



Handläggare
Maria Gren
Maria.Gren@huddinge.se

Klimat- och stadsmiljönämnden

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

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har till klimat- och stadsmiljönämnden 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 planerna för Gömmarbäcken, som skulle kunna lyftas fram mer, samt att en skolgård planeras inom en nyckelbiotop. Planen bör dimensioneras för mer nederbörd och säkra utrymme för snöröjning. Den växtlighet som planeras för att förbättra luftkvaliteten för med sig ett behov av kunskapsöverföring till dem som ska ansvara för skötseln av densamma. Planerna för området kommer att leda till ökade drifts- och underhållskostnader. Slutligen vill förvaltningen lyfta vikten av att skydda och bevara områdets skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har till klimat- och stadsmiljönämnden 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

Gömmarbäcken

Planen beskriver att vattendraget Gömmarbäcken lyfts upp och synliggörs då befintlig kulvert som bäcken flyter genom ska tas bort. Planens naturvärdesinventeringar visar att vattendraget skulle kunna ha ett mycket högt naturvärde men att det i nuläget inte är troligt att fisk kan vandra upp från Mälaren



på egen hand i och med de dämmen som finns på sträckan. Vattendraget kommer dock enligt planen att även fortsättningsvis vara delvis dold i kulvertar inom planområdet. Förvaltningen ser gärna att hela Gömmarbäckens sträcka inom planområdet lyfts upp och synliggörs till förmån för biologisk mångfald och estetiska värden.

Kommunen har under en lång tid haft planer för att ta bort vandringshinder för fisk och andra vattenlevande organismer i Gömmarbäcken. Vidare har diskussioner om detta förts med Trafikverket sedan planeringen av Södertörnsleden. Diskussionerna har resulterat i att Trafikverket ska ta bort den kulvert genom vilken vattendraget leds under E4/E20 och i stället bygga en bro över Gömmarbäcken i samband med att Tvärförbindelse Södertörn byggs. Förutom att öppna upp Gömmarbäcken från vandringshinder kan passagen användas av närboende, främst vid Vårby udde, vidare in till Gömmarens naturreservat, vilket också tas upp i detaljplanen.

Gömmarbäcken beskrivs för övrigt som dike i plankartan. Det bör omformuleras till vattendrag eller bäck alternativt vattenområde.

Skola och skolgård

Större delen av den planerade skolgården ligger inom nyckelbiotop och område med naturvärden och rödlistade arter enligt naturvärdesinventeringarna. Planen beskriver att delar av skolgården anläggs med plåtåer som länkas ihop med träspänger för att skapa en attraktiv och stimulerande utemiljö som samtidigt värnar om naturvärden och skapar tillgängliga platser. Förvaltningen anser att anläggningsarbeten i mark, tillsammans med ett kraftigt ökat slitage, är mycket svårt att förena med bevarande och värnande av naturvärden.

Dagvatten

De beräkningar av nederbörd och dagvattenhantering som har gjorts på sida 65 i planbeskrivningen utgår från 10-årsregn. Förvaltningen menar att det vore bättre att dimensionera för mer nederbörd än så, eftersom kommunen generellt är hårt drabbad av översvämningar.

I dagvattenutredningen står det på sida 67 att parkområdet i sydväst fungerar som en skyfallsyta som vid händelse av skyfall tillfälligt tillåts översvämmas. Förvaltningen menar att planen behöver se över hur en sådan översvämning skulle påverka parkens konstruktion, om den klarar av att hantera så stora flöden utan att skadas.

Vinterväghållning

Gatusektioner och torg ser ut att ha avsmalnande detaljer som kommer att försvåra snöröjning och halkbekämpning. Förvaltningen vill att planen ska säkerställa att det med en maskin går att ta sig fram till alla de ställen där det ska snöröjas och halkbekämpas. Det innebär att det måste vara minst 2,5 meter i bredd. Det behöver även finnas tillräckligt med plats för uppläggning av snö vid större eller ihållande snöväder, det vill säga plats för både kontinuerliga snövallar och större uppläggning när vallarna blir för stora och behöver knuffas bort.



