



PM strandskydd till detaljplan för Vårby udde-etapp 1

Innehåll

PM strandskydd till detaljplan för Vårby udde-etapp 1	1
Sammanfattning av projektet	1
Syfte	3
Planområdets läge och omfattning	3
Strandskydd	3
Torget och de centrala delarna	6
Kullen	10
H-husen med angöringsgata	13
Vårby allé	17
Skolan	20
Gömmarentrén och kvarter F2	23
Vårby källa	25
Båtförvaringsbyggnaden	27
Strandskydd Vårby Udde, lokalgata längs norra stranden	29
Vägen utmed den planerade bebyggelsen	33
Sammanfattande bedömning	37

Sammanfattning av projektet

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 ca 2000 bostäder tillsammans med skola, förskolor, vårdboenden, butiker och hotell.

Planområdet är beläget mellan Vårby gård och Vårby haga/Masmo och innehåller främst de industrifastigheter där Spendrups länge haft bryggeriverksamhet. Verksamheten har flyttat och Spendrups AB bedriver inte längre bryggeriverksamhet i Vårby. Därför ska planområdet utredas för att se om en ny attraktiv stadsdel kan få ta form i ett vattennära läge.

Området är tänkt att byggas upp med en kvartersstruktur för att skapa stadsmässiga kvaliteter i ett område med närhet till natur och grönska. Närheten till Mälaren och tillgänglig strand är viktiga kvaliteter. Även kopplingen till Gömmarens naturreservat kommer att vara viktig för de nya invånarnas möjligheter till rekreation. Runt udden planeras en strandpromenad som kommer att utgöra en viktig mötesplats och koppling i stadsdelen.



Områdets form med vatten i flera väderstreck ger Vårby Udde en tydlig identitet och egen karaktär. Att göra vattnet tillgängligt är därför av stor vikt för Vårby Udde som stadsdel. Idag är vattnet otillgängligt från stora delar av planområdet och den befintliga strandpromenaden slutar vid Vårbybadet. Planen syftar till att ge allmänheten tillgång till det idag inhägnade strandområdet.



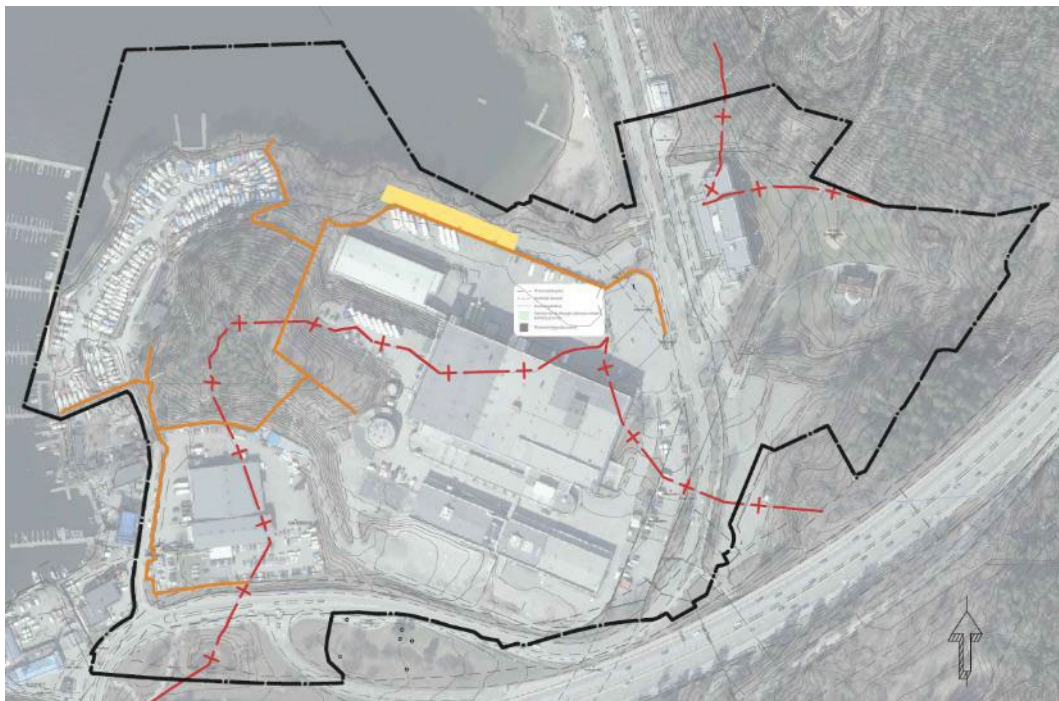
Figur 1. Illustrerad strukturplan

Syfte

Syftet med detta strandskydds-PM är att kortfattat redogöra för de delar av planområdet där strandskyddet föreslås upphävas samt redovisa de ställningstaganden som gjorts.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger inom kommundelen Vårby och gränsar mot E4/E20 i söder, Mälaren i norr, små industrifastigheter i väst och innefattar Gömmarbäcken i öst. Planområdet är ca 18 hektar stort och omfattar de privatägda fastigheterna Gambrinus 2, Gambrinus 4, Mjödets 3, Vårby gård 1:8 och delar av Mjödets 1 - 2 samt delar av de kommunägda fastigheterna Haga 1:108 och Vårby gård 1:1.



Figur 2. Ortofoto över planområdet med redovisade strandskyddsgränser, befintliga murar/staket och grusväg. Planområdesgräns markeras med svart linje, strandskyddsgräns med röd linje, område där ny lokalgrusväg planeras ovanpå befintlig grusväg med gult fält, befintliga staket och murar med orange linje.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för friluftsliv och allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (miljöbalken 7 kapitlet 13 §).

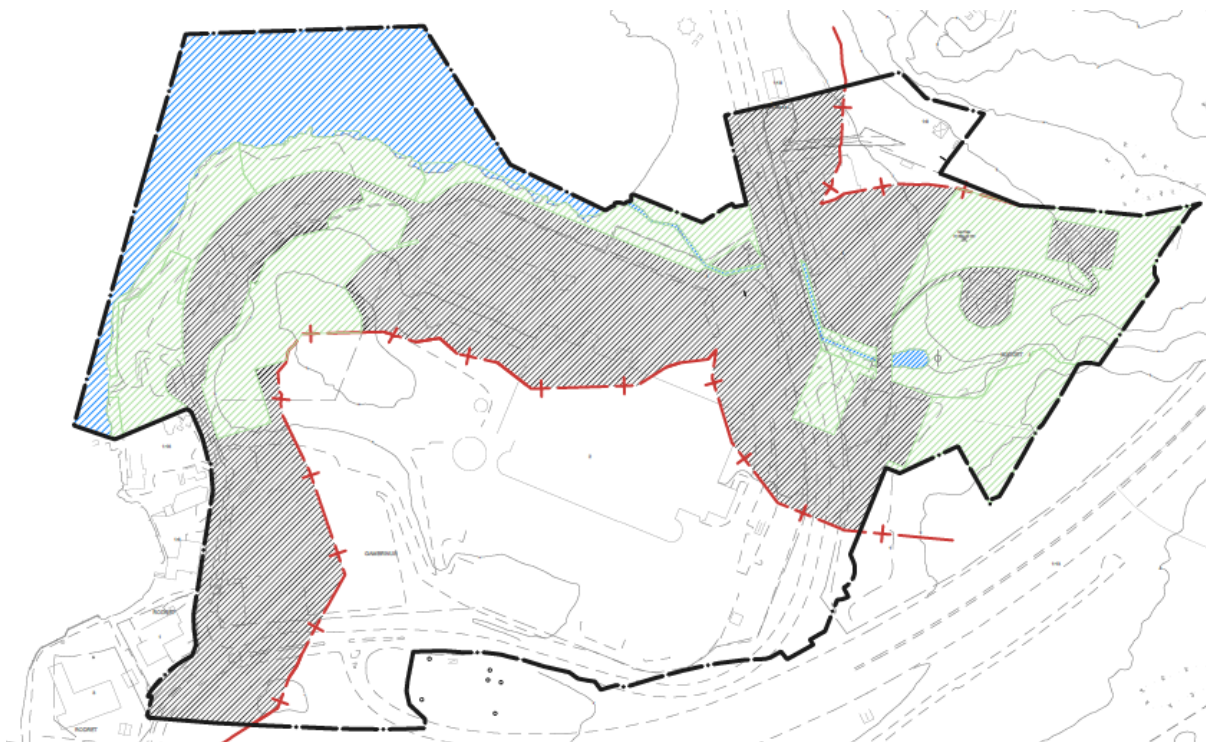
När en detaljplan upphävs och ersätts med en ny återinträder strandskyddet. Om särskilda skäl finns kan dock strandskyddet upphävas i den nya detaljplanen. Som särskilda skäl får endast något av de sex särskilda skäl som anges i miljöbalken 7 kapitlet 18 c § användas. Ett upphävande är dessutom endast möjligt om det är förenligt med strandskyddets syften. De särskilda skäl som kan åberopas vid upphävande vid strandskydd är enligt nedan:



1. området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. området är väl avskilt från stranden av till exempel en större väg eller järnväg,
3. området behövs för en anläggning som måste ligga vid vatten,
4. området behövs för att utvidga en pågående verksamhet,
5. området behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet,
6. området behöver användas för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Idag omfattas planområdet inte av strandskydd. Befintlig detaljplan från 1991 medger en ny gång- och cykelväg längs med vattnet norr och väster om bryggeriet. Enligt gällande plans beskrivning var det ett starkt önskemål från bl.a. kommundelsnämnden i Vårby att få möjlighet till en förbindelse längs med vattnet.

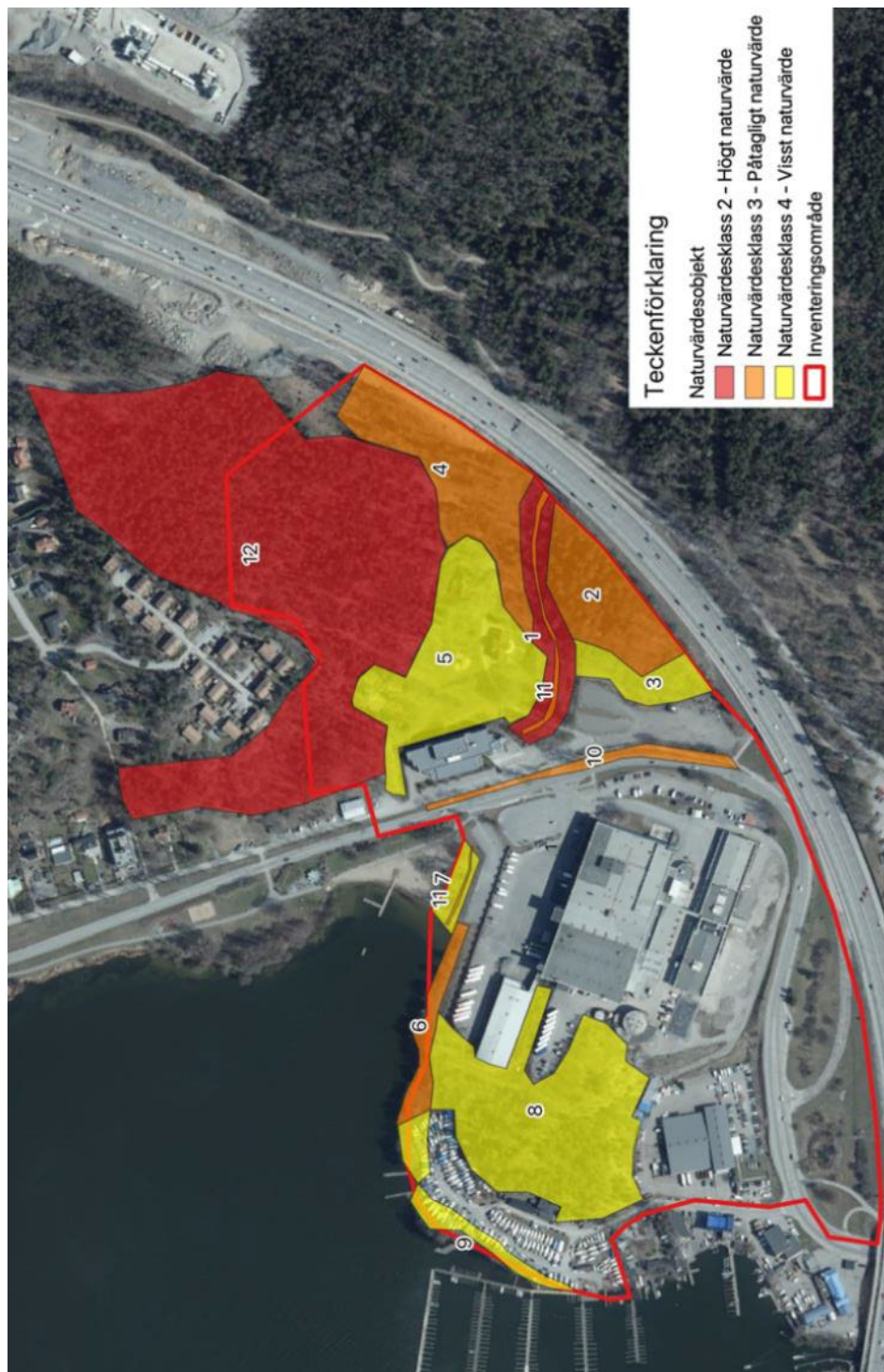
Både Mälaren och Gömmarbäcken kommer att omfattas av strandskydd när en ny detaljplan tas fram. För att Vårby udde ska kunna bebyggas enligt föreslagen struktur behöver strandskyddet upphävas på vissa platser inom planområdet. Stora delar av planområdet är redan ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Marken består idag av hårdgjord industrimark eller båtuppläggningsplats och stora delar är dessutom inhägnade av stängsel. Strandskyddet behålls inom delar av planområdet som planeras som parkmark.



Figur 3. Upphävandekarta från detaljplanen. Röd linje strandskyddsgräns, svart gräns föreslagen plangräns. Svart skraffering där strandskydd föreslås upphävas. Inom blå och grön skraffering föreslås strandskyddet bevaras.



Nedan presenteras för planområdets respektive delar hur marken är ianspråktagen samt vilken påverkan planförslaget bedöms ha för djur- och växtlivet, enligt den utförda naturvärdesinventeringen (Saarinen Claesson, P., Weibull, H. Naturvärdesinventering, Vårby Udde. 2019. Naturcentrum AB.)



Figur 4, Naturvärdesobjekt inom planområdet, från naturvärdesinventeringen. Röd linje avser inventerat område.

Torget och de centrala delarna

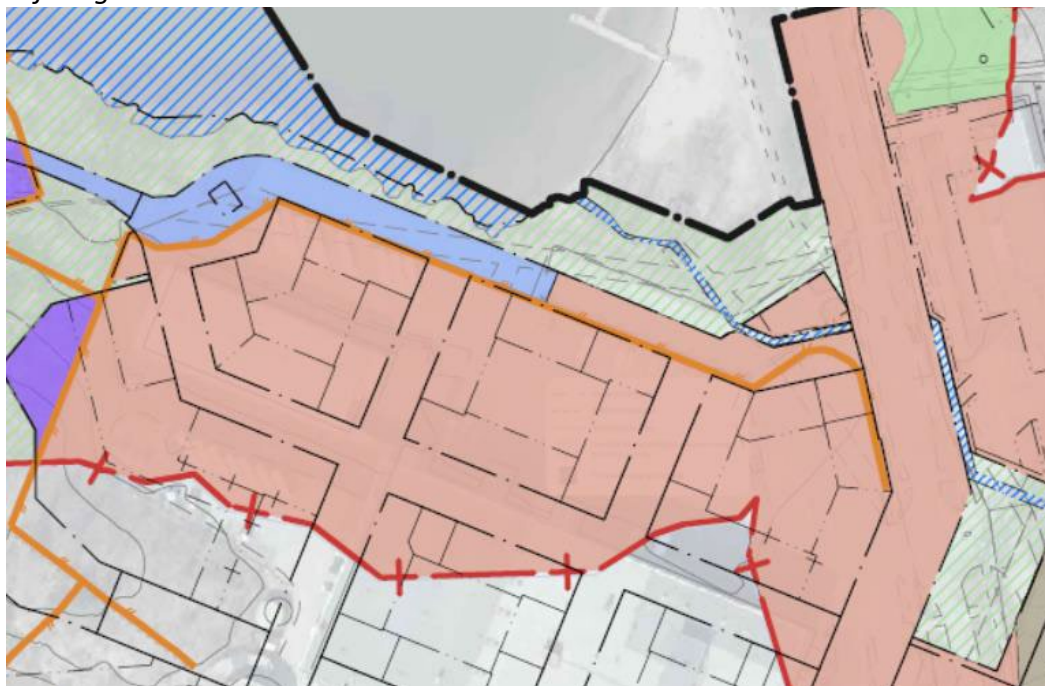


Figur 5,

Illustrationsplan över de centrala delarna av planområdet

I planområdets centrala delar, mellan Kullen och Vårby allé planeras en kvartersstruktur som utgår ifrån ett större torg. Byggnaderna närmast kullen anpassas till den kuperade terrängen och har gårdar som klättrar upp för höjden. Strukturen skapar flera mötesplatser för boende och besökare i stadsdelen. Mellan husen skapas siktlinjer mot vattnet som gör att vattnet och stranden är närvarande i hela stadsdelen. Byggnaderna närmast vattnet får en lägre våningshöjd så att fler bostäder får utsikt mot vattnet. En gata planeras parallellt med strandlinjen som binder samman området med föreslagna byggnader längst ut på udden.

Befintlig situation och naturvärden



Figur 6, Illustration med överlagrad redovisning av bland annat ianspråktagen mark och strandskydd över industriområdet med föreslagen kvartersbebyggelse.







De centrala delarna av planområdet består av Spendrups gamla bryggeriverksamhet. Området är hårdgjort med större industribyggnader som byggts på och ändrats sedan 1950-talet. Marken har genomgått stora förändringar och under de synliga

byggnaderna och interna gatorna finns i stora delar källarplan och logistikhantering. Den vegetation som finns inom området finns på den höjd, kullen, som ligger i nordväst. Hela industriområdet är idag omgärdat av stängsel för att hindra allmänhetens tillträde. En mur har anlagts som avgränsar industriområdet norrut. Precis norr om stängslet finns en större markparkering som övergår i en enklare körväg/traktorväg västerut. Norr om detta stråk ligger naturvärdesobjektet 6 (se Figur 4), Strandskogen, med påtagligt naturvärde.

Naturvärdesobjekt 6 är det enda partiet längs Mälarstranden som fortfarande har en naturlig strandremsa (d.v.s. ej utfylld). Området avgränsas mot industriområdet av en äldre traktorväg som går mellan Vårby allé och båtklubbens område vilken inte ingår i naturvärdesobjektet. En naturlig strandremsa som denna är viktig för arter och växter som lever i mellanzonen mellan land och vatten. Området översvämmas troligen delvis vid högre vattenstånd i Mälaren vilket skapar en störd miljö som är viktig för många arter.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Teckenförklaring

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Befintlig mur/stängsel
	Strandskyddsgräns 100 meter från strandlinje och Gömmarbäcken
	Ianspråktagen mark hårdgjord (strandskydd upphävs)
	Ianspråktagen mark inhägnad (strandskydd upphävs)
	Ianspråktagen privat parkering (grus), (strandskydd upphävs)
	Ianspråktagen mark bef. angoringsväg (strandskydd upphävs)
	Avskilt från strandlinje p.g.a Vårby Allé (strandskydd upphävs)
	Mark som ianspråkstas för skoländamål (strandskydd upphävs)
	Strandskydd bevaras på land(grön)/vatten (blå)



Skuggningen som träden skapar över den grunda sjöbotten skapar också ett viktigt skydd för fisk och andra vattenlevande organismer. Området är i dagsläget redan smalt och vid inventering den 6/8 2018 hade dessutom en del träd inom området avverkats, vilket försämrat områdets värde för biologisk mångfald.



Figur 7, Flygbild från 1958 där man tydligt ser vägen längs med den norra stranden. © Huddinge kommun



Figur 8, Även idag ser man vägen längs den norra stranden. Skärmlapp från Google maps 2019-04-12.



Figur 9, Foto från platsbesök 23.3.2018 där man tydligt ser vägen längs den norra stranden. Foto: Arkitema



Figur 10, Foto från platsbesök 23.3.2018 som visar en betongkonstruktion vid den norra stranden. Foto: Arkitema

Argument för att upphäva strandskydd

Miljöbalken 7 kapitlet 18 c §: 1. Området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Då i stort sett hela området är hårdgjort, bebyggt och inhägnat anses det vara ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.



Området saknar även betydande naturvärden och den planerade exploateringen där strandskyddet behöver upphävas riskerar inte att väsentligt försämra livsvillkoren för några av de djur och växter som finns i strandområdet. En mindre del obebyggd yta tas i anspråk norr om byggnaderna för att kunna anlägga en gata utmed stranden som tillgängliggör området och ger angöring till bostäder och verksamheter. Gatan är anpassad för att inte påverka naturvärdesobjekt 6 (se Figur 4), Strandskogen, där strandskyddet föreslås ligga kvar.

Det område där strandskyddet bedöms kunna upphävas för anläggning av gata består idag av en markväg/traktorväg som sträcker sig från Vårby allé fram till båtclubbens stängsel. Enligt gällande detaljplans beskrivning går en kulvert under denna väg. Då den nya gatan i möjligaste mån följer vägen som kan anses vara ianspråktagen påverkas inte strandskyddets syfte då platsen fortsatt blir tillgänglig samt att befintliga naturvärden inte påverkas.

Kommunens bedömning är att strandskyddet kan upphävas i de delar av området där bostadsbebyggelsen och gator planeras.

Länsstyrelsen har i samrådet efterfrågat en förklaring till kommunens upphävande av strandskyddet gällande lokalgatan. Kommunen har förtydligat resonemangen och motiv upphävandet av strandskydd för föreslagen lokalagata, se sidan 30 under rubriken ” Strandskydd Vårby Udde, lokalagata längs norra stranden”.

Kullen

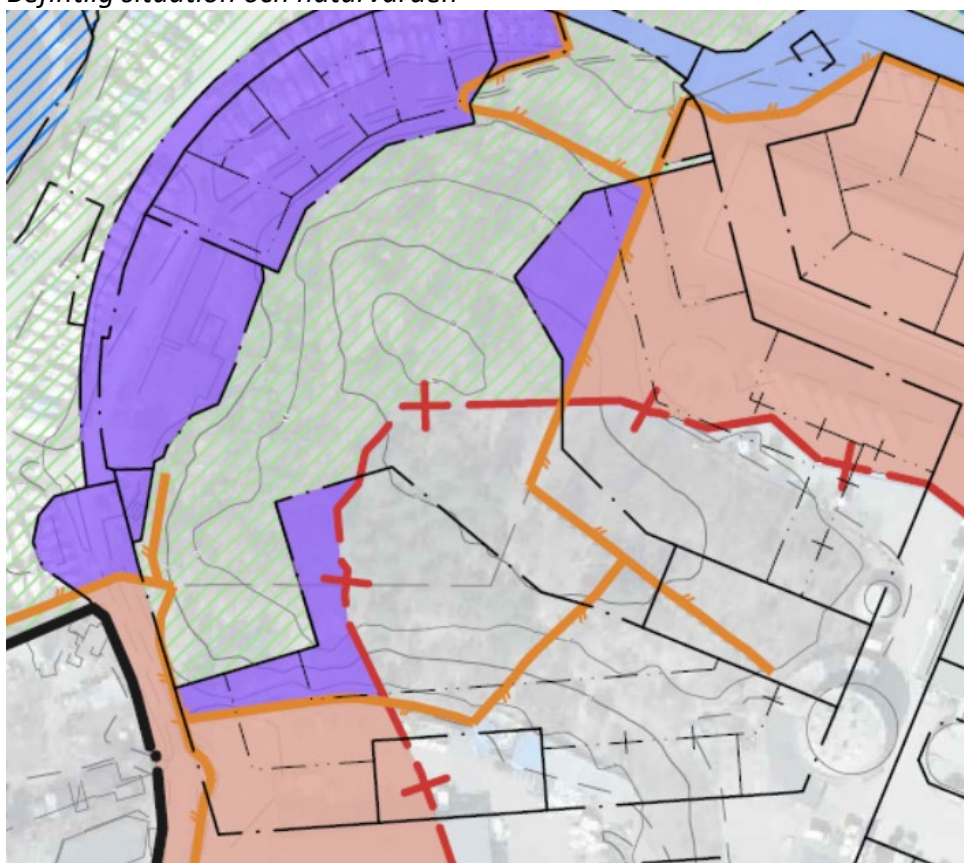


Figur 11, Utsnitt ur Illustrationsplan över kullen med tänkt utformning av bostadshus och förskolor med gårdar, söder och öster om kullen, transformatorstation markeras med E.

Byggnaderna närmast kullen anpassas till den kuperade terrängen och har gårdar som klättrar upp för höjden. En förskola förslås i byggnad B2 med gård som terrasseras uppför kullen. Den översta delen av förskolegården föreslås få en mer naturlig utformning där den befintliga vegetationen kan bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Förskolan i hus B4 kommer få en förskolegård vars plana delar placeras på underliggande garage. I slänten uppför kullen anpassas gården efter befintliga förhållanden och får en mer naturlig skogskaraktär.

Själva kullen planeras som en naturpark. Ett rampsystem i anslutning till torget leder gående upp till kullen. På själva kullen kommer endast enklare stigar att anläggas för att undvika att alltför stor påverkan på de naturliga höjdskillnaderna och befintlig vegetation. Norr om hus B5 (se Figur 11) föreslås placering av en transformatorstation (E markerad i Figur 11).

Befintlig situation och naturvärden



Figur 12, Illustration med överlagrad redovisning av bland annat ianspråktagen mark och strandskydd över Kullen och industriområdet med tänkta bostäder och förskolor med förskolegårdar

Kullen har genom åren påverkats av att schaktmassor från anläggandet av industriområdet har lagts här, framförallt gäller detta kullens östra och sydöstra del. Enligt framtagen

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD	
Teckenförklaring	
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Befintlig mur/stängsel
	Strandskyddsgräns 100 meter från strandlinje och Gömmarbäcken
	Ianspråktagen mark hårdgjord (strandskydd upphävs)
	Ianspråktagen mark inhängnad (strandskydd upphävs)
	Ianspråktagen privat parkering (grus), (strandskydd upphävs)
	Ianspråktagen mark bef. angöringsväg (strandskydd upphävs)
	Avskilt från strandlinje p.g.a Vårby Allé (strandskydd upphävs)
	Mark som ianspråkstas för skoländamål (strandskydd upphävs)
	Strandskydd bevaras på land(grön)/vatten (blå)



naturvärdesinventering har vegetationen på kullen visst naturvärde, det vill säga naturvärdesklass 4. Vegetationen består främst av yngre träd med en fin krattek (senvuxen ek med klen och krokig stam) och ett flertal äldre tallar.

En del hällmark finns i de högst belägna delarna, den är till viss del är obevuxen. Hällmarken påverkas inte av den föreslagna bebyggelsen. Stängslet runt industriområdet, tillsammans med stängsel runt båtklubbens område, har medfört att även kullen omgärdas av stängsel.

Argument för att upphäva strandskydd

Miljöbalken 7 kapitlet 18 c §: 1. Området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Endast en mindre del av bebyggelsen söder om kullen kommer att påverkas av strandskydd från Mälaren. Framförallt är det gårdarna för de två förskolorna och byggnad B1 som hamnar innanför strandskyddat område från Mälaren.

Byggnaderna placeras huvudsakligen på mark som idag är hårdgjord för industrins verksamhet. Denna del av kullen består av fyllnadsmassor från anläggandet av industriområdet och marken är därför påverkad/störd.

Vegetationen i de nedre delarna är därför yngre och består till stor del av sly.

Placeringen av stängslet har medfört att kullen idag inte är tillgänglig för allmänheten och därmed kan anses vara ianspråktagen. Ett upphävande av strandskyddet för att medge bostads- och förskolegårdar innebär därför inte en försämrade åtkomst för allmänheten till området. Föreslagen transformatorstation har fått en justerad placering för att hamna innanför det idag stängslade området.

Större delen av det strandskyddade området på kullen kommer att planläggas som naturmark där strandskyddet kommer att ligga kvar (se Figur 12). Utformningen av parken anpassas för att undvika ingrepp i naturens terräng och befintliga vegetation.

Kommunens bedömning är att strandskyddet kan upphävas i de delar av området där bostads- och förskolegårdar, mindre delar bostadshus samt transformatorstationen planeras.

H-husen med angoringsgata



Figur 14. Utsnitt ur illustrationsplan som redovisar H-husen med gata, strandparken och småbåtshamn

I planområdet nordvästra del där Huddinge båtklubb idag har sin verksamhet, planeras en offentlig strandpromenad och strandpark. I den föreslagna strukturen minskas båtklubbens förvaringsyta för att ge plats för strandpromenaden. Tre hus planeras för att skapa en trygg promenad med ögon mot strandområdet vilket är viktigt i ett område som i övrigt saknar bebyggelse.

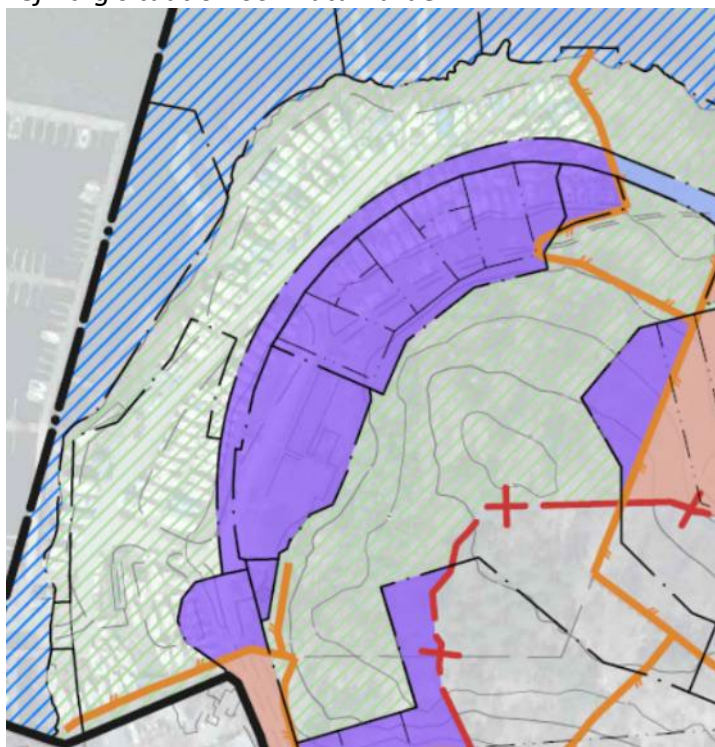
Från ett av husen kommer de boende även kunna ha uppsikt över båtförvaringen under vintertid. Ett gångfartsområde planeras även att anläggas runt udden för att tillgängliggöra de tre husen samt koppla ihop dem med resten av området. Strukturen syftar till att göra strandområdet tillgängligt och tryggt samt i så liten omfattning som möjligt påverka strandområdets naturvärden.

I samband med framtagandet av en Barnkonsekvensanalys (White, 2018) genomfördes en medborgardialog med främst unga i närområdet. I den vittnar många om att Vårby udde-området har förändrats till det sämre, och nu upplevs som sjangserat, otryggt, skräpigt och med bristande service. Att öka tryggheten var en av de frågor som lyftes allra mest.

Många nämnde även att det finns en risk att Vårby udde blir isolerat såväl fysiskt som flödesmässigt om kommunikationer och målpunkter uteblir. Strandpromenaden med strandparken spelar en viktig roll för att aktivera området på udden och ger möjligheter att locka folk från andra delar av regionen. De tre H-husens placering är anpassad för att bidra till att befolka platsen.

Det har även hållits en trygghetsworkshop där bl.a. polisens koncept för hur medveten gestaltning kan motverka otrygghet och kriminalitet presenterades. De framhåller funktionsblandade miljöer, närvaro av människor över dygnet, tydliga och tillgängliga platser, och god belysning. Husen utgör en förutsättning för att säkerställa att allmänheten ska våga använda strandpromenaden, då området idag upplevs som otryggt, utgör tillhåll och delvis är förslummat med skadegörelse. Det är angeläget att vända denna trend.

Befintlig situation och naturvärden



Figur 15. Illustration med överlagrad redovisning av bland annat ianspråktagen mark och strandskydd över båtklubben med de föreslagna H-husen och angöringsgata.

Området ligger idag innanför båtklubbens område med vinterförvaring av båtar och klubbhus. Upplagsområdet används frekvent och båtarna är tätt placerade enligt fotot. Ett klubbhus ligger på platsen och angöringsgata finns för åtkomst av båtarna.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD	
Teckenförklaring	
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Befintlig mur/stängsel
	Strandskyddsgräns 100 meter från strandlinje och Gömmarbäcken
	Ianspråktagen mark hårdgjord (strandskydd upphävs)
	Ianspråktagen mark inhängnad (strandskydd upphävs)
	Ianspråktagen privat parkering (grus), (strandskydd upphävs)
	Ianspråktagen mark bef. angöringsväg (strandskydd upphävs)
	Avskilt från strandlinje p.g.a Vårby Allé (strandskydd upphävs)
	Mark som ianspråkstas för skoländamål (strandskydd upphävs)
	Strandskydd bevaras på land(grön)/vatten (blå)



Utanför området, utmed strandlinjen finns naturvärdesobjekt 9 med visst naturvärde (se Figur 4).

H-husen är planerade i kanten av en skogsbeklädd bergsknalle och ligger bitvis på naturvärdesobjekt 8 med naturvärdesklass 4. Skogen består främst av yngre träd med en fin krattek (senvuxen ek med klen och krokig stam) och ett flertal äldre tallar. En del hållmark finns i de högst belägna delarna vilken till viss del är obevuxen. Hållmarken påverkas inte av de föreslagna bostadshusen. Inom det området som berörs finns inga skyddsvärda träd, t.ex. kratteken eller de äldre tallarna, noterade utan de växer längre upp på kullen.

Hela området är idag inhägnat med ett högt metallstängsel. Detta stängsel hindrar allmänhetens tillgång till strandlinjen. Låsta grindar finns i båda ändarna – en större vid Hamnvägens slut och en mindre norr om området. Placeringen av de tre byggnaderna är anpassad så att byggnaderna ligger innanför det instängslade området.



Figur 16. Foto från platsbesök 23.3.2018 som visar grinden som vetter från båtclubbens område mot den väg som gått längs den norra stranden. Foto: Arkitema



Argument för att upphäva strandskydd

Miljöbalken 7 kapitlet 18 c §: 1. Området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

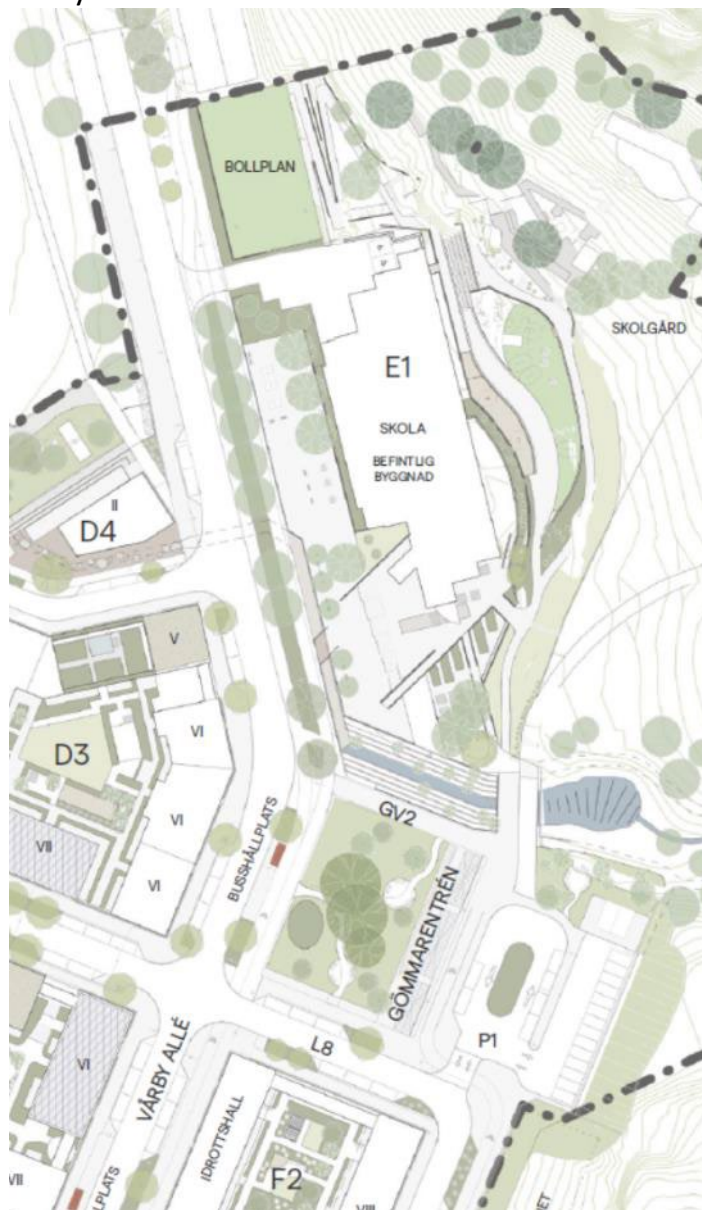
Då i stort sett hela området är påverkat av båtklubben och inhägnat anses det vara ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Detta stängsel hindrar allmänhetens tillgång till strandlinjen. Området saknar även betydande naturvärden och den planerade exploateringen där strandskyddet behöver upphävas riskerar inte att väsentligt försämra livsvillkoren för några av de djur och växter som finns i strandområdet. Placeringen av H-husen justerades efter programsamrådet så att de tre husen nu är placerade inom det område som idag ligger innanför stängslet. En del av gatan fram till husen är placerad utanför det instängslade området. Idag går där en mindre traktorväg (se avsnitt om lokalgata på sid. 33) vilket gör att delar av området också kan anses vara ianspråktagen mark då marken är bearbetad. Den mindre yta som påverkas utanför instängslingen saknar också väsentliga naturvärden i form av skyddsvärda arter och äldre träd och kommer fortsatt vara tillgänglig för allmänheten.

De områden som upphävandet avser har liten betydelse för att tillgodose strandskyddets syften. Området är redan ianspråktaget i form av båtupplag och hårdgjord mark. Ny bebyggelse är planerad på mark med låga eller inga naturvärden och som idag till stor del används som vinterförvaring av båtar. Området är inte tillgängligt för allmänheten på grund av båtklubbens och industriområdets stängsel. Strukturen syftar till att göra strandområdet tillgängligt och tryggt samt i så liten omfattning som möjligt påverka strandområdets naturvärden.

Kommunens bedömning är att strandskyddet kan upphävas i den del av området där H-husen planeras och den nya gatan.



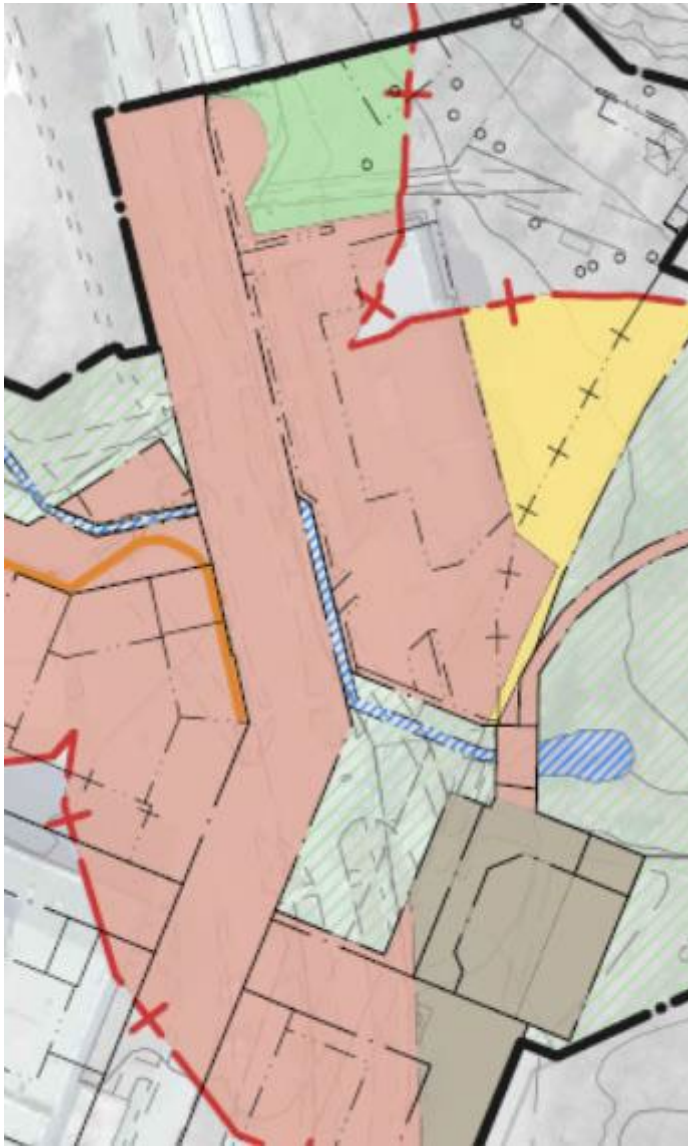
Vårby allé



Figur 17. Illustrationsplan över tänkt utformning av Vårby allé.

Vårby allé kommer att fortsätta att vara områdets huvudgata med busstrafik, separata gång- och cykelbanor samt den mesta av områdets biltrafik. Den mesta av gatan kommer att gå kvar i befintligt läge men från kvarter A1 och fram till och med skolan (befintlig kontorsbyggnad) flyttas Vårby allé västerut. På så sätt får gatan en mer central placering i området vilket minskar känslan av väg och bidrar till att gatan kan uppfattas som en lokal gata med lägre hastigheter.













Befintlig situation och naturvärden



Figur 18. Illustration med överlagrad redovisning av bland annat ianspråktagen mark och strandskydd över befintlig Vårby allé samt planerad byggnadsstruktur som ger en ny dragning av gatan.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Teckenförklaring

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Befintlig mur/stängsel
	Strandskyddsgräns 100 meter från strandlinje och Gömmarbäcken
	Ianspråktagen mark hårdgjord (strandskydd upphävs)
	Ianspråktagen mark inhägnad (strandskydd upphävs)
	Ianspråktagen privat parkering (grus), (strandskydd upphävs)
	Ianspråktagen mark bef. angöringsväg (strandskydd upphävs)
	Avskilt från strandlinje p.g.a Vårby Allé (strandskydd upphävs)
	Mark som ianspråkostas för skoländamål (strandskydd upphävs)
	Strandskydd bevaras på land(grön)/vatten (blå)



Vårby allé är idag en hårdgjord asfalterad väg med relativt hårdgjorda sidoområden. En gång- och cykelbana går längs vägens östra sida. Utmed gatans östra sida går även en trädallé med en blandning av lövträd i olika åldrar.

Träden i Vårby allé ligger inom strandskyddat område men på hårdgjord mark. Vissa av träden har eller kan på sikt utveckla höga biologiska värden enligt framtagna naturvärdesinventering.¹

Argument för att upphäva strandskydd

Alléträden har eller kan på sikt utveckla höga biologiska värden och skulle därmed kunna ha betydelse för strandskyddets syfte att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Träden växer dock i en miljö som i övrigt saknar naturvärden och har en svag koppling till själva strandområdena. De har planterats på mark som sedan länge är hårdgjord och som inte utgör eller är del av någon biologiskt betydelsefull övergångszon mellan land och vatten som är den typ av biologiskt värdefulla områden som beskrivs i förarbetena till strandskyddslagstiftningen (Prop. 2008/09:119) och som strandskyddet syftar till att värna.

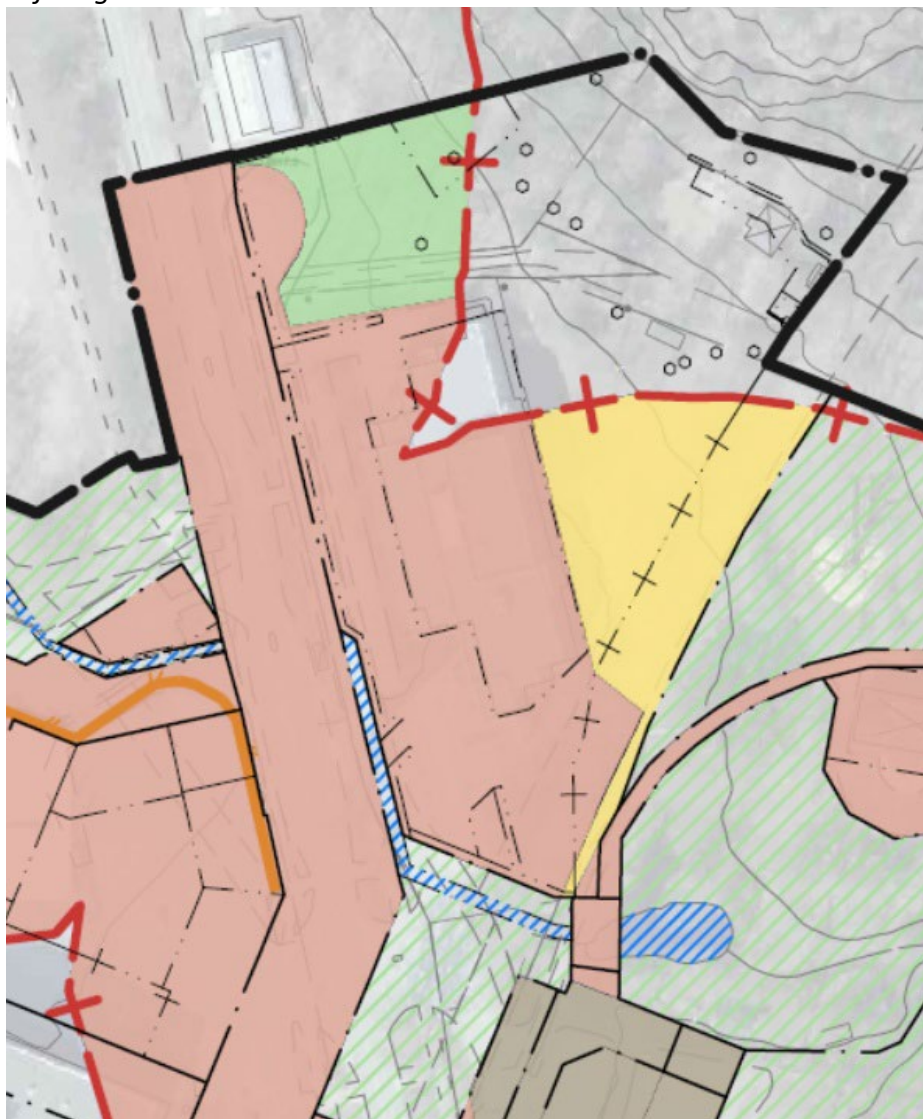
Endast ett träd föreslås avverkas (skogslönn) och bedöms inte väsentligen försämra livsvillkoren för det strandbundna växt- och djurlivet i området. Betydelsen av trädets skyddsvärde ska därmed inte förringas och möjligheten att ta ned trädet har beviljats genom ansökan om dispens från biotopskyddet.²

Som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet på dessa ytor kan anföras att området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

¹ Se planförslagets bilagda naturvärdesinventeringar

² Länsstyrelsens beslut om dispens från biotopskyddsbestämmelserna, Diarienummer 59554-2023

Befintlig situation och naturvärden



Figur 13, Illustration med överlagrad redovisning av bland annat ianspråktagen mark och strandskydd vid Spendrups befintliga huvudkontor som planeras bli skola och skolgård.

Exploateringen angränsar till naturvärdesobjekt 3, 4 och 5 som alla delvis ligger inom strandskyddsområde. Objekt 3 bedöms ha visst naturvärde, objekt 4 påtagligt naturvärde och objekt 5 högt naturvärde. Naturvärdena inom parkområdet, naturvärdesobjekt 5, är uteslutande knutna till de äldre träden som inte bedöms påverkas av verksamheten. Inom de delar av naturvärdesobjekt 3 och 4 som berörs av strandskydd har inga naturvårdsarter eller skyddsvärda träd noterats.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Teckenförklaring

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Befintlig mur/stängsel
	Strandskyddsgräns 100 meter från strandlinje och Gömmarbäcken
	Ianspråktagen mark hårdgjord (strandskydd upphävs)
	Ianspråktagen mark inhängnad (strandskydd upphävs)
	Ianspråktagen privat parkering (grus), (strandskydd upphävs)
	Ianspråktagen mark bef. angoringsväg (strandskydd upphävs)
	Avskilt från strandlinje p.g.a Vårby Allé (strandskydd upphävs)
	Mark som ianspråkstas för skoländamål (strandskydd upphävs)
	Strandskydd bevaras på land(grön)/vatten (blå)

Argument för att upphäva strandskydd

Miljöbalken 7 kapitlet 18 c §: 1. Området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Miljöbalken 7 kapitlet 18 c § 2. Området är väl avskilt från stranden av till exempel en större väg eller järnväg.

Det gamla huvudkontoret ligger inom område där strandskydd träder in. Att ändra användningen från kontorsbyggnad till skola är dock inte ett problem ur strandskyddssynpunkt då det inte förändrar allmänhetens tillgång till byggnaden.

Delar av skolgården ligger inom strandskyddat område som inte idag kan anses vara ianspråktaget (gul markering i Figur 13).

Hårdgjord mark framför byggnaden samt en vändplan utgör ianspråktagen mark som saknar betydelse för strandskyddets syfte vilket innebär att strandskyddet därmed anses kunna upphävas. Vändplanen planeras ersättas med en fotbollsplan som utanför skoltider är tillgänglig för allmänheten. Denna typ av exploatering innebär ingen påverkan på naturvärden då de saknas i området.



UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD	
Teckenförklaring	
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Befintlig mur/stängsel
	Strandskyddsgräns 100 meter från strandlinje och Gömmarbäcken
	lanspråkstagen mark hårdgjord (strandskydd upphävs)
	lanspråkstagen mark inhängnad (strandskydd upphävs)
	lanspråkstagen privat parkering (grus). (strandskydd upphävs)
	lanspråkstagen mark bef. angöringsväg (strandskydd upphävs)
	Avskilt från strandlinje p.g.a Vårby Allé (strandskydd upphävs)
	Mark som ianspråkstas för skoländamål (strandskydd upphävs)
	Strandskydd bevaras på land(grön)/vatten (blå)

Figur 14, Illustration över fotbollsplan och inlastning till skola. Inom färgade områden ska strandskyddet upphävas. Strandskyddat område sträcker sig från vattnet till röd linje.

