledningsrättslagen.

X-område för gång- och cykelväg

Inom planområdet redovisas ett x-område som syftar till att säkerställa en koppling mellan två gång- och cykelvägar. X-området ligger på kvartersmark, och kan i framtiden regleras genom att fastighetsägaren upplåter utrymmet till kommunen för att möjliggöra allmän gång- och cykelpassage. Upplåtelsen ska ske genom ett separat civilrättsligt avtal, exempelvis genom avtalsservitut.

Tekniska frågor

Utbyggnad vatten och avlopp

De befintliga ledningssystemen för dricks-, spill- och dagvatten har kapacitet att klara av den utbyggnaden av området som detaljplanen medger. Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för Stockholm Vatten AB som är huvudman för vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar och anläggningar som tar hand om dagvatten från kvartersmark.

Energiförsörjning

Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmeledningar inom allmän plats fram till förbindelsepunkt. Anslutning till fjärrvärmenätet planeras möjliggöras till den tillkommande bebyggelsen inom planområdet. Nytt ledningsområde planeras för flytt av befintliga ledningar.

Elförsörjning

Inom planområdet kommer Vattenfall Eldistribution AB att anlägga en ny transformatorstation. Denna kommer att placeras inom det område som på plankartan betecknas med "E".

Ekonomiska frågor

Planeekonomisk bedömning

Exploatören står för alla kostnader förknippat med framtagandet av detaljplanen genom plankostnadsavtal. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad inom egen kvartersmark.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen kommer att få en intäkt för markförsäljningen avseende den delen av fastigheten Vårby gård 1:1 som ska överföras till exploatörens fastighet Ängsgården 1.

Drift- och gatuunderhåll

Exploatören ansvarar för anläggande och drift inom kvartersmark samt för teknisk försörjning. Kommunen ansvarar för anläggande och drift inom allmän platsmark.

Kostnader för fastighetsägaren

Planavgift

Ett plankostnadsavtal finns för detaljplanekostnaderna. Avtalet anger att exploatören och fastighetsägarna ska betala för planarbetet i enlighet med kommunens senast uppdaterade plan- och bygglovstaxa. Någon planavgift för detaljplanen kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägarna rätt att få bygglov i enlighet med planen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens bygglovstaxa.

Vatten och avlopp

Anslutning till det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet sker enligt Stockholm Vatten AB:s gällande taxa. Avgiften utgörs av en anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiften kan enligt VA-lagen debiteras när Stockholm Vatten AB har upprättat och anvisat förbindelsepunkten där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna.

El och tele m.m.

Exploatören svarar för kostnader för anslutningsavgifter till el, tele, fjärrvärme med mera. Vid flytt av befintliga ledningar står exploatören för kostnaden. För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät ska ledningsnätsägaren kontaktas av exploatören.

Gatukostnader

I de fall som utbyggnad eller ombyggnad av allmän platsmark behöver genomföras i nära anslutning till planområdet, ska exploatören bekosta dessa åtgärder. I det fall som ut/ombyggnad blir aktuell ska exploatören ställa säkerhet till kommunen som motsvarar den beräknade kostnaden för detta.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsfrågor handläggs av den kommunala lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun och kostnad för lantmåteriförrättningar debiteras utifrån den tid som behöver läggas ner i ärendet och baseras på lantmäterimyndighetens taxa. Huddinge kommun har lämnat in en ansökan om fastighetsbildning till den kommunala lantmäterimyndigheten, avseende marköverföringar inom planområdet.

Exploatören ska stå för kostnaderna för fastighetsbildning som avser mark som överförs till exploatörens fastighet (kvartersmark).

Vidare ska exploatören även ansöka om och bekosta övriga fastighetsbildningsåtgärder som kan erfordras för genomförandet av detaljplanen, såsom omprövning eller bildande av ledningsrätt med mera.

Någon inlösen av allmän platsmark bedöms inte som aktuell då detaljplanen inte innehåller någon allmän platsmark.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Ersättning för marköverlåtelse regleras i kommande exploateringsavtal.

Principerna för ersättningen är avhandlade i undertecknat intentionsavtal och ersättningens nivå ska vara marknadsmässig.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Åtgärder för dagvattenhantering, ekologisk kompensation och eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse, åligger exploatören. Åtgärder och kostnader för eventuell marksanering kommer att regleras i exploateringsavtal.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Exploatören är ansvarig för anläggande och drift inom kvartersmark. Stockholm Vatten AB ansvarar som VA-huvudman för allmänna VA-ledningar, allmänna dagvattenledningar och dagvattenanläggningar som avser att leda bort och ta hand om dagvatten efter att det har fördröjts och renats inom kvartersmarken.

Södertörns Fjärrvärme AB 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.

Skanova AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till överlämningspunkt.

I Huddinge finns flertalet teleoperatörer som bygger ut fiber och kan erbjuda bredband till Huddinges invånare med stöd av markavtal. Stokab ansvarar för ledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till överlämningspunkt inom planområdet.

Avtal

Intentionsavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören i vilket det bland annat regleras inriktning för ny detaljplan och kommande marköverlåtelse med mera. Avtalet reglerar vidare att exploatören ska stå för de faktiska kostnaderna för utbyggnad av gång- och cykelvägar.

Ett plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören har tecknats för att reglera kostnaderna för framtagandet av detaljplanen.

Detaljplanen kommer att genomföras med stöd av ett exploateringsavtal. Ett sådant avtal kommer att träffas mellan kommunen och exploatören i samband med att detaljplanen antas, och beslutas om vid samma tidpunkt. Avtalet kommer att reglera ansvarsfördelning och kostnader mellan parterna för genomförandet av planen, inklusive frågor om marköverföring, ersättning för kvartersmark samt eventuella åtgärder inom allmän platsmark. I de fall där allmän platsmark förekommer inom exploatörens fastighet, kommer kommunen att lösa in marken utan ersättning, i enlighet med gällande praxis och lagstiftning. Exploatören kommer även att bekosta eventuell utbyggnad eller ombyggnad av allmän platsmark, om sådan aktualiseras.

Konsekvenserna för fastighetsbildningen är därmed att marköverföringar ska ske (i första hand från kommunen till exploatören), vilket kommer att regleras och finansieras enligt exploateringsavtalet.

Markanvisning

Det undertecknade intentionsavtalet innebär att exploatören får en ensamrätt att förhandla med kommunen om en exploatering inom området. Förhandlingen ska ske med utgångspunkt från det förslag som exploatören har lämnat in i samband med ansökan om planbesked. Ersättningen för den mark som kommunen säljer ska bestämmas med tillämpning av den så kallade genomsnittsvärdesprincipen. Slutligt överlåtelseområde redovisas i kommande exploateringsavtal.

Tidplan

Plansamråd: 10 mars – 14 april 2025

Granskning: Kvartal 1 2026

Antagande: Kvartal 2 2026

Laga kraft sker cirka en månad efter antagande i det fall detaljplanen inte överklagas. Byggnation bedöms kunna påbörjas under hösten 2026, förutsatt att detaljplanen inte överklagas. Bostäderna beräknas ta cirka 1,5 år att färdigställa, inklusive de markarbeten som behöver genomföras.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet är planlagt sedan tidigare med detaljplan 0126–8666, Östra Vårby gård.

Grundkarta

Grundkartan är framtagen 2024-12-17 och uppdaterad 2025-10-07.

Översiktsplan

Huddinge översiktsplan 2050, antagen 2024.

Kulturmiljöprogram

Vårby Gård är utpekad i Huddinge kommuns kulturmiljöprogram som ett särskilt värdefullt kulturområde. Likt många bostadsområden som anlades under miljonprogrammet, har planområdet som omfattar kvarteret Ängsgården en tydlig planstruktur som utgår från de trafiksepareringsideal som präglade samhällsplaneringen under mitten av 1900-talet. Bil-, gång- och cykelvägar undviker att korsa varandra för ökad trafiksäkerhet och enklare framfart. Området präglas av sammanbyggda bostadsområden med enhetlig utformning och volym.

Byggnaderna är uppförda i långa längor med loftgångar och utanpåliggande trapphus. Byggnaderna uppfördes under en kort tidsperiod vilket gör att området präglas av en sammanhållen och homogen karaktär. Rött fasadtegel är det dominerande fasadmaterialet som visuellt knyter ihop området.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

I enlighet med 6 kap. 7§ miljöbalken ska kommunen fatta ett särskilt beslut om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller ej. En undersökning om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har gjorts enligt 6 kap. 5–6 §§ miljöbalken. Bedömningen om påverkan har gjorts utifrån kriterierna i 5§ och 10–13 §§ miljöbedömningsförordningen.

Planområdet omfattas inte av några riksintressen men ligger inom Östra Mälarens sekundära vattenskyddsområde och recipienten är Mälaren- Rödstensfjärden som har god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Planområdet hyser inga påtagliga naturvärden. Vårby Gård har en urban värmeeffekt utifrån områdets höga hårdgöringsgrad och brist på svalkande grönstrukturer så som träd. Planen föreslår att träd planteras på innergården för att förbättra mikroklimatet. Förtätningen av området med tillägg av bostäder ligger i linje med intentionerna för både Översiktsplan och *Utvecklingsplan för Vårby*. Planförslaget förväntas tillföra en tryggare miljö med genomtänkta gårdsmiljöer och materialval. Den planerade bebyggelsen ska också beakta områdets kulturmiljövärden. Hanteringen av dagvatten och skyfall bedöms vara möjlig inom planområdet givet att skyfallsåtgärderna genomförs. Åtgärderna förväntas minska vattenföroreningar och underlätta uppfyllandet av miljö kvalitetsnormer i recipienterna. Bullerutredningen visar att riktvärdena uppfylls enligt trafikbullerförordningen utan behov av ytterligare åtgärder eller tekniska lösningar. Provtagning visar att inga halter över Känslig Markanvändning (KM) påträffas inom planområdet.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan. Bedömningen har gjorts med beaktande av kriterierna i 5 § och 10–13 § miljöbedömningsförordningen.

En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3 § miljöbalken behöver därför inte genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte upprättas för detaljplanen.

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Kommunala

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande detaljplan (aktnummer 0126K-8666) för planområdet vann laga kraft 1969. Det aktuella området inom Ängsgården 1 utgörs av beteckningen "lek".

Aktuellt område inom Vårby gård 1:1 utgörs av park.



Figur 14-Aktuellt planområde återfinns ungefärligt markerat med röd färg.

Planbesked

Kommunstyrelsen lämnade ett positivt planbesked vid deras sammanträde 15 maj 2024, §20 diarienummer KS-2024/337.

Planuppdrag och program för detaljplanen

Kommunstyrelsen beslöt 10 oktober 2024 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Ängsgården 1.

Projektplan togs fram 30 maj 2024 inför projektstart.

Projektet finns med i Plan för samhällsbyggnad 2024.

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan (ÖP 2050). I ÖP 2050 anges området som stadsutvecklingsområde för större stadsutveckling. Översiktsplanen rekommenderar att det är viktigt att vid utveckling av ny bebyggelse tillgodose en befintlig brist på mötesplatser samt upprusta befintliga utomhusmiljöer.

Utvecklingsplan

Detaljplaneområdet ingår i den kommunala *Utvecklingsplan för Vårby*, som anger hela Vårby gård som potentiellt förtätningsområde där aktuell fastighet särskilt pekats ut som föreslagen för bebyggelse. Tillägg av bebyggelse ska sträva efter ett mer varierat stadsliv och ett ökat kvarboende. I Vårby utvecklingsplan betonas att bebyggelsekomplettering ska ske på ett sätt som tillför nya kvaliteter till området och nytt innehåll till stadsdelen. Husens skala, variation, förhållande till varandra, fasader, bottenvåningar och offentliga rum är av särskild betydelse när Vårby utvecklas. Ett mindre tillägg kan göras i en känslig kulturmiljö med stor omsorg för detaljer och utformning. Tillkommande bebyggelse ska tillföra arkitektoniska mervärden till platsen och ska bidra till att stärka platsens identitet och igenkänningsfaktor i stadslandskapet. Vidare uttrycks i Vårby utvecklingsplan att det i dagens bostadsbestånd finns en stor brist på stora lägenheter och lägenheter för det lilla hushållet. Projektet överensstämmer med ambitionerna i utvecklingsplanen, men den frångår rekommenderad våningshöjd på 4–6 våningar.

Övriga förutsättningar

Kommungräns

Planområdet ligger dikt an kommungränsen mot Stockholm stad. Infart är tänkt att ske från Lammholmsbacken som ligger på Stockholms sidan av kommungränsen. Det har skett en avstämning med Stockholm stad innan projektstart att en infart skulle vara möjlig att genomföra då detta var en förutsättning för projektet.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för Totalförsvaret (influensområde för väderradar) samt riksintresse för flygplatser (MSA ytor).

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten

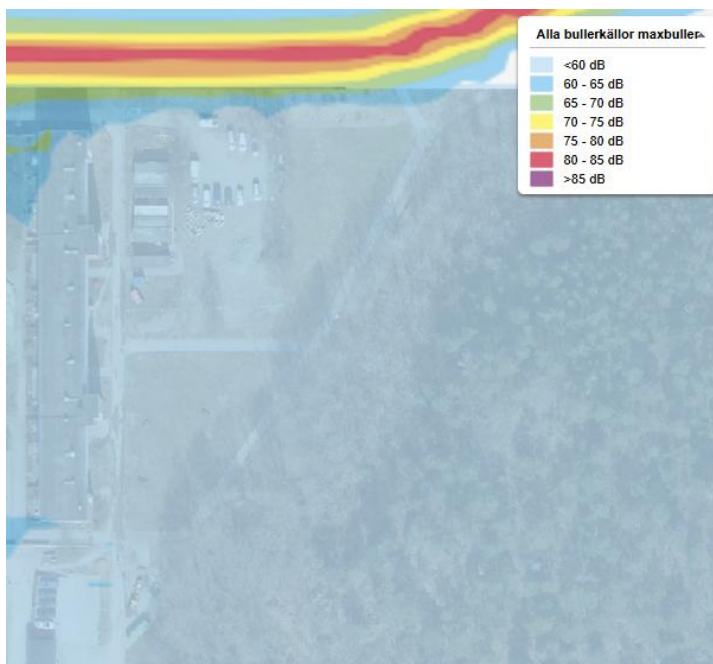
Den del av Mälaren som tar emot vatten som avrinner från planområdet betecknas Mälaren- Rödstensfjärden. Recipienten har god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med senare mål år 2027 med undantag för bromerad difenyleter, kvicksilver/kvicksilverföreningar, PFOS (perflouroktansulfonsyra och dess derivater) och tributytennföreningar.

Miljökvalitetsnormer för luft

Planområdet befinner sig inte i närheten av någon föroreningskälla som riskerar ge upphov till oacceptabel luftkvalitet. Det finns också goda förutsättningar för luft att cirkulera och instängda sektioner förekommer inte.

Miljökvalitetsnormer för buller

Enligt kommunens bullerkartläggning från 2021 så är området inte utsatt för buller i sådan omfattning att planering för bostäder skulle kunna vara olämpligt.



Figur 15 - Redovisar utbredningen av maxbuller för alla bullerkällor utifrån Huddinge kommuns bullerkartläggning 2021.

Miljö

Mark och vegetation

Planområdet hyser inga påtagliga naturvärden och utgörs av kortklippt gräs och en grusad fotbollsplan som nyttjas som tillfälligt upplag av renoveringsmaterial. Större delen av planområdet är identifierat i *Ekologiska samband i Huddinge kommun* (Ekologisgruppen 2018) som livsmiljöer för nyttoinsekter med ett lägre habitatvärde i spridningsnätverket. Öster om planområdet utgörs av skog och ingår i spridningssambandet för brun guldbagge och tofsmes i söder. Skogsslanten i öster har en avkylande effekt. Längs med gång- och cykelvägen i västra delen av planområdet finns planterade träd. Dessa är dock mycket unga och faller inte in under definitionen för en biotopskyddad allé.

Rekreation och friluftsliv

Närboende har sett planområdet som en viktig social mötesplats. Här har tidigare funnits boulebana, bollplan och skridskobana för barnen på vintern. Idag finns dessa funktioner inte tillgängliga på grund av upplagsytan.

Ekosystemtjänster

Planområdet utgörs av kortklippt gräsmark samt en grusplan med låga eller inga naturvärden.

Dagvatten

En dagvattenutredning är framtagen för detaljplanen (COWI, 2025). Befintlig markanvändning beräknas leda till att 25 l/s rinner vidare från planområdet vid ett 10-årsregn. Föroreningshalter/ -mängder har beräknats genom programmet StormTac.

Parameter	Befintliga halter (µg/l)	Befintliga (kg/år)
Fosfor (P)	220	0,31
Kväve (N)	1700	2,3
Bly (Pb)	14	0,02
Koppar (Cu)	22	0,031
Zink (Zn)	86	0,12
Kadmium (Cd)	0,67	0,00095
Krom (Cr)	6,8	0,0097
Nickel (Ni)	7,8	0,011
Kviksilver (Hg)	0,033	0,000046
Suspenderade ämnen (SS)	70 000	99
Oljeindex (Olja)	870	1,2
PAH16	0,47	0,00067
BaP	0,06	0,000086

Figur 16- Föroreningshalter/-mängder från föroreningsmodell före exploatering (COWI, 2025).

Geotekniska förhållanden

Geologiska förhållanden

En kompletterande geoteknisk och miljöteknisk undersökning genomfördes juni 2025 (COWI). Utredningen visar att jordlagren huvudsakligen består av fyllningsjord ovan torrskorpelera som vilar på berg. Fyllningsjorden utgörs av brunt sandigt lerigt grus eller brun humushaltig sandig siltig lera av torrskorpekaraktär. Fyllningsjordens mäktighet varierar mellan ca 0,2 och ca 1,6 m. Mäktigheten är som störst i den nordvästra delen av undersökningsområdet och som minst i den nordöstra delen.

Under fyllningsjorden finns lera. Lerskiktets mäktighet varierar mellan ca 1,6 och ca 6,1 m. Leran är i den övre delen i form av torrskorpelera. Torrskorpelerans mäktighet varierar mellan ca 1,2 och ca 3,4 m. Leran är grå eller gråbrun, varvig, rostfläckig i övre nivåer samt innehåller inslag av tunna siltskikt. Under lerskiktet finns friktionsjord. Friktionsjordens mäktighet varierar mellan ca 0,5 och ca 8 m. Mäktigheten är som störst i den södra delen av undersökningsområdet och som minst i den centrala delen. Utförd provtagning och efterföljande laboratorieanalys visar att moränen är en grusig sandig siltmorän eller en något grusig sandig lerig siltmorän. Djupet till berg varierar från ca 7,7 m till 12,6 m i de punkter där

jordbergsondering utförts. Djupet är som störst i den nordvästra delen av undersökningsområdet och som minst i den sydvästra delen.

Förorenad mark

Undersökning av marken har skett vid två tillfällen. Vid det första tillfället påträffades inga föroreningar (PM Geoteknik, COWI AB, 2018). Eftersom platsen nyttjats som uppställningsplats i samband med stambyten under 2020-talet utfördes ytterligare provtagning under 2025 (PM Riskbedömning Miljöteknik, COWI AB). Vid denna undersökning påträffades Alifatisk >C16-C35 och Vanadin med halter något över Känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden på den plats där bilar och byggbodar varit uppställda.

Avseende vanadin och alifatiska kolväten inom aktuell fraktion är det skydd av markmiljö som är styrande för det generella riktvärdet avseende KM (100mg/kg).

De påträffade föroreningarna är främst partikelbundna, vilket innebär en begränsad rörlighet i markprofilen. Den planerade byggnationen förväntas dessutom minska infiltrationen av nederbördsvatten och därmed även transporten av föroreningar till grundvattnet. Samtidigt kan det inte helt uteslutas att spridning sker under befintliga eller planerade markförhållanden.

Även om halterna i nuläget bedöms innebära begränsade risker för människors hälsa kvarstår en viss osäkerhet kring långsiktiga effekter för markmiljö. Enligt Naturvårdsverket vägledning 5976 (Naturvårdsverket, 2025) är det rimligt att skyddskravet på markmiljön är lika under såväl bostadshus som småvägar och lekparkar inom ett nyetablerat bostadsområde.

Med anledning av detta och att massor ändå behöver avlägsnas vid grundläggning av byggnadsskäl (PM Geoteknik, COWI AB, 2025) anses det lämpligt att jord med föroreningshalter över KM schaktas bort och transporteras till en godkänd mottagningsanläggning. På så sätt samordnas byggnationens schaktning med en avhjälpande åtgärd, vilket reducerar risken över tid, minskar dubbelarbete och bidrar till en mer kostnadseffektiv och miljömässigt hållbar hantering. Den avhjälpande åtgärden ska föregås av en anmälan enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Av informationen som framkommit i riskbedömningen anses det inte motiverat att genomföra avgränsande provtagning före markarbetet. I stället bör provtagningen utföras i samband med åtgärden, vilket ger en bättre avgränsning av föroreningsutbredningen och säkerställer att åtgärden kan anpassas till de faktiska förhållandena.

Markradon

Området klassas som högrisk för radon (COWI, 2018).

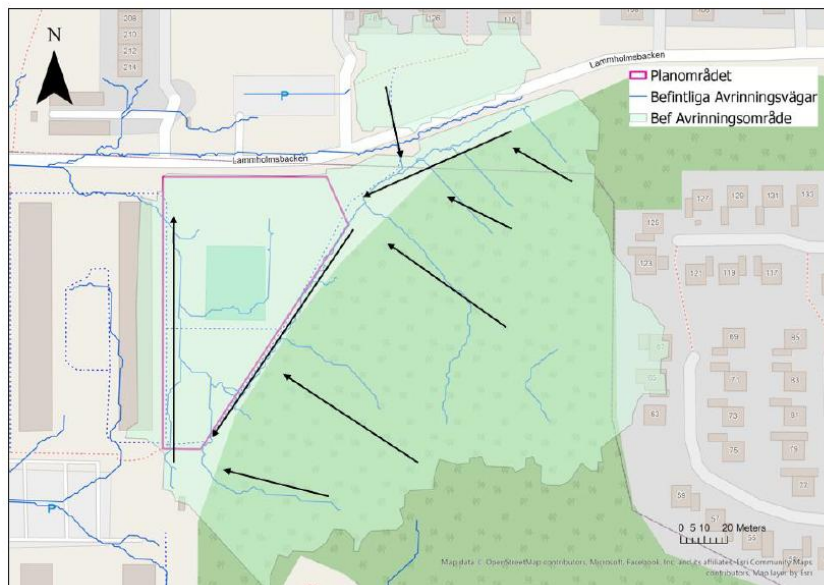
Hydrologiska förhållanden

Hydrologiska förhållanden

Grundvattennivån har kontrollerats vid ett tillfälle (2018-11-19) och enligt mätningarna uppmättes grundvattennivån till ca +22,3, ca 2,3 m under markytan (PM Geoteknik, COWI, 2018). Ytterligare mättillfällen rekommenderas inför byggnation.

Öster om fastigheten finns en skogsbeväxt kulle som lutar brant mot Lammholmsbacken mot planområdet i väst. Marken inom planområdet är relativt flack men har en viss lutning i nordvästlig riktning mot Bäckgårdsvägen. Bäckgårdsvägen lutar i sin tur söderut.

Det finns en lågpunkt inom planområdet som kan översvämmas vid skyfall.



Figur 17- Befintliga avrinningsvägar, avrinningsområde som innefattar planområdet. Bildkälla: ArcGIS Pro (COWI, 2025).

Hälsa och säkerhet

Risk för ras, skred, erosion

Planerade marknivåer överensstämmer i stort med befintliga marknivåer. Med planerad markanvändning och höjdsättning bedöms stabiliteten inte påverkas inom planområdet eller i dess närhet.

Byggnaderna förutsätts på grundläggas. Ytligt finns fyllningsjord och torrskorpelera. Lös lera finns med varierande mäktighet från ca 3 m djup ner till som djupast ca 6 m.

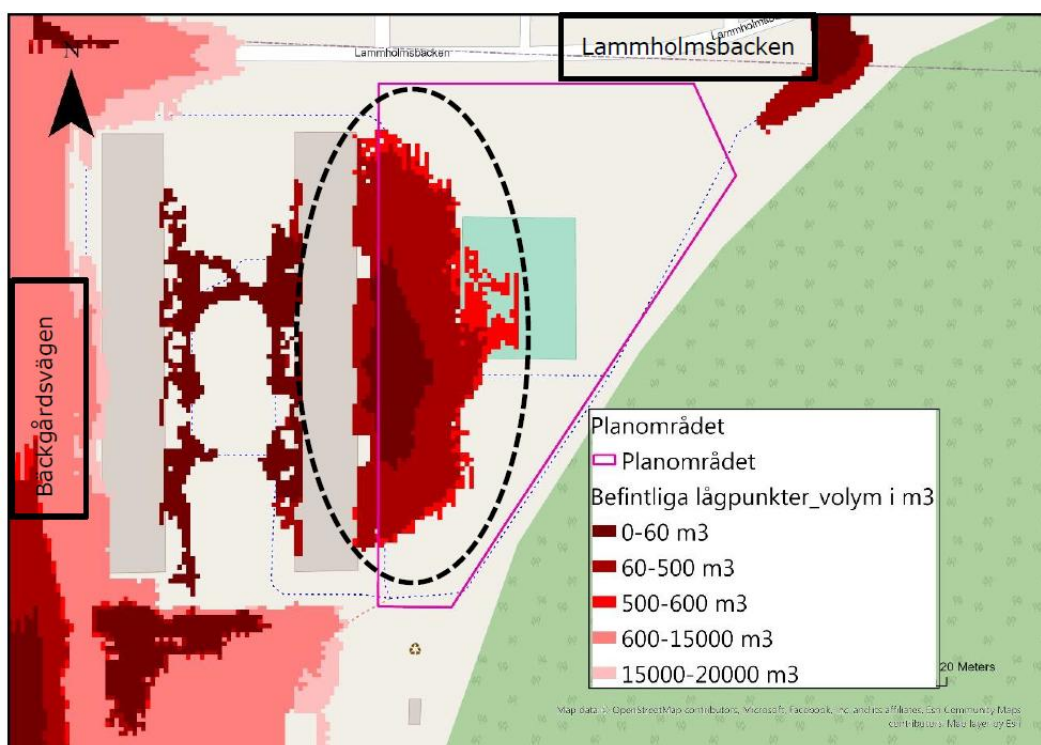
Lekplatsen utformas som en nedsänkt yta som medför schakt med upp till ca 0,5 m. Schakt blir aktuellt i befintlig fyllningsjord, vilket inte leder till några stabilitetsproblem.

En nedsänkt yta planeras vid den nya GC-vägen i norr. Nivåskillnaden kommer att uppgå till 1,0 m mellan GC-vägen och den nedsänkta ytan. Schakt för denna yta utförs i befintlig fyllningsjord ned till torrskorpelera, vilket inte kommer leda till några stabilitetsproblem permanent eller i byggskedet.

En nedsänkt yta i söder utformas på samma sätt med ca 1,0 m nivåskillnad mot omgivande mark. Det är sannolikt motsvarande jordlagerföljd här och den nedsänkta ytan leder inte till något stabilitetsproblem.

Översvämning

En skyfallskartering har utförts av COWI, 2025. Karteringen visar att en lågpunkt finns inom och strax utanför den västra delen av planområdet. Den totala volymen på lågpunkten uppgår till cirka 600 m³. På Bäckgårdsvägen, nedströms planområdet (se Figur 18), finns idag en stor lågpunkt med risk för översvämning via bland annat planområdet. En exploatering inom planområdet ska inte bidra negativt till förhållandet på Bäckgårdsvägen.



Figur 18-Befintlig lågpunkt inom och intill planområdet har ringats in. Lågpunkten har plats för ca 600 kubikmeter vatten. Väster om planområdet längs Bäckgårdsvägen finns ytterligare en stor lågpunkt med risk för översvämning.

Värmeoeffekt

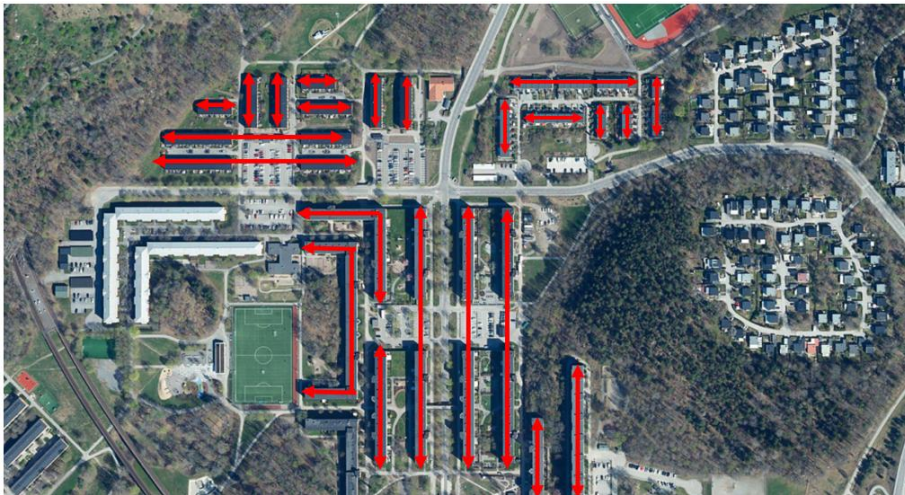
Vårby Gård har en förhöjd temperatur (urban värmeeffekt) utifrån områdets höga hårdgöringsgrad och brist på svalkande grönsaker så som träd. Detta utgör en hälsorisk under högsommaren. Planområdet ligger dock i utkanten av Vårby gård där skogsslätten i öster har en avkylande effekt.

Kulturmiljö

Planförslaget föreslås gestaltas med en fasad bestående av i huvudsak rött tegel, för att passa in i stadsmiljön. Balkongernas gestaltas med täta balkong fronter för att efterlikna balkongerna i området och loftgångarna. Befintliga byggnader har en markerade sockeln i ljus betong, den omtolkas i föreslagna byggnader till en tegelsockel i vit-beige kulör.

Stadsbild och landskapsbild

Kvarteret Ängsgården uppfördes mellan 1972–1973 och var en del av miljonprogrammet genom Vårby gård, vilket innebar att ett helt nytt bostadsområde blev till under loppet av bara tre år. Bebyggelsen utgörs företrädesvis av flerbostadshus i tre till fem våningar. Bostadshusen utgörs i hög grad av långsmala byggnadskroppar luftigt placerade parallellt i främst nord-sydlig riktning. Byggnaderna är uppförda med loftgångar och utanpåliggande trapphus. Byggnaderna uppfördes under en kort tidsperiod vilket gör att området präglas av en sammanhållen karaktär. Rött fasadtegel är det dominerande fasadmaterialet som visuellt knyter ihop området och ger det en mycket homogen karaktär. Mellan områdets bostadshus finns mycket grönska såsom träd, buskar och gräsmattor men även större asfalterade ytor liksom parkeringsplatser och trottoarer.



Figur 19 – Befintlig bebyggelsestruktur i närområdet

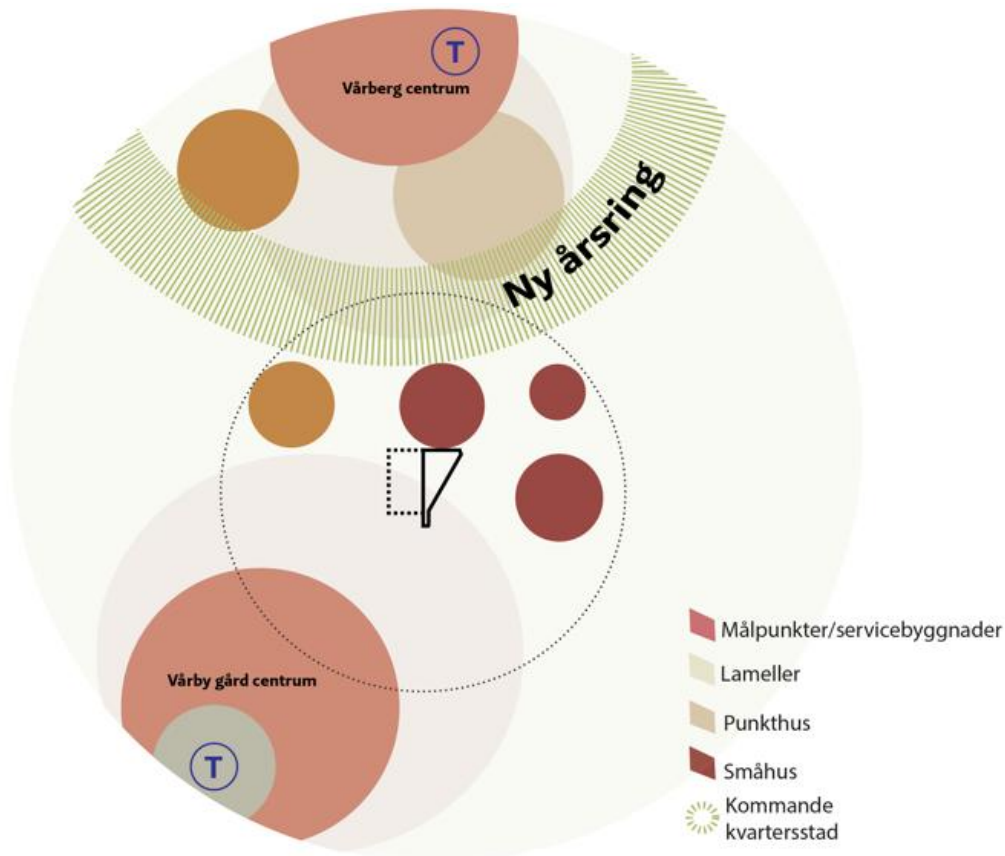
Områdets strikta struktur innebär att det inom området finns långa obrutna siktlinjer som ses som värdefulla.



Figur 20 – Siktlinjer i närområdet

Området präglas av de trafiksepareringsideal som präglade samhällsplaneringen under mitten av 1900-talet. Bil-, gång- och cykelvägar undviker att korsa varandra för ökad trafiksäkerhet och enklare framfart.

Vårby gård har inte genomgått några större förändringar sedan bostadsområdet uppfördes på 1970-talet.



Figur 21 – Årsringar stadsmiljö

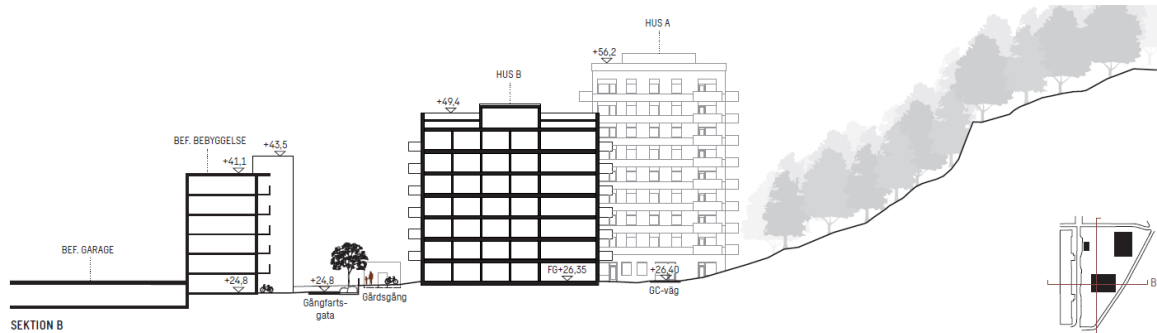
Planområdet ligger vid kommungränsen mellan Stockholm stad och Huddinge kommun. Befintlig bebyggelse i Vårberg på Stockholm sidan av kommungränsen har en varierad typologi och är till största delen uppförd i slutet av 1960-talet. Bebyggelsen i Vårby gård har en homogen bebyggelsestruktur och är uppbyggd i början av 1970-talet.

Stockholm stad har påbörjat en ny bebyggelseutveckling bestående av kvarter och lameller längs med Vårbergsvägen.