Kullen

Planbeskrivningen har tagit hänsyn till de synpunkter som förvaltningen i ett tidigare skede har förmedlat om att den så kallade kullen bör utformas på ett sätt som inte kräver kontinuerlig skötsel av driftfordon, eftersom det kan vara svårt att nå kullen med driftfordon utan att skada terräng och vegetation. Förvaltningen vill än en gång understryka vikten av att kommande projektering tar hänsyn till platsens utmanande driftförutsättningar. Driften kan annars bli svår att genomföra och bli mycket kostnadsdrivande. Därtill är området känsligt för skador på vegetation. Förvaltningen hoppas att platsen får fortsätta utgöras av naturmark utan nämnvärda ingrepp. Det krävs även en fortsatt diskussion kring hur det utkikstorn som nämns i planbeskrivningen skulle kunna påverka platsen.

Flerskiktad grönska för bättre luftkvalitet

Förvaltningen ser positivt på det pågående samarbetet med Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) i Alnarp. Det är i detta tidiga skede nödvändigt att säkerställa kompetens i samtliga efterföljande led för att kvalitetssäkra växtlighetens tänkta funktion. Skötseln kommer att kräva kunskap om platsens förutsättningar, växternas fysiologi och ståndort, samt vilka underhållsåtgärder som behövs för att bibehålla växtligheten över tid. Den allra viktigaste kunskapsöverföringen ligger i att säkra att förvaltningsorganisationen får den kunskap och förståelse som behövs kring varför platsen är tänkt att utformas på ett särskilt sätt och vilken funktion som platsen förväntas bidra med. Efterföljande förvaltning behöver få en helhetsbild av grönskans betydelse och funktion.

Förvaltningen har sedan tidigare efterfrågat ett bredare samarbete om grönbrågor och vill att skötseln lyfts in redan nu i samarbetet med SLU.

Vårbybadet

Klimat- och stadsmiljönämnden ansvarar för drift och underhåll av Vårbybadet. Det är en av de viktigaste badplatserna i kommunen utifrån områdets socioekonomiska förutsättningar. Många av dem som bor i området har inte möjlighet att åka iväg på semester under sommaren utan blir kvar i området. Därmed blir badet en viktig mötesplats där det bland annat anordnas simskola varje år och där ett aktivt föreningsliv bidrar till aktiviteter.

Redan idag förekommer trängsel på platsen under varma sommandagar. Förvaltningen ställer sig frågande till om den strandpromenad som sägs utöka platsen är tillräcklig för att tillgodose de behov som uppstår med en ny stadsdel och det ökade antalet besökare detta för med sig. Förvaltningen önskar även att utbyggnad sker på så sätt att tillgängligheten förbättras, med bland annat fler cykelparkeringar intill badplatsen.

Grönstruktur och förvaltning

Förvaltningen ställer sig positiv till att grönytor inom gaturum och torg utformas som regnbäddar med skelettjordskonstruktion för fördröjning av dagvatten, att planen reglerar andelen gröna tak och att förgårdsmark ska användas för fördröjning av dagvatten.



Detaljplanen öppnar upp för en ambitiös gestaltning inom grönstrukturen. Det är därför viktigt att efterföljande projektering tar sin utgångspunkt i den senaste forskningen. Användandet av regnbäddar ökar kraftigt. Utvecklingen går framåt och kunskapen kring uppbyggnad, substrat och lämpligt växtmaterial ökar i snabb takt. Växtmaterial och växtbäddar som anläggs måste anpassas utifrån platsens befintliga naturkaraktär för att stärka sambanden, vilket ställer stora krav på ett brett kunnande inför upphandling av projektering, utförande samt efterföljande förvaltning.

Vårby udde är ett utmärkt exempel på den utveckling som sker när Huddinge står inför att bygga en stad. Förvaltningen har i andra sammanhang lyft betydelsen av intern kunskap och de ökade krav som detta kommer att medföra i form av ökade driftskostnader och behov av kontinuerlig kompetensutveckling när nya typer av anläggningar byggs.

