



## PM Strandskydd till detaljplan för Vårby udde-etapp 1 bilaga 1: skola och skolgård

### Innehåll

PM Strandskydd-bilaga 1: skola och skolgård .....	1
Inledning .....	2
Strandskydd inom Vårby udde .....	2
Upphävande av strandskydd .....	2
Översikt över strandskyddslinjer från Mälaren och Gömmarbäcken .....	2
Delar av planområdet kan anses vara ianspråktaget och är väl avskilt från strandlinjen av en väg .....	3
Tidigare förslag .....	6
Rättsliga utgångspunkter .....	7
Kommunens behov av tillkommande skolplatser .....	7
Skolbyggnaden, Spendrups f.d. huvudkontor .....	9
Nytt förslag till skolgård .....	9
Ny utformning av skolgården .....	9
Allemansrättsliga värden .....	10
Naturvärden .....	12
Kulturvärden .....	13
Bullerhänsyn .....	14
Sammanfattande bedömning .....	15
Utredning av alternativa platser för en skola/skolgård .....	16
Alternativ 1 – tidigare samrådd skolgård .....	16
Alternativ 2 – annan plats inom planområdet .....	16
Alternativ 3 – Bygga ut befintliga skolor .....	17
Alternativ 4 – Området norr om planområdet .....	17
Sammanfattande bedömning .....	19
Slutsats .....	19



## Inledning

I Vårby pågår arbetet med två detaljplaner som genererar ett tillskott om ca 2500 bostäder till 2045. På den plats där Spendrups länge haft sin verksamhet i Vårby planeras en ny sjönära stadsdel i Huddinge – Vårby udde. Området är en viktig entré till Huddinge kommun och södra Stockholm. Här planeras för cirka 2000 bostäder tillsammans med bland annat skola, förskolor, vårdboenden och butiker.

En grundskola för F-9 med 600 skolelever planeras att inhysas i den befintliga byggnaden som fram tills alldeles nyligen använts för Spendrups huvudkontor. Enligt Huddinge kommuns riktlinjer ska friytan per skolelev vara 23 m<sup>2</sup>. Detta innebär att den totala skolgårdsytan behöver uppgå till 13 800 m<sup>2</sup>.

Denna PM är avgränsad till de strandskyddsfrågor som uppstår såvitt avser den skola med tillhörande skolgård som planeras för inom planområdet.

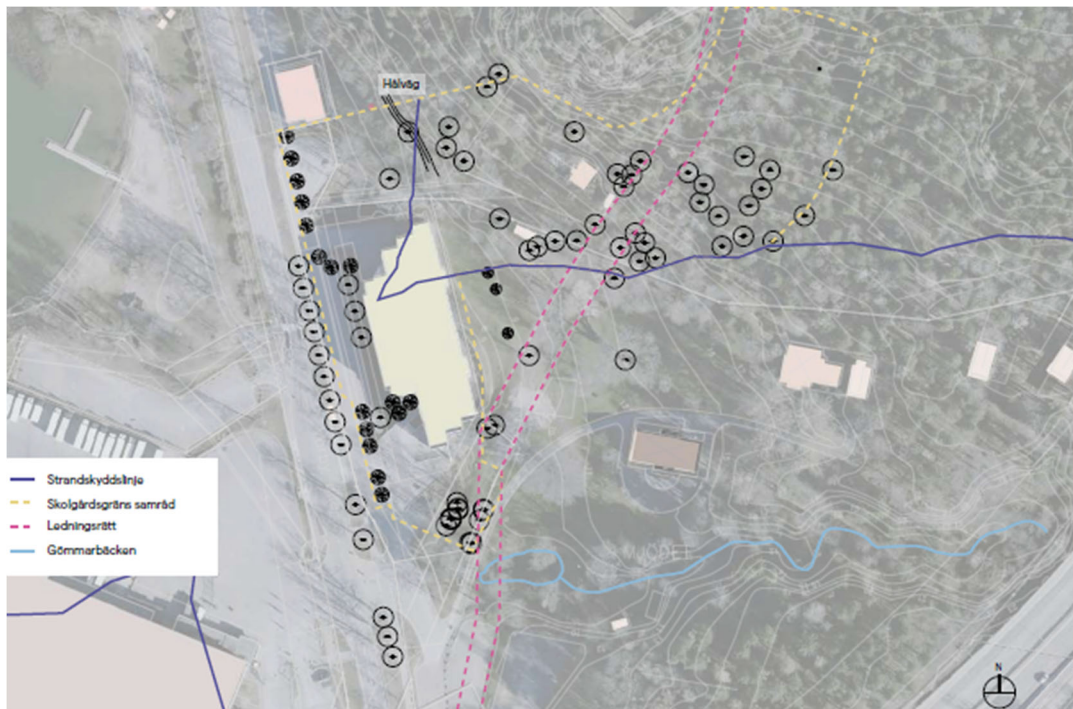
## Strandskydd inom Vårby udde

### Upphävande av strandskydd

För att möjliggöra en exploatering av skola och skolgård inom planområdet behöver det strandskydd som kommer att återinträda i samband med antagande av den nya detaljplanen upphävas delvis. Förutsättningarna för sådant delvis upphörande av strandskyddet redogörs för nedan i denna PM.

### Översikt över strandskyddslinjer från Mälaren och Gömmarbäcken

I samband med att en ny detaljplan antas för området kommer strandskydd att återinträda inom delar av planområdet. Strandskydd om 100 meter kommer således att gälla från Mälaren väster om den planerade skolan samt från Gömmarbäcken sydost om skolan. Strandskyddets utsträckning redovisas på följande bild med blå linje.

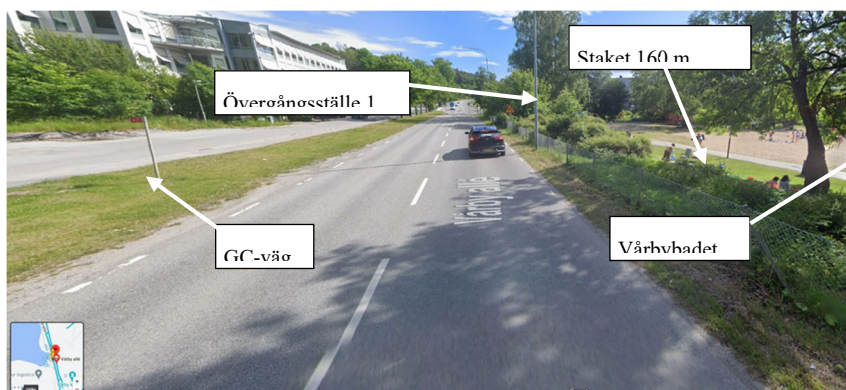


Figur 1. Strandskyddets utsträckning från Gömmarbäcken och Mälaren.

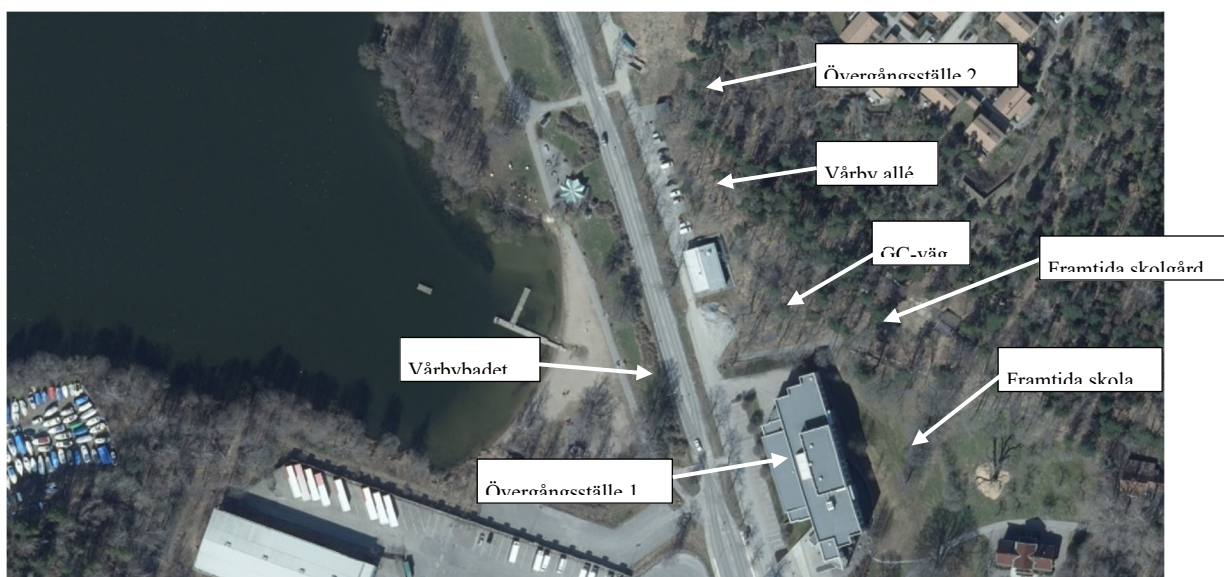
## Delar av planområdet kan anses vara ianspråktaget och är väl avskilt från strandlinjen av en väg

För delar av området i anslutning till den planerade skolan finns det särskilda skäl att upphäva strandskyddet med anledning av att marken i fråga redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften och att marken i fråga är väl avskild från strandlinjen genom en väg.

Vårby allé har ett trafikflöde om cirka 5000 fordon/dygn och utgör ihop med gång- och cykelbanan öster om vägen en tydlig skiljelinje mellan Mälarens strandområde med Vårbybadet och Spendrups huvudkontor med intilliggande anläggningar och hårdgjorda ytor. Vägen har utifrån kommunens uppfattning en sådan avskiljande funktion att det mindre området öster om vägen som ligger inom Mälarens strandskyddsområde får en begränsad funktion för det rörliga friluftslivet. Bedömningen förstärks av det faktum att det längs Vårby allés västra kant löper ett 160 meter långt staket norrut. Vårbybadet och strandområdet nås antingen via ett övergångsställe vid Spendrups huvudkontor eller vid nästa övergångsställe som ligger 160 meter norrut, utanför planområdet (se figur 2 och 3).



Figur 2. Vårby allé söderut, Spendrups före detta huvudkontor och gång- och cykelväg på vänster sida. Längs vägen löper ett staket och till höger skimtar Vårbybadet.



Figur 3. Flygfoto över Vårby allé och Vårbybadet. Vårby allé och staketet avskiljer det strandskyddade området öster om vägen från strandområdet vid vattnet. Passage är endast möjlig vid övergångsställena.

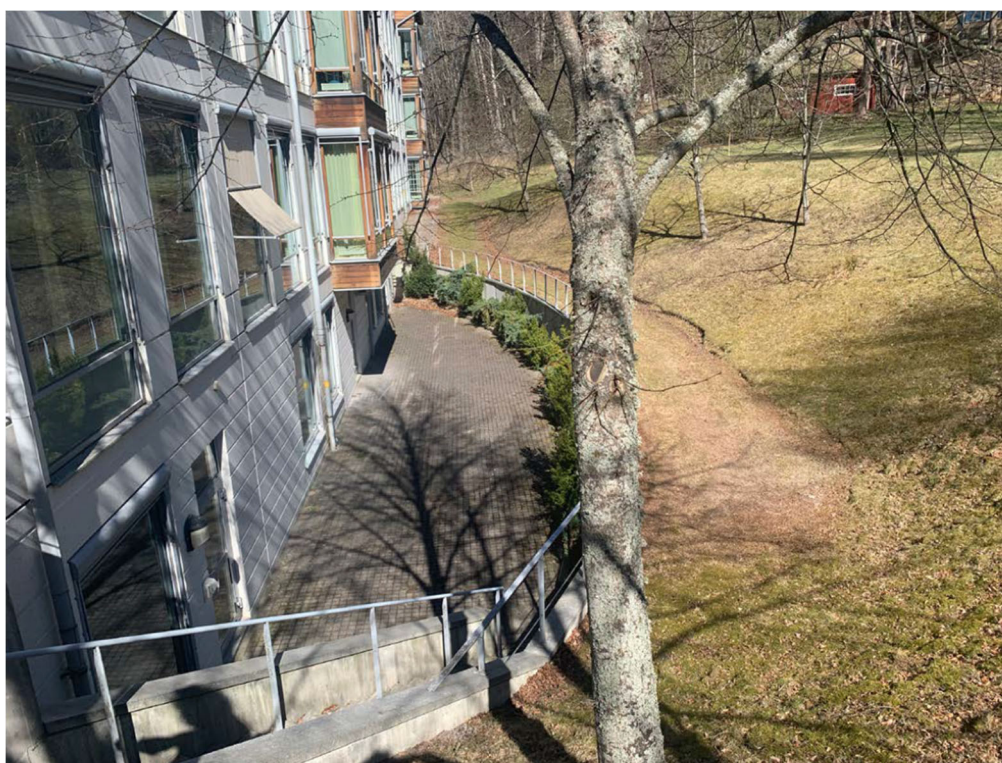
Såvitt avser området i direkt anslutning till det som idag utgör Spendrups huvudkontor återfinns där ytor som är att betrakta som ianspråkta på ett sätt som innebär att marken saknar betydelse för strandskyddets syften.

Rakt söder om befintlig byggnad återfinns planteringar och hårdgjorda ytor som är anlagda i syfte att tjäna personer verksamma i byggnaden. Öster om byggnaden återfinns även uteplatser som tydligt tillhör byggnaden och den verksamhet som bedrivs i densamma och som otvetydigt är att betrakta som ianspråkta ur strandskyddshänseende.





Figur 4. Planteringar och hårdgjorda ytor söder om kontorsbyggnaden.



Figur 5. Inhägnad uteplats öster om kontorsbyggnaden.

Området rakt väster om byggnaden är i sin helhet ianspråktagen genom hårdgjorda ytor, trappor och privata parkeringsytor som tjänar byggnaden.



Figur 6. Byggnadens västra sida.

## Tidigare förslag

I det planförslag som skickades ut på samråd redovisades en utformning av skolgård som i stor utsträckning hade sin grund i en strävan att undvika den del av området som kommer att omfattas av strandskyddet när det återinträder. Fortsatta utredningar har emellertid visat att tidigare samrått skolgårdsområde av flera olika anledningar inte är lämpligt som skolgård.

I planförslaget som gick till samråd låg skolgården nordost om den planerade skolbyggnaden inom en sandbarrskog som är utpekad som nyckelbiotop och endast en mindre del av skolgården berördes då av strandskydd. Efter samrådet reviderades naturvärdesinventeringen (Naturcentrum, 2022), och nyckelbiotopen som tidigare klassats med påtagligt naturvärde (klass 3) erhöll i den reviderande NVI:n högt naturvärde, klass 2, eftersom det vid ett återbesök påträffades flera arter som inte påträffades vid den första inventeringen. Det har också konstaterats att sandbarrskogens markskikt är känsligt för slitage och erosion och att detta kommer att påverkas negativt av att det anläggs en skolgård. Eftersom sandbarrskogen präglas av kraftiga höjdskillnader och har ett ömtåligt markskikt, har kommunen velat pröva en ny utformning av skolgården. Syftet med den nya utformningen är att undvika negativ påverkan på den värdefulla sandbarrskogen och dess markskikt liksom få en mer tillgänglig skolgård som inte präglas av kraftiga höjdskillnader. Även bullerförutsättningarna har med den nya utformningen kunnat förbättras då skolgården hamnar på en lägre nivå där bullernivåerna lättare kan sänkas med hjälp av åtgärder.





## Rättsliga utgångspunkter

Av 4 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL) följer att i en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

I 7 kap. 18 c § miljöbalken (MB) anges att som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

För skolgården bedöms punkterna 1, 2 och 5 ovan vara av relevans. Även för det fall att punkten 1 eller 2 inte bedöms som tillämplig helt eller delvis så kan punkten 5 tillämpas på hela det område där strandskydd behöver upphävas med anledning av skolgården.

Av 7 kap. 18 f § följer vidare att ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet inte ska omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Kommunens behov av tätortsutveckling är ett sådant angeläget allmänt intresse som kan utgöra särskilt skäl för upphävande av strandskyddet (prop. 2008/09:119 s. 106). Även behov av tillkommande skolplatser sorteras in under sådant angeläget allmänt intresse som kan ligga till grund för ett upphävande (jfr. Mark- och miljööverdomstolen, dom den 27 april 2016 i mål nr P 8109-15).

## Kommunens behov av tillkommande skolplatser

I planprogrammet som föregick nu aktuellt detaljplanearbete har kommunen uppställt som krav att det i projekt Vårby udde tillskapas en skola (f-9) med cirka 600 platser. Redan tillkommande antal hushåll inom Vårby udde genererar ett

ökat behov av skolplatser, vilka med nödvändighet behöver tillskapas i områdets närhet.

Kommunen har utrett behovet av skolplatser samt möjligheten att tillgodose detta behov på andra platser inom kommunen i bifogade PM (PM Behov och utbud av skolplatser i Vårby, Planheten Nordvästra, 2023-03-12, dnr. KS-2020/100), bilaga 1.

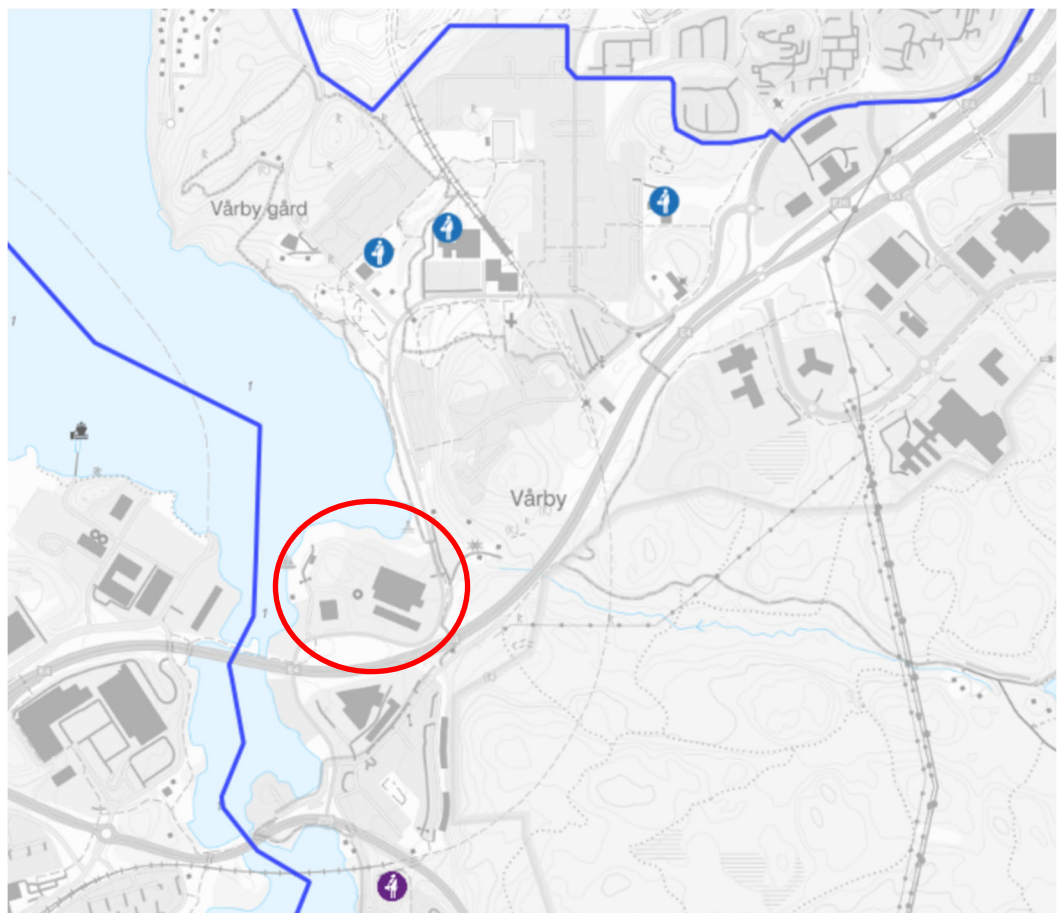
Av kommunens utredning framgår bl.a.

Att det finns ett underskott på skolplatser inom Vårby;

Att en ny skola inom planområdet för Vårby udde krävs för att hantera behovet av skolplatser för invånare i såväl den nya stadsdelen som för det aktuella närområdet;

Att storleken på den föreslagna skolan inte kan minskas; samt

Att det helt och hållet saknas alternativa lokaliseringar inom relevant avstånd från Vårby udde och inom relevant tidshorisont;



Figur 7. Grundskolor i närheten av planområdet (inringat i rött), blåa symboler är kommunala grundskolor och lila symbol är friskola. Planområdet inringat i rött.





Den föreslagna detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny stadsdel med bostäder för cirka 5000 nya boende. Den planerade skolan med skolgård i Vårby udde krävs för att försörja den framtida stadsdelens behov av skolplatser och barnomsorg. Det är en fördel att skolan kan inhysas i lämpliga lokaler i en befintlig byggnad inom planområdet, nämligen Spendrups f.d. huvudkontor vid Vårby allé. En skola medför stora fördelar för den nya stadsdelen och dess invånare eftersom den bidrar till en levande stadsmiljö och kan bli en trygghetsskapande mötesplats i stadsdelen. Samtidigt får boende i området en närliggande skola dit barn via säkra skolvägar kan gå eller cykla, vilket också kan medföra att behovet av biltransporter minskar.

## **Skolbyggnaden, Spendrups f.d. huvudkontor**

Med anledning av att skolan kommer att inrymmas i en befintlig byggnad aktualiseras inga omedelbara strandskyddsfrågor av skolbyggnaden som sådan.

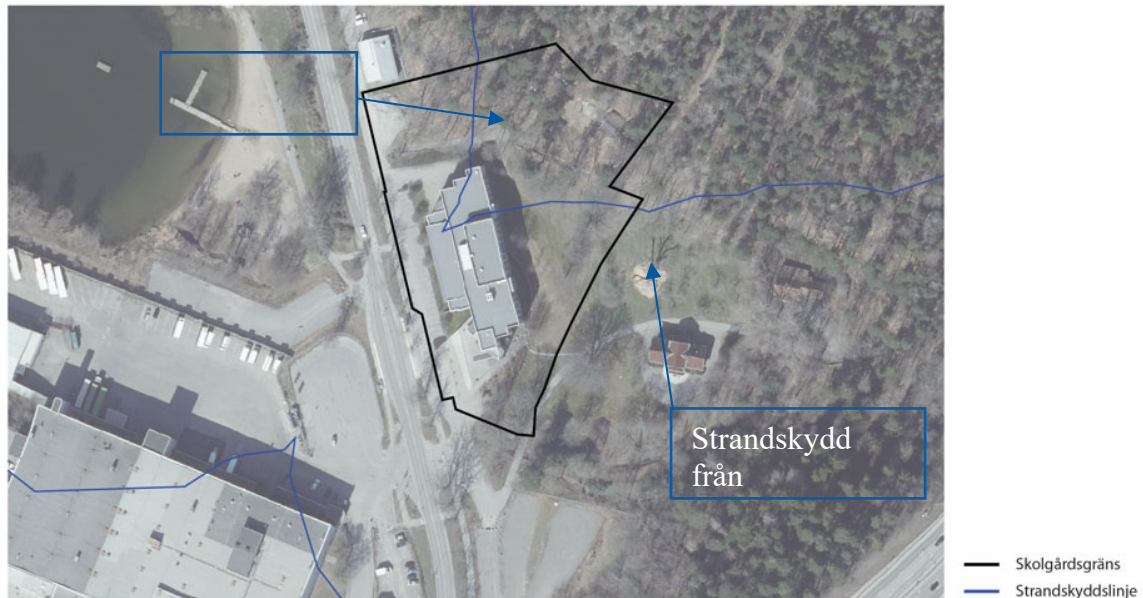
## **Nytt förslag till skolgård**

### **Ny utformning av skolgården**

Mot bakgrund av de vidare utredningar som företagits inom ramen för planarbetet och att tidigare föreslagen utformning av skolgården bedömts vara olämplig ur ett antal avseenden så har en ny utformning av skolgården tagits fram. Den nya utformningen har anpassats efter bl.a:

- naturvärden och allmänhetens tillgång till strandområden – de värden som strandskyddet avser att skydda;
- kulturvärden i området;
- kommunens krav på buller- och partikelnivåer;
- kommunens krav på friyta per elev; samt
- terrängen i området som gör att vissa delar inte är lämpliga som skolgård.

Det nya förslaget till skolgård berörs av strandskydd från Gömmarbäcken söder och öster om skolbyggnaden. Ett mindre område av den planerade skolgård norr om byggnaden berörs av strandskydd från Mälaren.



Figur 8. Föreslagen utformning på skolgård.

## Allemansrättsliga värden

I den nya utformningen av skolgården har stora ansträngningar gjorts för att undvika påverkan på de allemansrättsliga värdena och för att ta så lite som möjligt av strandskyddad mark i anspråk. Skolgården kommer att hägnas in vilket är nödvändigt för att skapa en säker miljö för de yngre barnen.

Området söder och öster om Spendrups kontorsbyggnad som berörs av strandskydd från Gömmarbäcken utgörs dels av en parkmiljö, dels av hårdgjorda ytor, parkeringsplatser, en inhägnad uteplats och planteringar. Parkmiljön är resterna av en fruktträdgård anlagd på 1800-talet i anslutning till Vårby källa och brunshuset. Den stängslade delen av skolgården kommer företrädesvis att förläggas närmast den befintliga byggnaden på mark som till stora delar redan är att anse som ianspråktagen och i övrigt i anslutning till sådan mark samt utanför strandskyddat område. Det är endast en liten del av parken på baksidan av kontorsbyggnaden som tas i anspråk genom att den hägnas in som skolgård, medan större delen av parken inklusive delen som vetter mot Gömmarbäcken ligger utanför planområdet och förblir helt opåverkad. I höjd med kontorsbyggnaden leds Gömmarbäcken in i en kulvert. De ur allemansrättslig synpunkt viktigaste miljöerna längs Gömmarbäcken och runt Vårby källa påverkas alltså inte, och fri passage längs bäcken tillgodoses.

Området norr om byggnaden som berörs av strandskydd från Mälaren utgörs av en hårdgjord upplagsyta/vändplan intill en ekonomibyggnad samt av en liten yta skog, knappt 0,1 hektar, som är en del av ett skogsområde på cirka 7 hektar. Detta område är väl avskilt från Mälarens strandområde av Vårby allé och stängslet längs denna. Den ur allemansrättslig synpunkt viktiga miljön bedöms vara Vårbybadet som ligger på andra sidan av Vårby allé.



Figur 9. Inom lila ytor avses strandskyddat att upphävas.



## Naturvärden

Huvuddelen av det område som nu föreslås som skolgård har begränsade naturvärden.

Sydost om byggnaden finns Vårby källa och en omgivande parkmiljö med ett flertal gamla grova träd som bidrar till att området får en ålderdomlig karaktär. I området rinner Gömmarbäcken i en bäckravin, bäcken rinner sedan in i kulvert vid Vårby allé. I parken utgörs markskiktet av kortklippta gräsmattor. Parkområdet har bedömts ha visst naturvärde (naturvärdesklass 4) medan flera av träden i parken utgör punktobjekt med högsta eller högt naturvärde (naturvärdesklasserna 1 och 2). Norr om parkmiljön finns en cirka 7 hektar stor sandbarrskog som är utpekad som nyckelbiotop och har bedömts ha högt naturvärde (klass 2). Sandbarrskogen ligger i huvudsak utanför strandkyddat område.



Figur 10. Föreslagen skolgårds förhållande till naturvärden. De högsta naturvärden återfinns i ravinen som omger Gömmarbäcken samt i sandbarrskogen.

Skyddsvärdet av den parkmark som behöver tas i anspråk för skolgården är ur biologisk synpunkt lågt eftersom den utgörs av en gräsmatta. De biologiska värdena är uteslutande äldre träd, vilka kommer att finnas kvar och inte heller kommer att påverkas negativt av att de ligger inom en skolgård. Större delen av parken liksom Gömmarbäcken och den omgivande ravinen ligger utanför planområdet och påverkas inte.



Det kommer att ske en viss påverkan på biologiska värden där den norra delen av skolgården hamnar inom sandbarrskogen, men anpassningar kommer att göras för att värdena i huvudsak ska kunna kvarstå. Det är endast cirka 370 m<sup>2</sup> av skolgården som hamnar inom strandskyddsområde i sandbarrskogen, medan en något större del hamnar utanför strandskyddsområde fast inom sandbarrskogen.

Intrånget i sandbarrskogen utgör en liten del av dess totala area och sandbarrskogens ekologiska funktion bedöms därför kunna kvarstå. Till skillnad från förslaget på skolgård som gick till samråd medför det nya förslaget betydligt mindre påverkan på höga naturvärden eftersom skolgården förläggs mer i parken än i sandbarrskogen.

## Kulturvärden

Spendrupsparken gestaltades kring 2002–2004 när huvudkontoret uppfördes, med bland annat humlestöror som anknyter till Spendrups verksamhet. Området ligger inom det som är utpekat som särskilt värdefullt område i Huddinges kulturmiljöprogram där följande anges för området:

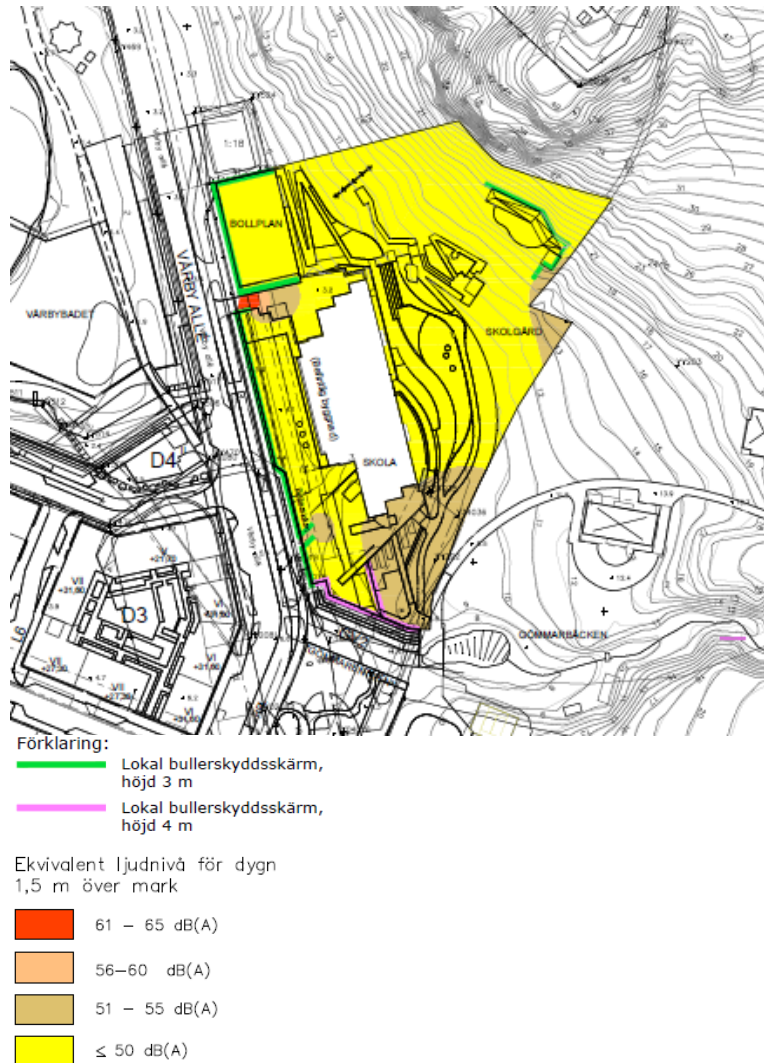
”Brunnsanläggningen med rötter från 1700-talet med Brunnshus med omgivande park, brunn med kioskbyggnad ska bevaras, vårdas och underhållas.”

Spendrupsparkens nuvarande utformning bedöms ha ett begränsat kulturhistoriskt värde då den är uppförd på en yta som tidigare var bebyggd och därmed saknar äldre träd och dess gestaltning, även om den hade ambitionen att knyta an till kontorsbyggnaden och bryggeriverksamheten, har en relativt låg verkshöjd. De värden som är kopplade till Vårby källa bedöms inte påverkas i någon nämnvärd omfattning.

Enligt den framtagna kulturmiljöutredningen för detaljplanen bedöms det som möjligt att gå vidare med föreslagen skolgård eftersom det inte sker någon direkt påverkan på området öster om Vårby allé, med Vårby källa, bäckravin, brunnshus, fruktträd med mera. Påverkan är indirekt genom att den omgivande industrimiljön omvandlas till bostadsmiljö.

## Bullerhänsyn

En akustisk utredning har genomförts för skolgården för att visa på bullervärdena. Utredningen visar att bullret ökar ju högre upp i terrängen man befinner sig. Området rakt öster om den tilltänkta skolbyggnaden är bäst ur bullerhänseende. Det kan således konstateras att den nya utformningen av skolgården är att föredra i förhållande till den utformning som tidigare var ute på samråd.



Figur 11. Karta som visar ekvivalent ljudnivå 1,5m över mark med bullerskärmar.





## Sammanfattande bedömning

Stora ansträngningar har vidtagits för att förlägga skolgården på sådan mark som hyser begränsade allemansrättsliga värden och där höga naturvärden inte påverkas negativt. Området som kommunen bedömer hysa de högsta allemansrättsliga värdena, nämligen området i närheten av Gömmarbäcken ligger utanför planområdet och påverkas inte. Skolgårdens utformning innebär dock att strandskyddets utbredning i parken inte kan uppgå till 100 meter. Intrånget i de i nuläget allemansrättsligt tillgängliga ytorna bedöms som begränsat och kommer inte motverka strandskyddets syfte att långsiktigt säkra allmänhetens tillgång till strandområden.

Det nya förslaget till placering av skolgård innebär även att områden med dokumenterat höga naturvärden sparas i större utsträckning än tidigare förslag till skolgård.

Huddinge kommun har stora arealer skyddad natur och platser lämpliga för tätortsutveckling är därför få. Vårby udde-området utgörs i huvudsak av redan exploaterad mark och är därmed en lämplig plats för tätortsutveckling. Skolan - liksom detaljplanen i sin helhet - förväntas medföra långsiktiga fördelar för samhällsutvecklingen genom att tillgodose behov av skolplatser och utbildning, på ett nära avstånd för boende i den nya stadsdelen, men skolan har också möjlighet att ta emot elever från andra delar av kommunen eller från grannkommunerna. Sammantaget bedöms påverkan på strandskyddet vara liten i förhållande till värdet av att anlägga den aktuella skolan och skolgården.

Vid en avvägning mellan de intressen som strandskyddet avser att värna och det allmänna intresset i form av tätortsutveckling och tillskapande av skolplatser som ligger bakom ett partiellt upphävande av strandskyddet inom detaljplanen menar kommunen att det allmänna intresset av tätortsutveckling i detta fall väger tyngre.



## Utredning av alternativa platser för en skola/skolgård

Det är kommunens uppfattning att en skola som i första hand ska tjäna närområdet, det vill säga Vårby udde, bör placeras i en relativ närhet till detta område. Kommunens bedömning är att ungefär 2-5 km avstånd är en rimlig avgränsning för att utreda alternativa lokaliseringar för en skola.

Inledningsvis kan konstateras att Vårby uddes läge innebär vissa geografiska utmaningar som begränsar alternativa lokaliseringar. Planområdet omgärdas av vatten i väst och nordväst. Söder och öster om planområdet utgör E4/E20 en gräns. På motsatt sida av E4/E20 så återfinns Gömmarens naturreservat samt redan bebyggd mark med bostäder och blandade industri- och handelsbyggnader, alltså mark som ej är möjlig att exploatera för skoländamål.

Norr om planområdet utgör strandskyddet längs med Mälaren en naturlig begränsning för stora delar av det område som är obebyggt idag.

Mot ovan angiven bakgrund har kommunen analyserat följande alternativa lokaliseringar.

### Alternativ 1 – tidigare samrådd skolgård

I samrådsförslaget låg skolgården i huvudsak utanför strandskyddat område och endast en liten av dess mest västra del längs Vårby allé berördes av strandskydd från Mälaren. I stället låg skolgården i huvudsak i sandbarrskogen, ett område som efter samrådet har konstaterats ha högre naturvärden än i den första klassningen som gjordes innan samråd, det vill säga högt naturvärde i stället för påtagligt naturvärde. Områden med höga naturvärden (klass 2) bör undanhållas exploateringar eftersom sådana områden är av stor betydelse för den biologiska mångfalden och för att det tar lång tid att utveckla så höga naturvärden. Det fanns också andra nackdelar med att ha skolgården i sandbarrskogen: den präglas av stora höjdskillnader med kraftiga sluttningar vilket skapar tillgänglighets- och säkerhetsproblem. Sandbarrskogen har också, framförallt i de brantare delarna, ett erosionskänsligt markskikt. Den i samrådet föreslagna placeringen av skolgården inom sandbarrskogen har bedömts medföra alltför negativa konsekvenser för naturvärden samtidigt som topografin gör det svårt att erbjuda en tillgänglighetsanpassad skolgård. Denna placering av skolgården bedöms därför som orimlig.

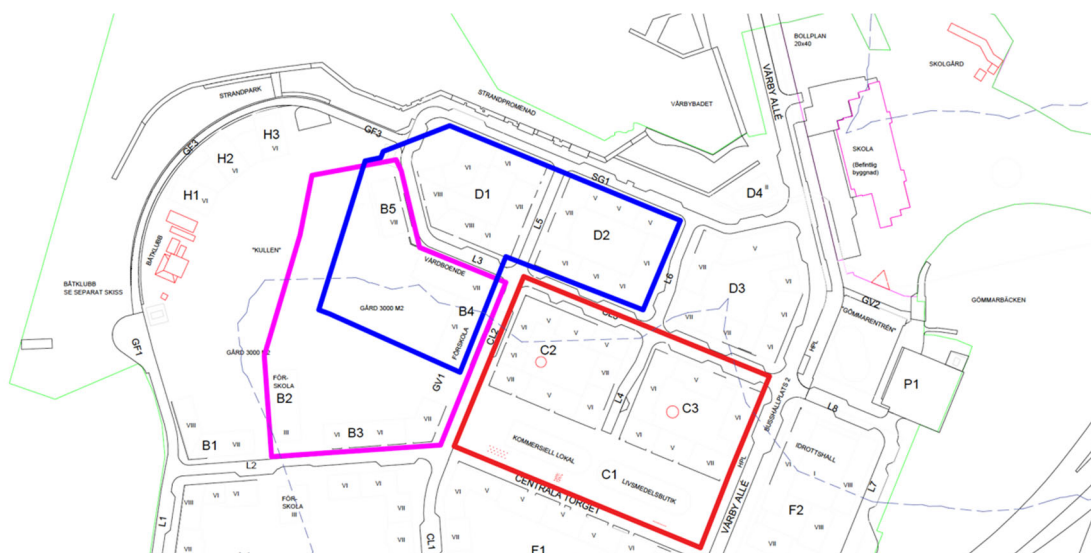
### Alternativ 2 – annan plats inom planområdet

Alternativ placering av skola och skolgård inom planområdet har utretts. Dessa krav har ställts på alternativen:

- Skolgård: 13 800 m<sup>2</sup> för att uppnå kommunens krav på friyta
- Skolbyggnad: 2000 m<sup>2</sup> BYA i 3 våningar
- Högst 50dBA på större delen av skolgården.
- Miljökvalitetsmålet frisk luft ska klaras



Möjliga placeringar ses i figur 12. Alla berörs i någon mån av strandskydd, men placeringen i röd rektangel ligger i huvudsak utanför strandskyddat område. Alla förslagen har stor påverkan på den föreslagna och väl genomarbetade kvartersstrukturen som skulle förlora flera kvaliteter såsom planerade mötesplatser, kopplingar och förskolor. Vissa av placeringarna skulle få svårt att klara bullerkraven trots omfattande bullerskydd. Att förlägga skola och skolgård helt utanför strandskyddat område inom planområdet innebär antingen att skolgården måste göras mindre eller att skolan hamnar närmare E4/E20 vilket gör att påverkan från buller och luftföroreningar blir svåra att hantera. Det bedöms därför inte som rimligt att anlägga skola utanför strandskyddat område inom planområdet.



Figur 12. Alternativa lägen för skolgård inom planområdet.

### Alternativ 3 – Bygga ut befintliga skolor

Se avsnitt 0 ovan. En utbyggnad av befintliga skolor i närområdet bedöms inte som möjlig eller rimlig att genomföra.

### Alternativ 4 – Området norr om planområdet

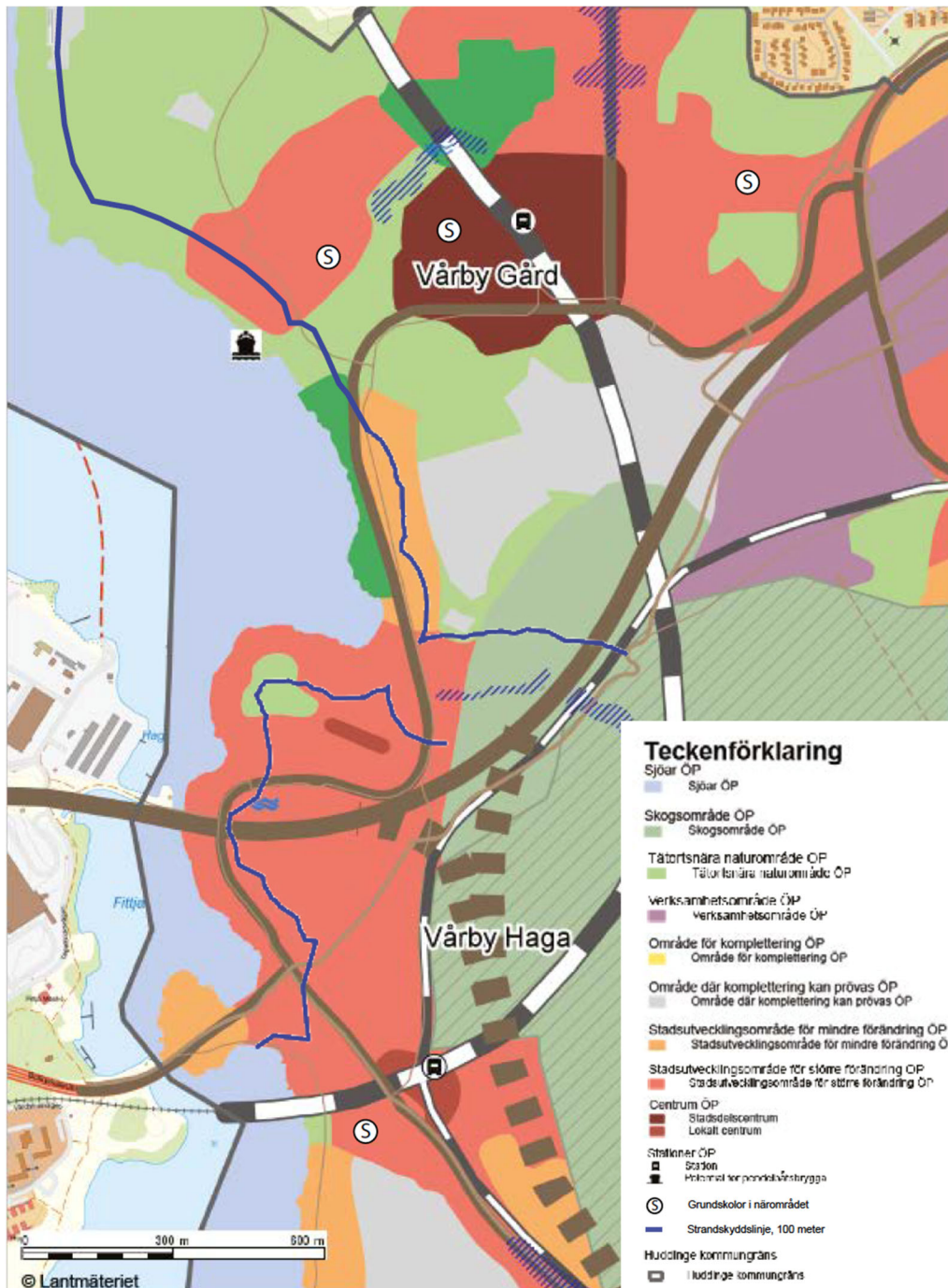
En översyn av utbyggnadsmöjligheterna i Vårby enligt granskningsförslaget av Huddinge kommuns nya översiktsplan visar att det är små möjligheter att anlägga en ny skola med en skolgård på 13 800 m<sup>2</sup> inom Vårbyområdet. Översiktsplanen föreslår förtätning av redan bebyggda områden samtidigt som stora delar av Vårby består av natur- och parkområden som ska bevaras. Norr om Vårby udde återfinns även stora fornlämningsområden som helt undantas från exploatering.





Inom Vårby är Vårby udde det område som har stora exploateringsmöjligheter och där större anläggningar, som en ny skola med skolgård kan inrymmas.

Kommunen har även utrett frågan grundligt separat, se bilaga 1. Utredningen visar att det inte är möjligt att anlägga ny skola inom rimligt avstånd från Vårby udde.



Figur 13. Utsnitt ur översiktsplan, där befintliga skolor är utmärkta med S. Områden lämpliga för förtätning i olika nyanser av rött.



## Sammanfattande bedömning

Inget av ovan redovisade alternativ bedöms som möjliga eller rimliga att genomföra, varför kommunen har valt att gå vidare med det förslag som redovisas i avsnitt 0 ovan.

## Slutsats

Skolan och föreslagen utformning av skolgården medför inte att livsvillkoren för växt- och djurarter på platsen väsentligt förändras. Delar av området behöver dock inhägnas för att skapa en säker miljö för skolans yngre elever, vilket kräver ett undantag från strandskyddsbestämmelserna. Skolan och skolgården utgör i detta fall och med särskilt beaktande av att närmare 2000 nya lägenheter tillkommer, ett angeläget samhällsintresse som väger tyngre än de begränsade värden inom strandskyddat område som påverkas. En skola på platsen bedöms också ge långsiktiga fördelar för samhällsutvecklingen. Genomförd utredning visar att det saknas förutsättningar att anlägga skolan utanför det strandskyddade området. Det föreligger därmed förutsättningar i enlighet med 4 kap. 17 § PBL och 7 kap. 18 c § punkt 5 MB att upphäva strandskyddet för att anlägga skolgården inom föreslagen detaljplan. För vissa delar av skolgården är även 7 kap. 18 c § punkterna 1 och 2 tillämpliga.