Stora ansträngningar har gjorts för att förlägga skolgården utanför strandskyddat område med följd att endast ett litet område som idag inte är ianspråktaget behöver tas i anspråk. Aktuell del av skolgården inom strandskyddat område är nödvändig för att det ska vara möjligt att angöra skolgården på ett funktionellt sätt och för att skolgården ska uppfylla kraven på tillgänglighet. Detta område är tydligt avskilt från strandlinjen på grund av den påtagligt trafikerade Vårby allé (idag ca 5000 fordon/dygn, år 2045 ca 4800 fordon/dygn) samt det stängsel som går mellan Vårbybadet och Vårby allé. Del av skolområdet anses behöva tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området

I och med att E4:an breddas in i planområdet norrifrån är det troligare att denna störning påverkar fåglar och däggdjurs benägenhet att röra sig i området. En föreslagen öppning av Gömmarbäckens dalgång tillsammans med en byggnation av en passage under motorvägen kommer dock att öka djurs möjlighet att röra sig



mellan området och upp i Gömmarens naturreservat vilket är mycket positivt för naturvärden i området.

Strandskyddet med bedömning på området vid föreslagen skola och skolgård har redogjorts närmare i separat pm som är bilagt detta dokument.⁴

Gömmareentrén och kvarter F2



Figur 15, Utsnitt ur Illustrationsplan över parken Gömmareentrén, kvarter F2, hämta lämna till skolan (P1) och Gömmarbäcken.

I områdets östra del planeras en idrottshall och bostadskvarter (F2), park (Gömmareentrén), parkering och hämta lämna för skolan (P1) intill skolbyggnaden, Vårby allé och entrén till Gömmaren och Vårby källa.

⁴ PM Strandskydd till detaljplan för Vårby udde-etapp 1, bilaga 1: skola och skolgård

Befintlig situation och naturvärden



Figur 16, Illustration med överlagrad redovisning av bland annat ianspråktagen mark vid Spendrups markparkering och gård samt redovisning av strandskydd vid planens genomförande

En stor del av kvarter F2 är planerad där Vårby allé idag går. Resten av idrottshallen samt tillhörande parkering (P1) är planerad på mark som idag består av grusade ytor som används som privata parkeringsplatser och angöringsväg till parkeringen. De

grusade parkeringsplatserna har i dagsläget inga naturvärden. Utmed Vårby allé finns tre befintliga ekar som bedöms som en del av allén utmed gatan. Utifrån framtagna naturvärdesinventering är ekarna skogsekar med en diameter på ca 80 cm. Ekarna och hela allén bedöms som äldre och värdefulla och bör bevaras. Med föreslagna bebyggelse kan samtliga ekar bevaras och ingå i parkområdet Gömmarentrén.

Argument för att upphäva strandskydd

Miljöbalken 7 kapitlet 18 c §: 1. Området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Den föreslagna bebyggelsen är planerad längs Vårby allés befintliga sträckning samt på grusade ytor för privat parkering.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Teckenförklaring

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Befintlig mur/stängsel
	Strandskyddsgräns 100 meter från strandlinje och Gömmarbäcken
	Ianspråktagen mark hårdgjord (strandskydd upphävs)
	Ianspråktagen mark inhängnad (strandskydd upphävs)
	Ianspråktagen privat parkering (grus), (strandskydd upphävs)
	Ianspråktagen mark bef. angöringsväg (strandskydd upphävs)
	Avskilt från strandlinje p.g.a Vårby Allé (strandskydd upphävs)
	Mark som ianspråkostas för skoländamål (strandskydd upphävs)
	Strandskydd bevaras på land(grön)/vatten (blå)



Det rör sig således om ianspråktagen mark som har liten eller ingen betydelse för att bevara strandskyddets syften. Planerad exploatering har inte en negativ inverkan på allmänhetens tillgänglighet till området. Del av mark som redan är ianspråktagen för Vårby Allé kommer få strandskydd och utgöra ett parkområde (Gömmareentrén) med syfte att tillgängliggöra Gömmarbäcken för allmänheten, förstärka biologisk mångfald och rekreation för allmänheten.

Vårby källa

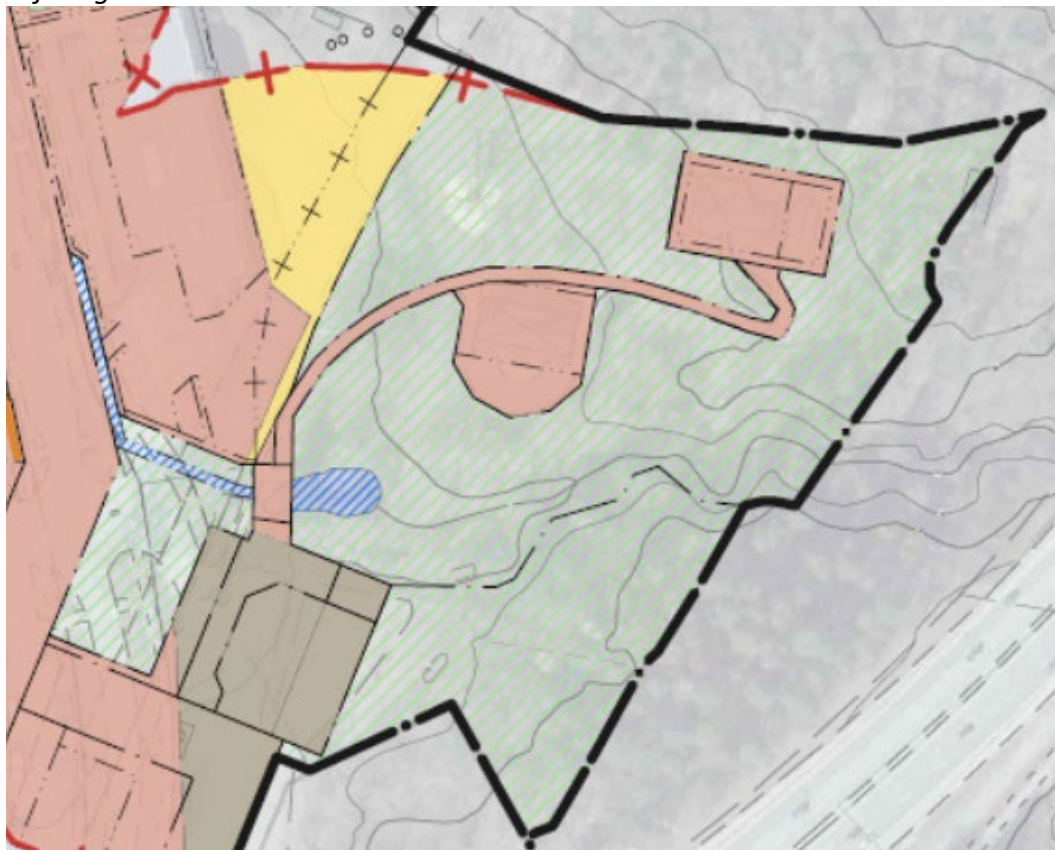


Figur 17, Utsnitt ur illustrationsplan som redovisar Vårby källa med park, Gömmarbäcken och befintlig bebyggelse

I planområdets östra del föreslås Vårby källa och tillhörande park öppnas upp och tillgängliggörs för allmänheten. Parken kommer bli ett rekreativsområde för boende, arbetande och besökare. Befintlig bebyggelse föreslås bevaras men med justerad funktion för att tillgängliggöra och aktivera bebyggelsen i parken. Bebyggelsen har i planen skyddsbestämmelser med syfte att bevara bebyggelsens gestaltning och naturvärden. Detaljplanens intention är att befintliga natur- och kulturhistoriska värden bevaras och förstärks.

Kommunen föreslås överta parkmarken som övergår från kvartersmark till allmänplats. Strandskyddet avser endast upphävas för redan ianspråktagen mark för angöringsväg och befintlig bebyggelse, i övrigt återinträder strandskyddet.

Befintlig situation och naturvärden



Figur 18, Illustration som redovisar strandskydd och markens ianspråktagande vid Vårby källa och tillhörande park.

Befintlig situation och naturvärden

Vårby källa och tillhörande park har enl. naturvärdes inventering (se Figur 4) klass 2-4 områden med större delen visst naturvärde (klass 4) vilket omfattar befintlig anlagd park och befintlig bebyggelse och angöringsväg. De högre naturvärdena omfattar Gömmarbäckens bäckfåra och skogen som ligger norr om parken.