I planbeskrivningen står det på sida 55 att utformningen av grönstrukturen kommer att innebära en något högre standard för drifthantering. Förvaltningen anser att detta är direkt missvisande, då drifthanteringen kommer att kräva en betydande standardökning mot dagens skötsel av gröna miljöer i kommunen.

Arbete i trånga stadsmiljöer är mycket mer tids- och kostnadskrävande än det arbete på stora fria ytor som idag präglar kommunen. Med minskade arealer ökar hindren och förutsättningarna för rationellt skötselarbete försämrats. Regnbäddar och andra planteringsytor som ska fördröja dagvatten kräver ofta intensiv skötsel för att funktionen ska bibehållas. Mängder av träd i gaturum kräver omfattande beskärningsinsatser varje år för att behålla sikt och trygghet.

Strandpromenaden med sina nivåskillnader, många utrustningspunkter och en betydande mängd besökare ger helt andra förutsättningar för att sköta drift och utföra underhållsarbeten.

Skötselinsatsernas effektivitet minskar när många små ytor ska skötas, vilket är fallet i tät stadsmiljö, där det dessutom kan finnas farthinder och vara begränsad framkomlighet. Mycket tid går åt till transporter, lastning, lossning av såväl material som utrustning med resultatet att ställtiderna ökar. Det gör att både personal, maskiner och redskap blir upplåsta utan att kunna utföra något produktivt arbete, med ökade kostnader till följd. I planbeskrivningens miljöer beräknas ställtiderna utgöra en tredjedel av arbetstiden.

Manuellt arbete, för det mesta renhållning, är den enskilda tids- och kostnadsfaktor som ökar mest på nyanlagda ytor i denna typ av miljöer. På trånga allmänna ytor ses generellt en större nedskräpning. Finns handel eller uteserveringar i närheten behöver renhållningen nästan alltid utföras dagligen.

Skyddsvärda träd

Förvaltningen ställer sig positiv till att det pågår en utredning om att se över möjligheten att behålla den särskilt skyddsvärda asken i alléns norra del. I övrigt vill förvaltningen att kommunen tar hänsyn till resultaten av genomförda naturvärdesinventeringar och överväger alla möjligheter att behålla de skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd som finns inom planområdet.



Klimatpåverkan

Detaljplanens klimatpåverkan nämns endast översiktligt i planbeskrivningen, trots att det finns ett hållbarhetsprogram för Vårby udde. Flera av de saker som enligt hållbarhetsprogrammet ska hanteras i ett detaljplaneskede redovisas inte i detaljplanen. Hållbarhetsprogrammet finns inte heller med bland samrådshandlingarna. Förvaltningen anser att programmet bör vara en del av samrådsunderlaget och att innehållet i programmet ska beaktas i framtagandet av detaljplanen.

I hållbarhetsprogrammet står det bland annat att omvandlingen av Vårby udde ska vara resurseffektiv och fokusera på hela livscykelperspektivet. Detaljplanen bör kompletteras med hur detta ska uppnås. Enligt programmet ska alla byggnader vara certifierade med miljöbyggnad silver och miljöcertifieringssystemet BREEAM¹ ska övervägas på stadsdelsnivå. Detta nämns inte i detaljplanen. I en checklista som utgör bilaga till hållbarhetsprogrammet framgår det att det i detaljplaneskedet ska fattas beslut om material för fasader och tak och att information ska tas fram enligt standarden EPD (miljövarudeklaration). I detaljplanen framgår det inte om detta har gjorts. I samma checklista står det även att mängd och placering av laddningsstationer för elbilar ska specificeras i detaljplanen, men det saknas i detaljplanen.

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

¹ Building Research Establishment's Environmental Assessment Method



Datum
2022-02-22

Diarienummer
KLN-2022/66.109

Bilagor

- Bilaga 1. Samrådsbrev
- Bilaga 2. Plankarta
- Bilaga 3. Planbeskrivning
- Bilaga 4. Gestaltningssprogram Vårby udde
- Bilaga 5. Naturvärdesinventeringar
- Bilaga 6. Miljökonsekvensbeskrivning
- Bilaga 7. PM Strandskydd

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen