



Handläggare
Maria Gren
Maria.Gren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Detaljplan för Vårby udde – etapp 1 – svar på intern remiss

Förslag till beslut

Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 22 februari 2022, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden remitterat ett förslag på ny detaljplan för Vårby udde – etapp 1. Förslaget innebär att en ny stadsdel kan byggas med 2 000 bostäder, en skola, förskolor, vårdboenden, butiker, hotell och kontor i ett tidigare bryggeriområde. Målet är att området ska utvecklas till att bli en levande, sjönära och grön stadsdel.

Förvaltningen har bland annat synpunkter på användningen av vissa namn och beteckningar och ger förslag som kan förbättra boendemiljön avseende luftkvalitet och buller. Därtill ger förvaltningen förslag på förbättringar som rör lägsta tillåtna grundläggningsnivå och på vilka bestämmelser och formuleringar som bör ändras för att undvika missförstånd och problem vid en implementering.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden remitterat ett förslag på ny detaljplan för Vårby udde – etapp 1. Förslaget innebär att en ny stadsdel kan byggas med 2 000 bostäder, en skola, förskolor, vårdboenden, butiker, hotell och kontor i ett tidigare bryggeriområde. Målet är att området ska utvecklas till att bli en levande, sjönära och grön stadsdel.

Förvaltningens synpunkter

Namn och benämningar

Enligt kommunens reglemente ansvarar bygglövs- och tillsynsnämnden för namngivning av kvarter, gator, bostadsområden, vägar, broar, allmänna platser och övriga ortnamn inom kommunen. Statliga Lantmäteriet ansvarar för namnsättning av naturlokaliteter såsom berg, sjöar, åar och skogar.

De beskrivande platsbenämningarna *strandpromenaden*, *strandparken*, *strandgatan*, *strandskogen*, *aktivitetsparken* och *centrala torget* bör konsekvent i illustrationer och texter skrivas med inledande liten bokstav för att vara



beskrivande och inte förväxlas med beslutade namn, alternativt skrivs inom citationstecken.

Begreppet *Vårby strand* finns inte som namn. Om det är Vårbybadet som avses på sidorna 80 och 93 i gestaltungsprogrammet bör det rättas inför detaljplanens antagande, annars strykas. Begreppet *Vårby strandpark* är inte heller beslutat som namn. Hänvisningen på sida 27 i barnkonsekvensanalysen syftar troligen på Vårby herrgårdspark.

Uppdragsnamnet "*Vårby Udde*" med stort "U" är ett exempel på hur ett inkonsekvent användande av ortnamn får spridning. Flerordiga namn skrivs endast med stor bokstav i första ordet, om inte efterföljande delar också är egennamn eller ortnamn. Vårby udde, Vårby allé, Vårby herrgårdspark och Vårby gård ska därför skrivas med litet "u", "a", "h" respektive "g". Däremot ska Vårby Haga skrivas med stort "H" enligt samma språkregel.

Citationstecken bör användas konsekvent runt namnet "*Cigarren*", som syftar på den kända industribyggnaden i området, för att inte förväxlas med ett beslutat byggnadsnamn. *Långe orm* finns inte, namnet är "Ormen Långe" (sida 11 i gestaltungsprogrammet). *Linbaneparken* respektive *Brandbilsparken* på sida 27 i barnkonsekvensanalysen bör skrivas inom citationstecken eftersom det är vad lekplatserna kallas.

Dagvatten

Förvaltningen bedömer att föreslagna lösningar generellt är i linje med kommunens dagvattenstrategi och att kommunens checklista för dagvatten har använts.

Det är viktigt att halten och mängden föroreningar i och till Mälaren inte ökar. Detaljplanen behöver ta hänsyn till Mälarens vattenskyddsområde och miljökvalitetsnormerna. Enligt 5 kap. 3 § miljöbalken ansvarar kommuner för att miljökvalitetsnormer följs. Förvaltningen ser positivt på att föroreningsmängderna minskar med tänkta åtgärder.

Dagvattenutredningen har endast beräknat upp till 20-årsregn. Förvaltningen menar att Stockholm Vatten och Avfall har efterfrågat att även 30-årsregn beräknas. Förvaltningen instämmer med dagvattenutredningen i att det behövs en fördjupande analys av hur släckvatten ska hanteras.

I plankartan anges att tak ska vara vegetationsbeklätt på minst 50 procent av takytan. Detta bör kompletteras med hur mycket dagvatten taken kan omhänderta.

Det saknas en diskussion om lämplighet och risk för spridning av föroreningar gällande ytor för infiltration och LOD-lösningar i områden där ovanliggande jord underskrider riktvärden för känslig markanvändning, men högre föroreningshalter finns djupare i jorden (2–3 meter under markytan).

Båtklubbens dagvatten ska hamna i magasin och sedimenteras enligt planbeskrivningen (s.70). I plankartan saknas information om magasinet. Om magasinet inte blir av behövs en annan lösning för att rena båtklubbens dagvatten. Skolgården kräver mer hårdgjorda ytor och lägre krav kommer ställas på dem.



Dagvatten som uppstår där måste hanteras. Det bör klargöras var överflödigt dagvatten ska omhändertas.

I planbeskrivningen (s. 66) står det att varje fastighet ska omhänderta dagvatten inom sin fastighetsgräns. Ansvaret läggs på varje fastighetsägare. I planhandlingarna bör det framgå hur kommunen ska säkerställa att nödvändiga åtgärder utförs i enlighet med planbeskrivningen. Dagvattenanläggningar inom planlagt område som ska användas för flera fastigheter eller för avvattnings från begravningsplatser ska anmälas till bygglovs- och tillsynsnämnden. Anmälningsplikt gäller också om en befintlig dagvattenanläggning ändras på ett sätt som kan medföra en väsentlig ändring av vattnets mängd eller sammansättning.

Båtklubben

Båtklubbens vinterförvaring kommer att minska i storlek och förflyttas. Vinterförvaringsytan kommer delvis att kunna användas av allmänheten under sommarhalvåret. Den yta som ska vara tillgänglig för allmänheten bör vara hårdgjord och det bör regleras vad ytan får användas till. Inom området måste det finnas en ständigt inhägnad del för arbeten som kan leda till föroreningsspridning såsom tvätt och målning av båtbottnar.

Delar av Båtklubbens område kommer att omfattas av strandskydd. Förvaltningen vill klargöra att det inte är säkert att dispens för strandskydd beviljas.

Förorenade områden

Kompletterande markprovtagning bör göras för att vidare utreda föroreningsstatus och avgränsa föroreningarna med anledning av detaljplanens förändringar av markanvändningen. Det är kommunens uppgift att i tillräcklig utsträckning utreda föroreningssituationen för att kunna bedöma om detaljplanen kan genomföras och om marken är lämplig för sitt ändamål. Det har inte utförts någon provtagning under Spendrups byggnader. Provtagning ska utföras innan eller efter att byggnader rivs.

Förvaltningen saknar i planbeskrivningen information om de föroreningar som förekommer i sediment och grundvatten inom detaljplanen samt om utförd utredning av sediment som det hänvisas till på sida 1 i promemorian miljöteknisk markundersökning.

Föroreningar har påträffats i grundvattnet främst inom båtklubbensområdet och industriområdet byggnad V. Enligt promemorian miljöteknisk undersökning är risken låg för spridning till Mälaren. I dagvattenutredningen (s. 21) framkommer det att Mälaren har kontakt med grundvattnet inom planen. Det behöver säkerställas att föroreningar inte kan spridas till Mälaren. Förvaltningen är tveksam till om frågan är tillräckligt utredd och om framtida klimatförändringar med medföljande skyfall och översvämningar har tagits i beaktande. Förvaltningen är positiv till förslaget om att upprätta ett miljökontrollprogram för övervakning av grundvattennivåer och föroreningshalter under genomförandeskedet.



Enligt planbeskrivningen och tillhörande promemoria har föroreningar över Naturvårdsverkets generella riktvärden "känslig markanvändning" och "minde känslig markanvändning" påträffats inom detaljplaneområdet. Därutöver har bland annat bly påträffats i halter över Avfall Sveriges gränser för farligt avfall. Detta bör tas med i bedömningarna, då det exempelvis kan påverka kostnaderna för omhändertagande av förorenade massor.

Förvaltningen instämmer i att startbesked inte får ges förrän sanering är genomförd och godkänd. Inom detaljplanen finns inte bara föroreningar i mark utan även i sediment och grundvatten, vilket också ska räknas in.

Sulfidberg/masshantering

Förvaltningen instämmer i resonemangen kring potentiella sulfidförande berg och att det ska stämmas av med tillsynsmyndigheten. Förvaltningen förespråkar i första hand terränganpassning och att minimera sprängning av berg för att undvika att bergmassor hamnar på deponi. Planbeskrivningen hänvisar till promemorian "Utredning av sk sulfidberg och dess surgörande egenskaper – Vårby Udde, Huddinge (Structor, 2020-10-05)", men denna finns inte bland planhandlingarna.

Ur ett miljöperspektiv är det viktigt att ta fram en plan för hur massor avses hanteras vid exploatering för att säkerställa att de tas omhand på rätt sätt för att undvika olägenhet (besvär) eller skada för miljön. Det behövs även för att möjliggöra återanvändning. Enligt 2 kap. 5 § miljöbalken ska alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna att bland annat minska mängden avfall, minska de negativa effekterna av avfall och återvinna avfall. I den mån det går bör deponering undvikas. För återvinning av avfall i anläggningsändamål hänvisas till Naturvårdsverkets handbok 2010:1: Återvinning av avfall i anläggningsarbeten. Anmälan krävs om massorna överskrider mindre än ringa risk.

Rivning och byggnation

Förvaltningen vill framhäva vikten av att miljöanpassa rivningsskedet. Ett kontrollprogram för byggskede bör tas fram av exploitören för att bedöma, kontrollera och förebygga olägenheter.

Luftföroreningar

Närheten till den hårt trafikerade vägen E4/E20 får konsekvenser för luftkvaliteten i planområdet. Det är enligt WSP:s luftkvalitetsutredning framför allt halterna av partiklar (PM₁₀) som utgör störst risk. I syfte att uppfylla miljömålen rekommenderar WSP bland annat att det byggs en bullerskärm mellan byggnaderna för att skapa en effektivare barriär.

Förvaltningen anser att följande ska säkerställas genom planbestämmelser eller liknande:

- Utöver de planerade bullerskärmarna i vägplanen för Tvärförbindelse Södertörn ska bullerskärmar uppföras längs E4/E20 utmed hela planområdet samt rampen närmast Vårby allé för att minska halterna av



PM₁₀ nära källan och minska ljudnivåerna i området. Därigenom förbättras boendemiljön avseende både luft och buller.

- Tätare vegetation anläggs nära utsläppskällan längs med E4/E20 i kombination med bullerskärmar, som skyddsbarriär mot spridning av partiklar. Vegetation längs Vårby allé och andra lokalgator placeras glesare för att inte försämra utspädningen av luftföroreningarna.
- Tätning mellan planerad bebyggelse mot innergårdarna vid kvarteren A1 och F1 med bullerskyddsskärmar mellan byggnaderna för att minska halterna av PM₁₀ på innergårdarna mellan kvarteren A1 och F1.
- Uteluftsintag för ventilation på byggnaderna närmast E4/E20 placeras mot innergårdarna och förses med tilluftsrening.

Buller

Planen innebär en omvandling av ett obebott verksamhetsområde till ett område med bostäder, förskolor och verksamheter i en tät stadsstruktur. Bullernivåer förväntas bli höga invid flera bostadsfasader, i gaturum och på vistelseytor där både skolbarn och allmänheten dagligen kommer att röra sig.

Förvaltningen anser att följande ska säkerställas genom planbestämmelser eller liknande:

- Bullerskärm uppförs längs E4/E20 utmed hela planområdet samt rampen närmast Vårby allé för att avskärma och reducera skadligt buller från spår- och vägtrafik till planområdet.
- Övriga bullerreducerande åtgärder som föreslås för att uppnå en god ljudmiljö inom planområdet tillgodoses.
- Buller från spår- och vägtrafik och annat verksamhetsbuller underskrider 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximalljudnivå på skol- och förskolegårdar. Högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå under dagtid (kl. 06.00 till 18.00) i de gårdsdelar avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet (en övervägande del av gårdsytorna) i enlighet med Boverkets vägledning "Gör plats för barn och unga". Målsättningen bör vara att resterande ytor ska ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå.
- Byggnadskonstruktioner, fönster och uteluftsdon är utformade för att klara Folkhälsomyndigheten riktvärden för buller inomhus. I Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) anges riktvärden för bostadsrum för sömn, vila och daglig samvaro och matrum som används som sovrum. De allmänna råden gäller även för lokaler för undervisning, vård eller annat omhändertagande och sovrum i tillfälligt boende. Buller från väg- och spårtrafik samt övrigt verksamhetsbuller ska inte överskrida riktvärdena 30 dBA i kontinuerlig ljudnivå, 45 dBA i maximalnivå, samt lågfrekvent buller 31,5–200 hertz (Hz).



Elektromagnetiska fält

Planområdet ger möjlighet till uppförande av sex transformatorstationer, varav en transformatorstation kommer att behålla sitt nuvarande läge och hamna på den planerade skoltomten.

Vid nybyggnation av bland annat transformatorstationer bör placeringen göras på ett sådant avstånd från befintlig och planerad bebyggelse de elektromagnetiska fältens nivåer hålls så låga som möjligt i bostäder, skolor och förskolor, enligt de myndigheter som ansvarar för hälsofrågan kring elektromagnetiska fält.

Magnetfält på upp till 0,2 mikrotesla (μT) i årsmedelvärde är att betrakta som normala för boendemiljö enligt Strålsäkerhetsmyndigheten. Förvaltningen anser att 0,4 μT i årsmedelvärde inte bör överskridas där människor vistas mer än tillfälligt i och i närheten av bostäder, skolor och förskolor.

Markradon

En översiktlig radonundersökning har utförts i fem punkter där markradonhalten i jordluft uppmättes. Resultatet visade tre värden som indikerar högradonmark.

Förvaltningen anser att det genom planbestämmelser eller liknande ska säkerställas att en utförlig markradonutredning görs i samband med projekteringen samt att byggnaderna uppförs radonsäkert.

Ljusförhållanden

Länsstyrelsen anser att stor hänsyn ska tas till ljusförhållanden och solinstrålning när det gäller placering och utformning av byggnaderna, samt att detta ska utredas vidare i det fortsatta planarbetet. Länsstyrelsen kan utifrån det underlag som hittills har presenterats konstatera att flertalet innergårdar nås av mycket lite dagsljus under vinterhalvåret. Särskilt noterbart är att de sydligast belägna bostädernas innergårdar och förskolegårdarna till stora delar är skuggade hela dagen, vilket då innebär att förskolebarnens friytor står utan dagsljus. En konflikt i området är att de flesta störningar kommer söderifrån. Täta, högre fasader behöver placeras i söder vilket hindrar ljusinstrålningen. De solstudier som har tagits fram visar att gårdar och gator får en godtagbar solinstrålning. Bostäderna få generellt en god dagsljusstillgång och de delar av kvarter där ljusförhållandena är sämre, exempelvis i anslutning till gårdarnas inre hörn, kan åtgärder vidtas i form av val av planlösning, anpassning av lägenhetsstorlekar och val av fasadfärger. Justeringar av byggnadshöjder har också gjorts för att skapa bättre dagsljusförhållanden. Varje kvarter har nu en låg byggnad för att släppa in ljus, vilket delvis står i konflikt med de störningar som kommer från söder.

Folkhälsomyndigheten anser att bebyggelsens utformning är den viktigaste bestämningsfaktorn för dagsljusexponering och att det är särskilt viktigt att planera för goda ljusförhållanden i skol- och vårdmiljö.

Förvaltningen håller med Länsstyrelsen och Folkhälsomyndigheten i sina bedömningar och anser att det genom planbestämmelser eller liknande ska säkerställas att det skapas goda ljusförhållanden i framför allt skol- och vårdmiljö.



Skola

Skolan i Vårby udde kommer att vara en grundskola, F–9, lokaliserad i Spendrups gamla huvudkontor och planeras för cirka 500–600 elever. Byggnaden har tillgång till ett stort grönområde som kan omvandlas till skolgård. Utmaningen i detta läge är att skapa en tyst skolgård. Bullerdämpande åtgärder måste utredas ytterligare i ett senare skede.

Förvaltningen yttrar sig inte fråga om friyta vid förskolor och skola. Att friytan är tillräckligt stor följs upp i samband med anmälan av skol- och förskoleverksamheten.

Det rekommenderas att skolor placeras på ett sätt som möjliggör god överblick och insyn under såväl skoltid som annan tid med möjligheter för allmänheten att vistas på gården under kvällar och helger. Gårdar utan överblick riskerar att bli otrygga platser med skadegörelse och andra oönskade aktiviteter. Då skolan planeras att drivas av en fristående utförare bör möjligheten till samnyttjande av skolgården på kvällar, helger och lov dagar regleras i ett avtal mellan kommunen och skolans huvudman.

Skolans utsträckning innebär att skolgården hamnar längre bort från motorvägen med tanke på buller och luftföroreningar. I samordning med Trafikverket utreds åtgärder gällande buller och luftkvalitet i ett senare skede.

Utformning av äldreboende

I stadsdelen planeras ett äldreboende med plats för cirka 80 personer. Boendet planeras ligga intill grönområde med nära tillgång till vattnet och strandpromenaden. De boende kommer ha tillgång till utemiljöer i form av gemensamma balkonger och en takterrass.