Arbetet med detaljplanen för Ängsgården är det första omvandlingsprojektet på Huddinge kommuns sida av kommungränsen. Tillägget behöver knyta an gestaltningsmässigt till de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna som Vårby gård utgör, samtidigt som det blir en del av den nya årsringen som Stockholm stad har påbörjat.

De nya volymerna kommer att ha en högre nockhöjd än befintlig bebyggelse vilket kommer medföra en skalförskjutning på platsen. Bebyggelsen inom

kvarteret Ängsgården trappas dock upp i höjd från Bäckgårdsvägen. Detta karaktärsdrag kommer ansluta och förstärka befintlig struktur vilket bedöms som positivt. Fastigheten är belägen strax intill en trädbeklädd höjd vilken även efter genomförd plan kommer vara den högsta punkten i området. De nya punkthusen kommer alltså underordna sig befintlig topografi vilket bedöms som positivt.



Figur 22 - Sektion genom befintlig byggnad och hus B

Planförslaget kommer delvis att göra avsteg från den befintliga stadsstrukturen i Vårby gård. Övrig bebyggelse i Vårby gård är orienterad i nord-sydlig riktning, hus B föreslås ligga i en öst-västlig riktning. Denna avvägning har gjorts för att minska negativ påverkan hos befintliga bostäder på Ängsgården 1. Då planområdet är beläget i utkanten av det i övrigt sammanhållna bostadsområdet så bedöms avsteg kunna göras utan att påtagligt påverka den stadsstrukturen.

Sammantaget bedöms förslaget samspela med befintlig bebyggelses karaktärsdrag samt platsens topografiska förutsättningar.

Offentlig service

Inom 350 meter från planområdet så finns två fristående förskolor samt en kommunal förskola, samt en kommunal grundskola.

Kommersiell service

Planområdet ligger inom 500 meter från Vårby gårds centrum som har både handel och service. I Vårby gårds centrum finns även Vårby gårds tunnelbana som möjliggör goda kommunikationer mot Stockholm innerstad.

Arbetsplatser

Det finns inga arbetsplatser idag inom planområdet. Men det finns mindre kontor och kommersiella lokaler i närområdet.

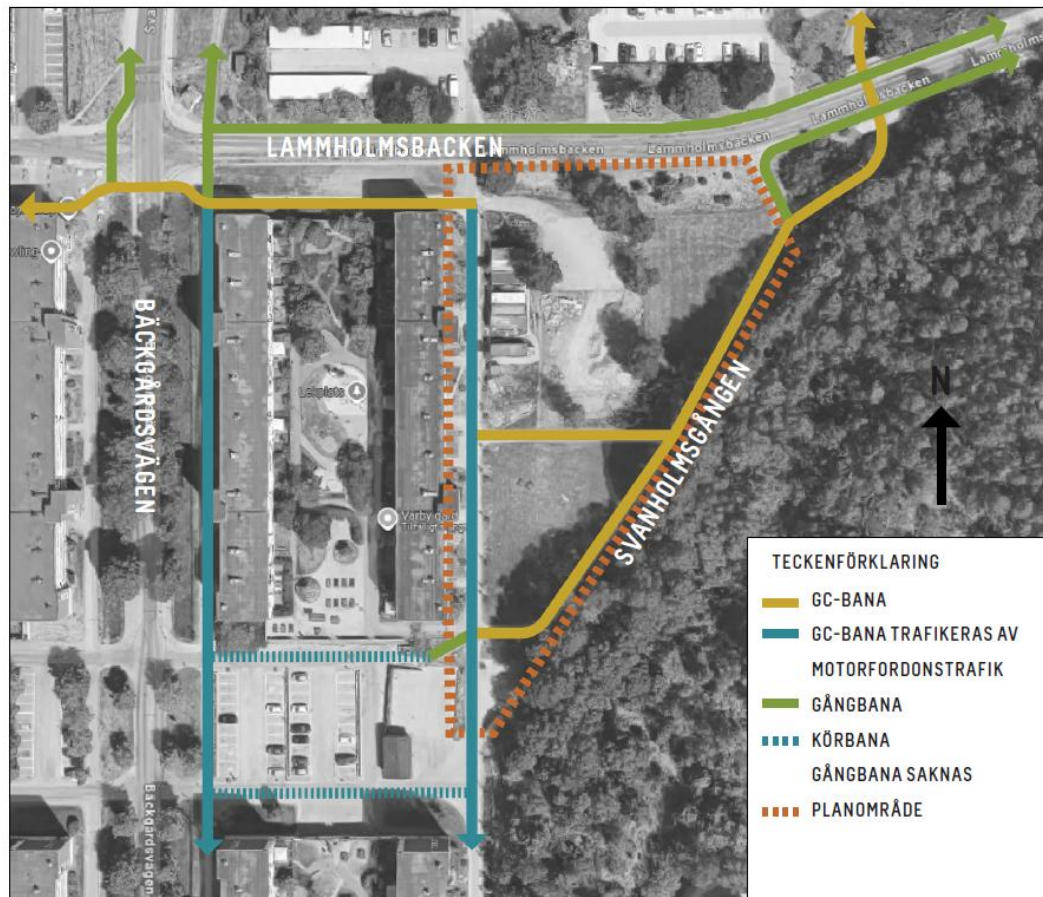
Trafik

Gatustruktur

Planområdet kan nås via Bäckgårdsvägen. I norr finns idag en temporär infart för byggetrafik från Lammholmsbacken.

För cyklister eller gående kan planområdet nås via Svanholmsgången om man kommer från Skärholmen eller från Vårberg över Lammholmsbacken. Från tunnelbanan kan man gå norrut och nå planområdet via parallella gångstråk från Bäckgårdsvägen.

Inom planområdet finns en mindre gångväg horisontellt över gräsytan.



Figur 23- Befintlig gatustruktur

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelnätet är ett arv av SCAFT-planeringen och är till stora delar helt separerat från vägnätet. Utmed Lammholmsbacken finns 1,8–2,0 meter breda gångbanor. På Lammholmsbackens södra sida löper en trafikseparerad och kombinerad gång- och cykelbana som är 3 meter bred. Stråket kopplar idag till Svanholmsgången som korsar Lammholmsbacken genom en planskild korsning. Kopplingen innebär en lång omväg för gående och cyklister. Det trafikseparerade systemet kan upplevas som svårorienterat för förstagångsbesökare.

Utmed en stor del av befintlig bebyggelse finns kombinerade gång- och cykelbanor som är skyltade med C3, motortrafik förbjuden. På flera ställen finns bommar för att hindra motorfordonstrafiken. Trots reglering och fysiska hinder fungerar gång- och cykelbanorna som informella gångfartsområden och trafikeras även av motorfordonstrafik för att angöra till portar.

Kollektivtrafik

Cirka 550 meter från planområdet finns tunnelbanestation Vårby gård som trafikeras av tunnelbanans röda linje 13 mellan Norsborg och Ropsten. En resa

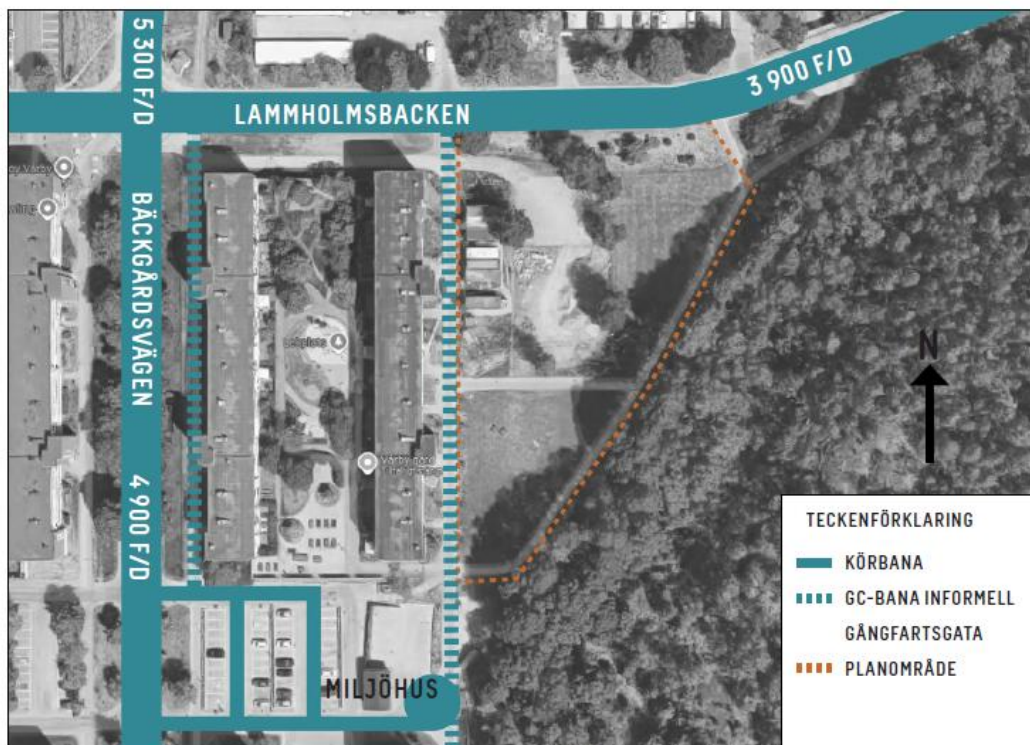
med tunnelbanan från Vårby gård till T-Centralen tar cirka 27 minuter. I området finns även busstrafik och närmsta hållplats är Svanholmsvägen. Med buss 740 nås bytespunkter som Vårby gård, Vårberg, Skärholmen och Flemingsbergs station.

Biltrafik

Norr om planområdet går Lammholmsbacken som har Stockholms stad som väghållare. Lammholmsbacken korsas av Bäckgårdsvägen som tillhör Huddinge kommun, norr om Lammholmsbacken byter Bäckgårdsvägen namn till Svanholmsvägen där Stockholms stad är väghållare.

Vägnätet omkring planområdet präglas liksom övriga trafiksystemet av SCAFT-planeringen. Lammholmsbacken och Bäckgårdsvägen har uppsamlande funktioner och ansluter till det övergripande vägnätet i form av Skärholmsvägen respektive Vårbergsvägen. Körbanorna bedöms som överdimensionerade (8,0 meter) och framkomligheten är generellt god. Intill in- och utfarten till planområdet och befintlig bebyggelse finns idag en hastighetssänkning i form av upphöjning.

Intill planområdet finns ett gång- och cykelstråk som är 3,25 meter brett. Gång och cykelbanan har en tillfällig grusad anslutning mot Lammholmsbacken som lutar cirka 10 procent, anslutningen har tillkommit för den tillfälliga etableringsytan.



Figur 24- Befintlig gatustruktur

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Huge ska förvärva den del av kommunens fastighet Vårby gård 1:1 som i den nya detaljplanen läggs ut som kvartersmark.

Miljö

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planområdet omfattas inte av några riksintressen men ligger inom Östra Mälarens sekundära vattenskyddsområde och recipienten är Mälaren- Rödstensfjärden som har god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Planområdet hyser inga påtagliga naturvärden och utgörs av kortklippt gräs och en grusad fotbollsplan som nyttjas som tillfälligt upplag av renoveringsmaterial. Vårby Gård har en urban värmeeffekt utifrån områdets höga hårdgöringsgrad och brist på svalkande grönstrukturer så som träd. Planen föreslår att träd planteras på innergården för att förbättra mikroklimatet.

Förtätningen av området med tillägg av bostäder ligger i linje med intentionerna för både Översiktsplan och *Utvecklingsplan för Vårby*.

Planförslaget förväntas tillföra en tryggare miljö med genomtänkta gårdsmiljöer och materialval. Den planerade bebyggelsen ska också beakta områdets kulturmiljövärden.

Hanteringen av dagvatten och skyfall bedöms vara möjlig inom planområdet givet att skyfallsåtgärderna genomförs. Åtgärderna förväntas minska vattenföroreningar och underlätta uppfyllandet av miljökvalitetsnormer i recipienterna.

Bullerutredningen visar att riktvärdena uppfylls enligt trafikbullerförordningen utan behov av ytterligare åtgärder eller tekniska lösningar. Provtagning visar att inga halter över Känslig Markanvändning (KM) påträffas inom planområdet.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan. Bedömningen har gjorts med beaktande av kriterierna i 5 § och 10–13 § miljöbedömningsförordningen.

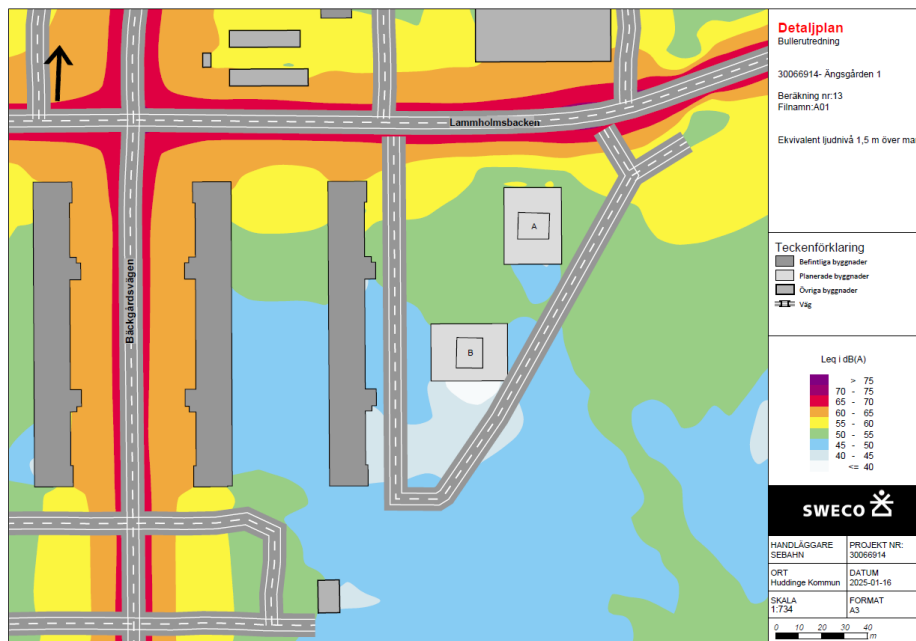
Miljökvalitetsnormer för vatten

Belastningen på recipienten från planområdet bedöms med föreslagen hantering att sjunka till under befintliga nivåer. Ingen negativ påverkan på Rödstensfjärden förväntas från detaljplanen. Se vidare under avsnittet dagvatten för mer information.

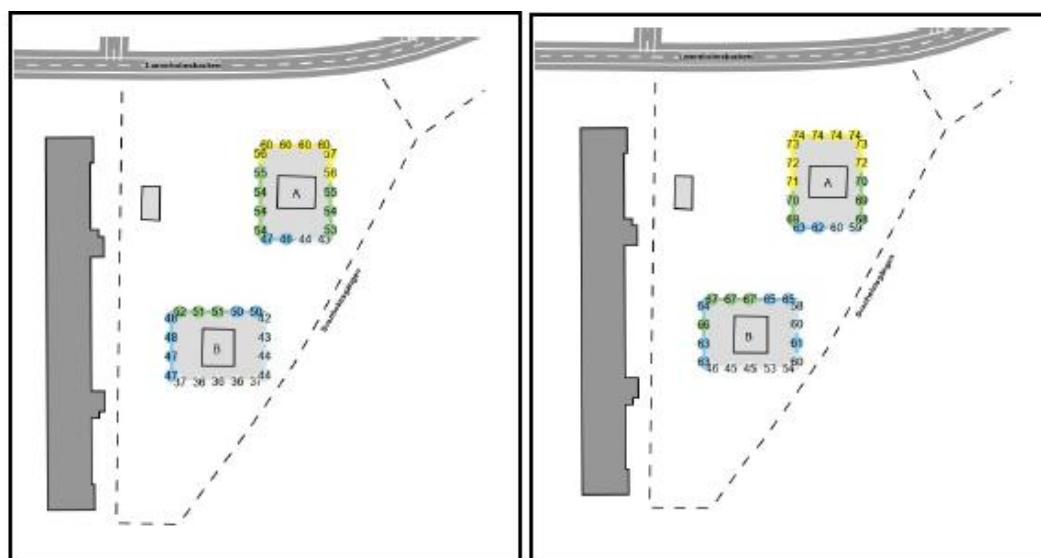
Miljökvalitetsnormer för buller

Planområdet ligger inbäddat mellan natur och husfasader. Närmsta bullerkälla utgörs av Lammholmsbacken norr om området, Bullerutredningen (Sweco 2025) visar på att vägen inte genererar buller som utgör ett hinder för planläggning av bostäder och anläggning av uteplatser. De beräknade ekvivalenta ljudnivåerna vid fasaden uppgår till högst 60 dBA för prognosåret 2040, samt maximala ljudnivåer upp till 74 dBA. Beräkningsresultaten visar att samtliga riktvärden, enligt förordning (2015:216), både vid fasad och på uteplats innehålls i sin helhet på

hela planområdet. Inga behov av ytterligare åtgärder eller tekniska lösningar krävs. Befintlig bebyggelse bedöms inte påverkas av tillkommande trafikrörelser mer än mycket marginellt jämfört med dagens situation.



Figur 25- Ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark (Sweco, 2025). Den utritade vägen öster om hus A och B är en gång- och cykelväg. Väster om hus A och B planeras ett gångfartsområde.



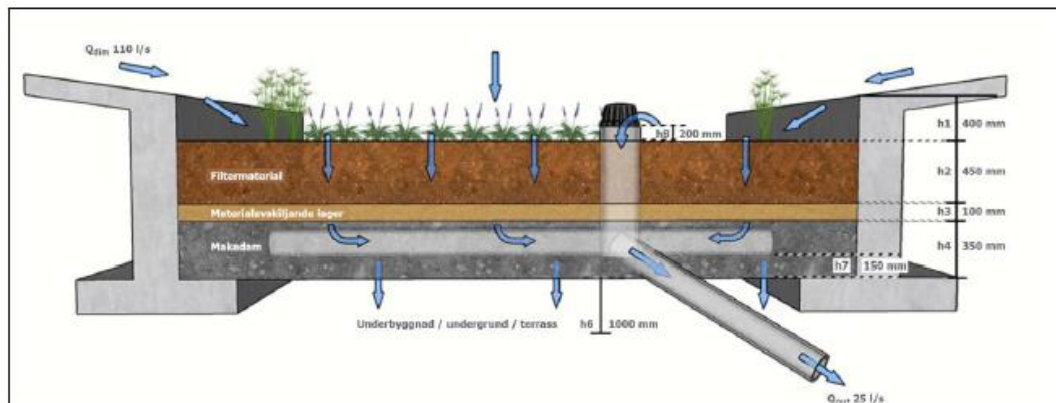
Figur 26- Högsta ekvivalent och maximal fasadnivå vid fasad på något plan för hus A och B. (Sweco, 2025).