I området planeras för naturliga mötesplatser vilket främjar interaktion mellan människor i olika åldrar. Ur ett trygghetsperspektiv är det viktigt med väl upplysta miljöer som inbjuder till att människor vistas i området en stor del av dygnet.

Förvaltningen vill särskilt uppmärksamma att alla, oavsett ålder eller eventuellt funktionshinder, ska ha möjlighet att använda de planerade mötesplatserna. Tillgänglighetsaspekten är därför viktig i utformningen av dessa.

Avfallskapacitet (motverka nedskräpning)

Vårby udde kommer att bli en tät stadsdel där många människor bor och vistas. Därför är det viktigt att det finns en välfungerande och lättillgänglig avfallshantering och förpackningsinsamling i området.

Förvaltningen ser positivt på planeringsprocessen kring avfallshantering och menar att denna kommer att vara till hjälp i det fortsatta planarbetet.

Plankartan

Bestämmelse n₃

Bestämmelsen bör läggas utanför ring för träd, med pil in i ringen för att kunna läsas.



Bestämmelse n_4 på mark för skola

Bestämmelsen säger att stödmur, ramp och trappa får uppföras. Runt området finns prickmark, som innebär att byggnader inte får uppföras. Trappa och ramp är oftast inte bygglovspliktigt och eftersom prickmarken endast reglerar att byggnader inte får uppföras får även stödmur uppföras. Det finns alltså ingen skillnad mellan marken reglerad med n_4 och mark reglerad med prickmark.

Gränslinjer

Linjering för egenskapsgräns, administrativ gräns samt administrativ gräns och egenskapsgräns behöver förtydligas på flera platser då det är oklart vilken gräns som avses.

Användning av mark och vatten

Det är otydligt om bestämmelsen W_2 -användning är avsedd att reglera en total bygggrätt på 75 kvadratmeter eller om flera byggnader på max 75 kvadratmeter kan uppföras. Bestämmelsen behöver förtydligas i det hänseendet. Förvaltningen ställer sig frågan om det kanske finns ett behov av att även reglera höjder med tanke på att det är ett vattenområde som kan påverkas om byggnaderna blir för höga.

Egenskapsbestämmelser

e_1 -bestämmelse

Bestämmelsen e_1 används som generell bestämmelse. Då bestämmelsen har en lydelse som syftar till balkonginglasningar, bostadskomplement med mera bör den enbart användas på kvartersmark där dessa delar är tillämpliga. I nuvarande förslag ligger bestämmelsen även på kvartersmark med C- och S-användning.

Bestämmelsen redogör inte för hur stor den totala arean för bostadskomplement får vara utan endast maximal BTA för varje bostadskomplement. Vidare behöver lydelsen ”Minst 25 kvm av bostadskomplementen ska utföras som ett akustiktak med ljudabsorbenter” ses över då den är otydlig.

Korsmark

Marken regleras så att komplementbyggnader och skärmtak får uppföras. Den hindrar dock inte annan bebyggelse från att uppföras.

För områden med korsmark ska komplementbyggnaderna och skärmtaken ha vegetationsklädda tak och ha en byggnadshöjd om 4 meter. I planbeskrivningen framgår det att samtliga komplementbyggnader ges en generell planbestämmelse om att det ska vara vegetationsklädda tak. Någon sådan generell utformningsbestämmelse finns i planen inte för andra komplementbyggnader utanför områden markerade med korsmark. Det finns inte heller någon generell bestämmelse avseende högsta tillåtna höjd för komplementbyggnader.

Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan

Bestämmelsen är formulerad som att bostadskomplement är en teknisk anläggning. Så är inte fallet. Formuleringen ger heller ingen begränsning på hur mycket ett bostadskomplement får sticka upp över angiven högsta nockhöjd.



förvaltningen är av uppfattningen att bostadskomplement inte är en sådan del av en byggnad som ska tillåtas över angiven högsta nockhöjd.

p₂-bestämmelse

Bestämmelsens lydelse behöver ses över. Den är otydlig och öppnar upp för alternativa tolkningar.

f₇ och f₈-bestämmelse

Termen "boningsrum" saknar vad förvaltningen känner till definition och anses vara jämställd med bostadsrum. I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader används "bostadsrum" men där definieras begreppet som "rum för daglig samvaro, utom kök, och rum för sömn". I Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) ges definitionen "rum för sömn och vila, rum för daglig samvaro och matrum som används som sovrum". Inom plan- och bygglagstiftningen gör till exempel Boverkets byggregler åtskillnad för reglering mellan utrymme för sömn, vila och dagliga samvaro å ena sidan och utrymme för matlagning och personlig hygien å andra sidan vad gäller reglering kring buller.

Bestämmelsen "Balkonger och utstickande byggnadsdelar ..."

Enligt svensk standard, SS 21054:2020, avseende vad som utgör en mätvärd byggnadsdel ger planbestämmelsen mätvärda byggnadsdelar. Varken bestämmelsen eller planbeskrivningen redogör för varför man frångår mätreglerna. Detta bör förtydligas i bestämmelsen för att undvika framtida misstolkningar, då både balkonger och utkragande delar kommer att kraga ut över allmän plats som inte tillåter användningen till vilken balkonger och övriga utkragande delar tillhör.

n₂-bestämmelse

Bestämmelsen är otydlig. Med nuvarande formulering räcker det att ett träd uppförs inom området för att uppfylla planbestämmelsen.

n₃-bestämmelse

Bestämmelsen följs inte upp med en bestämmelse om marklov för dessa träd. Någon prövning av fällning kommer därför inte att ske.

"Cigarren" och k₁-bestämmelse

På flera ställen i planbeskrivningen står det att byggnaden kallad "Cigarren" ska bevaras. Plankartan innehåller dock ingen bestämmelse som förhindrar att byggnaden rivs. k₁-bestämmelse reglerar bara förändring. För ett bevarande behövs även en bestämmelse om rivningsförbud. En kombination av rivningsförbud och bestämmelser om ändring möjliggör förändring av byggnaden även vid bevarande.

Lägsta tillåtna grundläggningsnivå

Förvaltningen anser att ett bostadsrum inte kan ha en grundläggningsnivå. Det är byggnaders grundläggningsnivå som ska regleras. Plankartans bestämmelse stämmer inte överens med Länsstyrelsens rekommendationer. I *Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse – med hänsyn till risken för översvämningar* (Fakta 2015:2) bedömer Länsstyrelsen att ny sammanhållen



bebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vikt behöver placeras ovan nivå 2,7 meter (RH2000) och att enstaka byggnader av lägre värde bör placeras över 1,5 meter. Byggnader av lägre värde exemplifieras som uthus och garage. För att anse bebyggelsen vara lämplig behöver byggnadernas grundläggningsnivå regleras till + 2,7 meter, inkluderat till exempel källare och garage. Att endast delar av en byggnad som innehåller bostäder placeras över 2,7 meter säkrar inte användning av byggnaden vid översvämning. Avsteg från rekommendationerna kan göras under vissa förutsättningar. Sådana kan vara att källare inte får utföras, att vissa skydds- eller säkerhetsåtgärder på tomten har genomförts innan bygglov får ges eller med reglering att byggnadsdelar under angiven lägsta nivå i sig är konstruerade så att de inte kan översvämmas. Sådan reglering saknas i planen. Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå finns inte för att upprätthålla möjligheten att vistas i en bostad utan för att tillskapa lämplig bebyggelse ur ett långsiktigt perspektiv. Bebyggelse inom delar av planområdet riskerar att inte vara långsiktigt lämplig.

Hållbarhet och barnkonventionen

Planhandlingarna belyser hållbarhetsperspektivet ur olika aspekter. Förvaltningen kompletterar belysningen genom att ovan, utifrån nämndens ansvarsområde, lämna synpunkter på några hållbarhetsaspekter.

Barnperspektivet har tagits tillvara i en barnkonsekvensanalys av detaljplanen.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förvaltningens förslag till beslut innebär inga ekonomiska eller juridiska konsekvenser för nämnden.

Toralf Nilsson
Teknisk direktör

Tove Bodin
Avdelningschef

Bilagor

- Bilaga 1. Samrådsbrev
- Bilaga 2. Plankarta
- Bilaga 3. Planbeskrivning
- Bilaga 4. Gestaltungsprogram Vårby udde
- Bilaga 5. Barnkonsekvensanalys
- Bilaga 6. Miljökonsekvensbeskrivning
- Bilaga 7. PM Strandskydd
- Bilaga 8. PM Miljöteknisk undersökning
- Bilaga 9. Dagvattenutredning
- Bilaga 10. Luftkvalitetsutredning



Bilaga 11. Bullerutredning

Beslutet ska skickas till
Kommunstyrelsen