Dagvatten

För att inte öka utflödet från planområdet efter exploatering, då det finns begränsningar i nedströms ledningsnät, krävs att dagvattnet fördröjs. Erforderlig fördröjningsvolym beräknades med rationella metoden till 72 m³. Utloppet från planområdet behöver begränsas till 25 l/s vilket motsvara avrinning med befintlig markanvändning vid ett 10-årsregn utan klimatfaktor (COWI, 2025).

För att inte påverka recipienten Rödstensfjärden negativt har föroreningsberäkningar utförts (COWI, 2025). Utan rening kommer planområdet leda till ett ökat utsläpp av föroreningar kopplat till dagvatten.

Biofilteranläggningar planeras därför inom planområdet. Biofilter kännetecknas av en nedsänkt filterbädd med underliggande dränskikt samt ett bräddöverfall för förbiledning av höga flöden. Biofiltret renar dagvattnet genom att låta den perkolera genom (ofta sandbaserade) filtermedier.



Figur 27- Föreslagen biofilteranläggning (COWI, 2025).

Parameter	Befintlig (kg/år)	Framtid utan rening (kg/år)	Framtid med rening (kg/år)	Reningseffekt %
Fosfor (P)	0,31	0,4	0,11	65
Kväve (N)	2,3	3,3	1,4	39
Bly (Pb)	0,02	0,022	0,0026	87
Koppar (Cu)	0,031	0,046	0,0092	70
Zink (Zn)	0,12	0,15	0,017	86
Kadmium (Cd)	0,00095	0,001	0,00012	87
Krom (Cr)	0,0097	0,018	0,0064	34
Nickel (Ni)	0,011	0,015	0,0021	81
Kvicksilver (Hg)	0,000046	0,000039	0,000015	67
Suspenderade ämnen (SS)	99	150	17	83
Oljeindex (Olja)	1,2	1	0,26	78
PAH16	0,00067	0,00088	0,000081	88
BaP	0,000086	0,000075	0,0000068	92

Figur 28- Resulterade föroreningshalter (µg/l) från föroreningsmodell före och efter exploatering med och utan rening i biofilteranläggning. Fetmarkerade värden överstiger befintliga halter. När filteranläggningarna medräknas sker dock en minskad belastning (COWI, 2025).

Som tabellen ovan visar kommer den årliga belastningen på recipienten inte att öka när biofilteranläggningarna som planeras inom planområdet medräknas.

Detaljplanen bedöms följa skyddsföreskrifterna för Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Geotekniska förhållanden

Geologiska förhållanden

Byggnader som uppförs inom planområdet behöver beakta den befintliga lerans låga skjuvfasthet och sättningssäklighet.

Markradon

Det bedöms inte krävas anpassningar av byggnader utifrån radonhalten i marken. Byggnader bör uppföras radonsäkert.

Hydrologiska förhållanden

Hydrologiska förhållanden

Framtida avrinningsförhållande kommer i stort sett följa efter dagens förhållanden. Lokalt omhändertagandevatten genom perkolation försvåras av lerlagret på platsen.

Hälsa och säkerhet

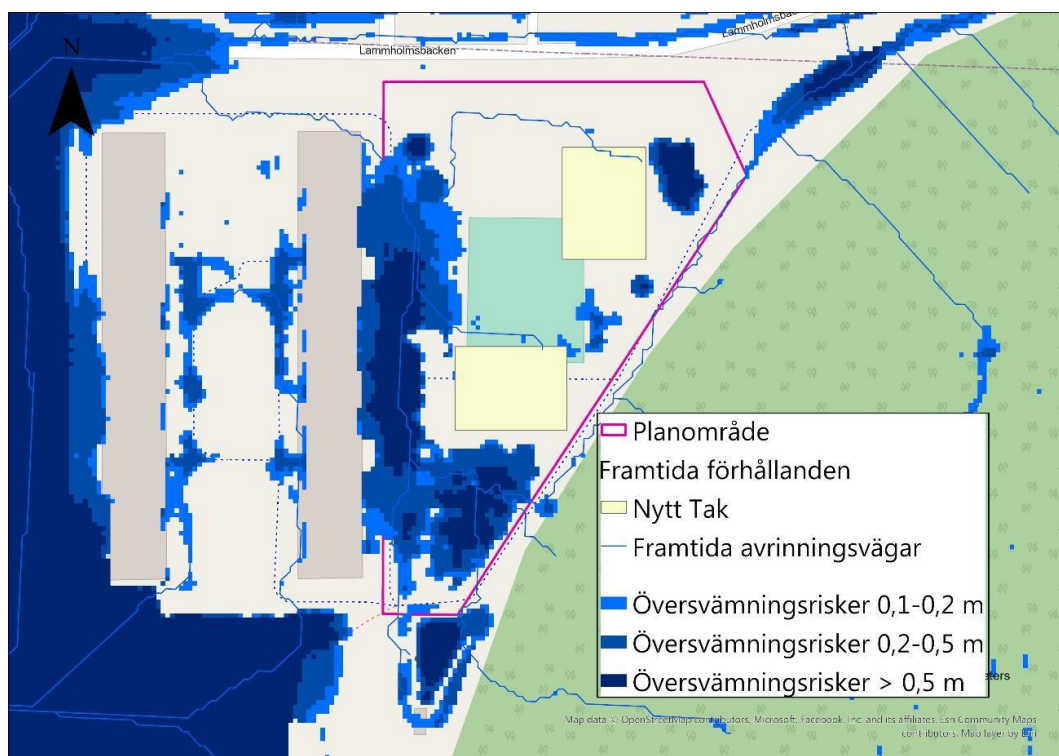
Översvämning

En skyfallsanalys (COWI, 2025) gjordes med hjälp av det hydrodynamiska modellverktyget i SCALGO live. Som input i verktyget användes ett CDS regn med 6 timmars varaktighet för 100-årsregn inklusive 1,4 klimatfaktor. För att analysera skyfallssituationen för efter exploatering justerades markanvändningen inom planområdet till dränerad asfaltyta och tak. Marknivåerna inom planområdet justerades i SCALGO Live enligt föreslagen utformning

Eftersom planområdet vid skyfall tar emot vatten från naturmarken ifrån öst så behöver tillräckliga översvämningssytor finnas för både naturmarken och vatten som faller inom planområdet.

För att säkerställa detta att ingen försämring för bebyggelsen inom, intill planområdet eller nedströms planområdet behöver den befintliga lågpunkten med 600 m³ volym bevaras och den framtida höjdsättningen inom planområdet ska inte leda till att denna volym minskas. Utöver detta behöver skyfallsytor med motsvarande 350 m³ volym tillskapas inom planområdet.

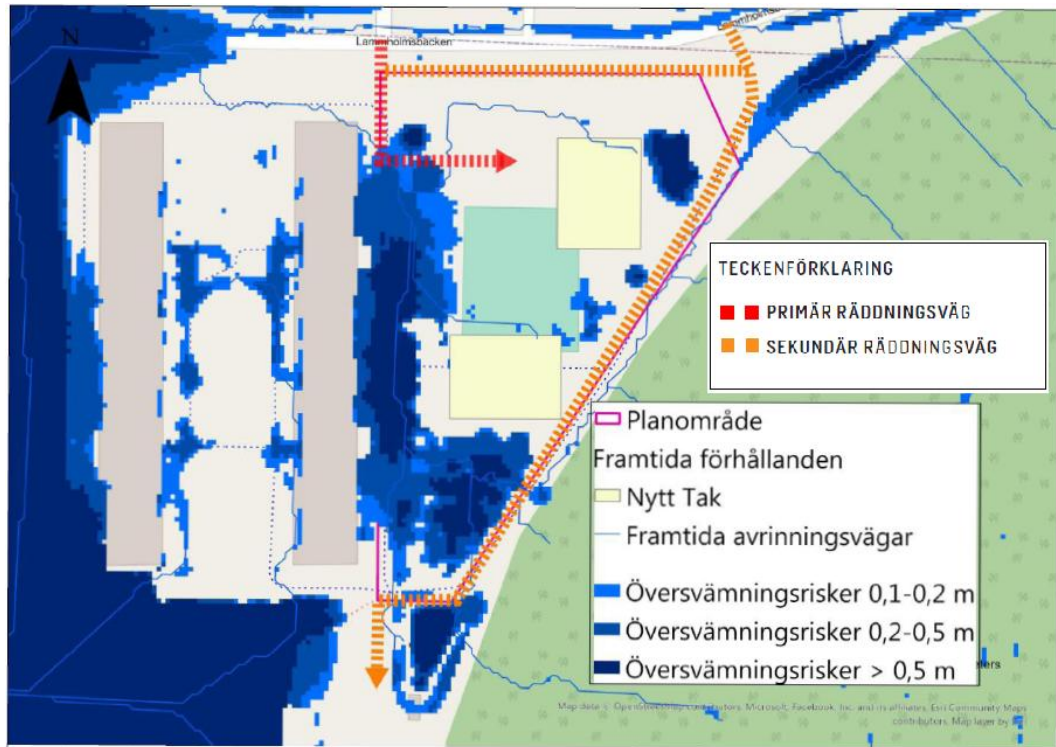
Figuren nedan visar att efter exploatering kommer summan av tillgängliga volymen inom planområdet inklusive tidigare nämnda lågpunkten att gå upp till 950 m³. På så sätt kommer planförslaget inte innebära högre översvämningssrisker för Bäckgårdsvägen.



Figur 29- Lågpunkten inom och strax väster om planområde med tidigare 600 kubikmeter volym får en större kapacitet, upp till 950 kubikmeter, efter höjdsättning enligt förslaget. (COWI, 2025).

Då det, vid händelse av skyfall, finns risk för att den primära räddningsvägen blir delvis oframkomlig har en analys utförts i Trafikutredningen (Sweco, 2025). Med

utgångspunkt från bedömningen i dagvatten- och skyfallsutredningen så bedöms det finnas framkomliga vägar även vid extrema regnhändelser.



Figur 30 Räddningsvägar vid händelse av skyfall (Sweco, 2025).

Klimatanpassning

Den planerade nedsänkta ytan i södra delen av planområdet kan kräva förstärkningar i slänter med tanke på att skjuvfastheten i leran är låg och byggnader anläggs intill vilket skapar tyngd på lerlagret.

Värmeöar finns inom Vårby Gård. Detaljplanens närhet till naturområdet direkt i öst minskar den effekten. Inom planen kommer flera nya träd att planteras som i mindre omfattning minskar påverkan från värme.

Klimatpåverkan/Utsläpp av växthusgaser

De två byggnaderna föreslås byggas med trästomme av fastighetsägaren vilket har potential att minska klimatavtrycket från byggnationerna. Uppvärmning kommer ske genom fjärrvärme. Ingen loss hållning av berg bedöms krävas vilket begränsar behovet av lastbilstransporter. Planen ligger inom 500 meter från en tunnelbanestation (Vårby Gård). Detta ger förutsättningar för att minska på biltrafik till och från planområdet.

Bebyggelse

Social hållbarhet

En socialkonsekvensanalys (SKA) och en barnkonsekvensanalys (BKA) har genomförts (Sweco 2025-01-25). De övergripande konsekvenserna av

planförslaget för barn, unga och övriga boende bedöms som positiva utifrån kommunens huvudområden för social hållbarhet:

Nya bostäder med rimliga avstånd till befintligt lamellhus på Bäckgårdsvägen, placeringen av områdeskontor i bottenvåning samt utformningen av en öppen gårdsmiljö ger goda förutsättningar för levande grannskap, där *sammanhållning och jämlikhet* gynnas av att en variation av lägenhetsstorlekar tillförs.

Cykelparkeringar, grönska, boulebana och lekplatser är mycket positiva inslag i planförslaget som gynnar barn och vuxna i hela området. *Vardagsliv, delaktighet och inflytande* förbättras genom att Huges områdeskontor i bottenvåningen av Hus A blir synligt utåt. Potentialen för ökad *trygghet* och *folkhälsa* är god genom integration av nya utemiljöer med befintliga vistelsezoner, gång- och cykelstråk i kvarteret.

Avseende placeringen av punkthusen och hushöjder bedöms konsekvenserna av planförslaget, enligt den sociala konsekvensanalysen, som delvis negativa. Båda huskropparna riskerar att skymma utsikten för de boende på Bäckgårdsvägen 38 och 40. Särskilt placeringen av Hus B bedöms ge negativa konsekvenser på solljus och utsikt mot skogskullen i öst för de boende på Bäckgårdsvägen 38.

Det har förts flera dialoger med medborgarna i Vårby. Den senaste större dialogen skedde i samband med utvecklingsplan för Vårby. I det arbetet lyftes flera viktiga rekommendationer för att skapa en hållbar och attraktiv stadsdel.

- Byggnader bör placeras och utformas med långsiktig ekologisk hållbarhet i åtanke.
- Nya bostadsetableringar bör erbjuda en variation av bostadsformer och storlekar för att motverka segregation.
- Äldre barn och unga har få alternativ till aktiviteter, så detta bör lyftas i projekten.

Kulturmiljö

Detaljplanen föreslår att uppföra två punkthus vilket är ett avsteg från de långsträckta loftgångshus som nästintill helt dominerar Vårby gård.

Däremot hämtar byggnadsförslagets gestaltning och utseende inspiration från omgivande bebyggelse, detta i så väl materialval som kulör och dekorativa detaljer. Sammantaget bedöms förslaget ta hänsyn till befintliga kulturmiljövärden, underordna sig platsens topografiska förutsättningar såväl som befintliga karaktärsdrag. Ytor för rekreation försvinner delvis i och med ny bebyggelse men det bedöms inte påverka kulturmiljön som helhet. Förslaget bedöms vara väl anpassat till rådande formspråk, materialval och färgsättning i området.

Riksintresse

Detaljplanen påverkar inte något riksintresse.

Trafik

Gatustruktur

Befintlig gång- och cykelväg kommer att omvandlas till ett gångfartsområde. Detta går emot den tydliga trafikseparering som annars gäller i Vårby gård. Trots reglering och fysiska hinder fungerar gång- och cykelbanan som informella gångfartsområden och trafikeras av alla trafikslag, inklusive motorfordonstrafik i dagsläget. Så att skapa ett väl utformat gångfartsområde kan öka tryggheten för de gående och skapa ett tydligare gaturum.

Då den befintliga in- och utfarten lutar cirka 8–10 % så bör en översyn av höjdsättningen göras i detaljprojekteringen för att minska lutningen där max 5 % bör eftersträvas. I detta tidiga skede har det konstaterats att en justering av höjdsättningen kan innebära konsekvenser på dagvatten-hanteringen, skyfallssituationen, lutningar på gång- och cykelbanor samt bakfall mot hus.

Gång- och cykeltrafik

Förslaget innebär en ny gen koppling mellan befintligt gång- och cykelstråk väster om planområdet och den planskilda passagen som korsar Lammholmsbacken. Gång- och cykelbanan föreslås förläggas norr om planområdet mellan ny bebyggelse och Lammholmsbacken. Den nya gång- och cykelbanan föreslås höjdsättas med en jämn lutning om 5 %.

Den nya gångfartsgatan utformas med lokala avsmalningar och möblering för att säkerställa låga hastigheter som skapar en säker trafikmiljö för såväl små som stora. Den nya utformningen ska underlätta för gående och cyklister att möta ett motordrivet fordon och motverka genomfartstrafik som idag förekommer.

Det x-område (område som skall vara tillgängligt för allmän gångtrafik) som finns i befintlig plan föreslås inte ersättas med ett nytt x-område i föreslagen detaljplan. Dels har det aldrig genomförts något servitut för x-området och dels så är det inte lämpligt att peka ut ett planerat gångfartsområde som ett område som skall vara tillgängligt för allmän gångtrafik.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken påverkas inte av planförslaget. Den planerade exploateringen får god tillgång till kollektivtrafik med tunnelbanans röda linje i Vårby gård samt busstrafik mellan Huddinge station och Kungens kurva.

Biltrafik

Planförslaget bedöms generera små trafikrörelser.

Längs med det nya gångfartsområdet så ska det främst ske angöring samt handikapparkering. All annan parkering sker i befintliga garage längs med Bäckgårdsvägen. Totalt bedöms detaljplanen generera 100 trafikrörelser, främst då längs Bäckgårdsvägen.

Trafiksäkerhet

Det kommer vara viktigt att utforma gångfartsområdet på ett bra sätt för att tydliggöra att trafiken skall anpassas till de gåendes villkor. Detta föreslås ske genom:

- Lokala avsmalningar för att motverka genomfartstrafik och bidra till låga hastigheter.
- Skapa en tydlig entré till gångfartsområdet med till exempel avsmalning.
- Programmering av möblering och grönska för vistelse i gaturummet och bryta siktlinjer för fordonstrafiken.
- En nivå på hela markytan (inga kantstenar) som skapar zoner.
- Öppna för tvärgående rörelsemönster. Möblering och planteringsytor bör ej utgöra barriärer.
- Undvik parkering längs gångfartsområdet.

Godstrafik

Ett miljöhus föreslås anläggas på gården intill gångfartsgatan, och en angöringsplats för sopbilen säkerställs intill. Dragväg från miljöhuset till angöringsplatsen blir mindre än 10 meter. Gångfartsgatan utformas så att sopbilen kan passera gående och cyklister, och det skapas platser där sopbilen kan passera ett stillastående fordon.

Administrativa frågor

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

Jonas Ellenfors

Planarkitekt