Argument för att upphäva strandskydd

Miljöbalken 7 kapitlet 18 c §: 1. Området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Vårby källa med tillhörande park föreslås bevaras och befintlig markanvändning bekräftas. Strandskyddet föreslås upphävas för mark som redan är ianspråktagen

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Teckenförklaring

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Befintlig mur/stängsel
	Strandskyddsgräns 100 meter från strandlinje och Gömmarbäcken
	Ianspråktagen mark hårdjord (strandskydd upphävs)
	Ianspråktagen mark inhängnad (strandskydd upphävs)
	Ianspråktagen privat parkering (grus), (strandskydd upphävs)
	Ianspråktagen mark bef. angöringsväg (strandskydd upphävs)
	Avskilt från strandlinje p.g.a Vårby Allé (strandskydd upphävs)
	Mark som ianspråkstas för skoländamål (strandskydd upphävs)
	Strandskydd bevaras på land(grön)/vatten (blå)



för befintlig bebyggelse och angöringsväg. I övrigt föreslås strandskyddet återinträda för övrig mark och vatten (grön och blå skraffering i Figur 18).

Båtförvaringsbyggnaden



Figur 19, Illustrationsplan över föreslagen båtförvaringsbyggnad. VA-byggnad utanför detaljplan.

Befintlig situation och naturvården



Figur 20, Illustration som redovisar strandskydd och markens ianspråktagande vid Vårby allé och Trafikverkets haveriskyddsdamms med tänkt båtförvaring.

För att kunna tillgängliggöra så mycket som möjligt av strandområdet planeras ca hälften av båtförvaringen flyttas till bottenvåningen av en ny byggnad i södra delen av planområdet, där det idag ligger en avfart från E4:an. Resten av byggnaden planeras för förvaring. Byggnaden samt växtligheten söder om den kommer att ha viss bullerdämpande och partikelabsorberande effekt.



Argument för att upphäva strandskydd

Miljöbalken 7 kapitlet 18 c §: 2. Området är väl avskilt från stranden av till exempel en större väg eller järnväg,

En del av den planerade förvaringsbyggnaden i områdets södra del ligger inom strandskyddat område. Denna del ligger dock väl avskilt från strandlinjen på grund av Vårby allé samt småindustrier.

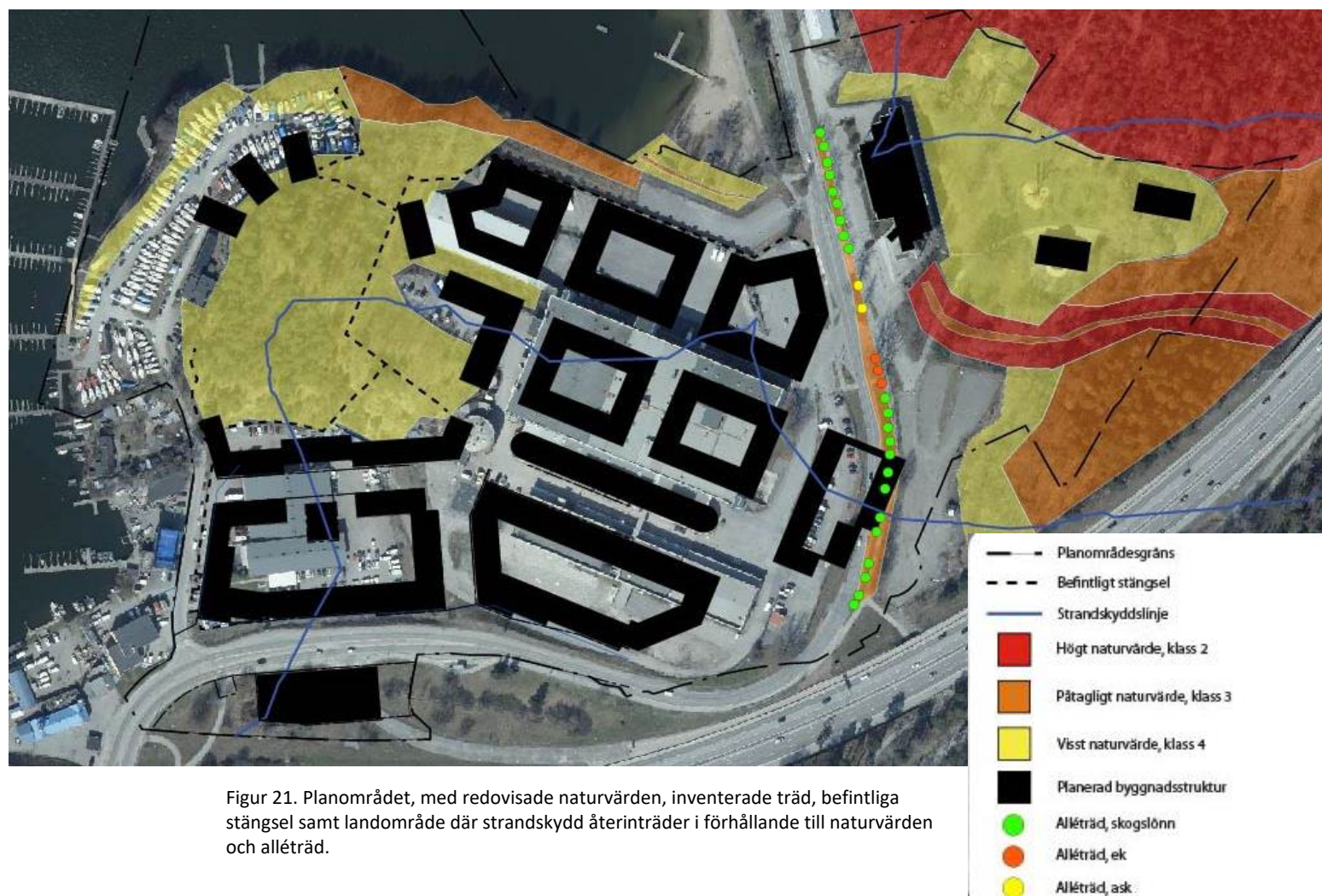
Området används idag till haveriskyddsdamm och ligger i direkt anslutning till motorvägen. Den växtlighet med buskar och träd som finns inom området är planterad som en del av gestaltningen av haveriskyddsdammen.

Stora delar av området kan anses vara ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften med tanke på de bilvägar och cykelväg som går igenom området. Den växtlighet som finns har planterats på slänter påverkade av vägbyggnationerna och som inte utgör eller är del av någon biologiskt betydelsefull övergångszon mellan land och vatten som är den typ av biologiskt värdefulla områden som beskrivs i förarbetena till strandskyddslagstiftningen (Prop. 2008/09:119) och som strandskyddet syftar till att värna.

Strandskydd Vårby Udde, lokalgata längs norra stranden

Inledning

Länsstyrelsen har efterfrågat en förklaring till kommunens upphävande av strandskyddet gällande lokalgatan i den föreslagna detaljplanen för Vårby udde, (Samrådsyttrande 2022-04-04, beteckning 402-2659-2022). Länsstyrelsen anser att området inte kan anses ianspråktaget i enlighet med 7 kap 18 c § punkt 1 MB, utifrån ingivet underlag. Kommunen är enig med länsstyrelsen att området närmast bebyggelsen, i jämförelse med det inhägnade området, inte är ianspråktaget i strikt mening. Närheten till det inhägnade området och den mur som finns på platsen bör emellertid anses utgöra en begränsande faktor för tillgängligheten. Det kan därmed inte uteslutas att området kan betraktas som ianspråktaget. Kommunen har samtidigt, efter ytterligare naturinventeringar funnit att den del av lokalgatan som dras utmed föreslagen bebyggelse, inte kommer att väsentligt förändra livsvillkoren för växt- och djurarter på platsen och att ett upphävande av strandskyddet därför inte är nödvändigt, (7 kap. 15 § punkt 4 MB). Den del av lokalgatans förlängning som inte följer befintlig grusväg och som går genom ett skogsområde med visst naturvärde förutsätter emellertid att strandskyddet upphävs. Kommunens bedömning är att lokalgatan utgör ett angeläget samhällsintresse i enlighet med 7 kap 18 c § punkt 5 MB.





Strandskyddsbestämmelserna

Särskilda skäl

I en detaljplan kan kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap. 17 § plan- och bygglagen). Vid prövning av upphävande eller dispens från strandskyddet kan sex olika skäl åberopas. Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet kan vara om området:

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.

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

Ett angeläget allmänt intresse

Vad avser möjligheten att upphäva strandskyddet med stöd av 7 kap 18 c § punkt 5 är en kommuns behov av tätortsutveckling ett exempel på en sådan åtgärd som kan utgöra ett allmänt intresse. Andra åtgärder kan exempelvis vara olika typer av infrastrukturanläggningar, transformatorstationer, anpassning av miljön för bättre tillgänglighet för funktionshindrade eller åtgärder som betingas av friluft-, naturvårds-, miljöintressen eller kulturhistoriska värden inom strandskyddsområdet⁵.

För att intresset ska anses vara angeläget bör enligt motiven den planerade åtgärden långsiktigt ge fördelar för samhället⁶. Vidare krävs också att intresset inte kan tillgodoses utanför området, om åtgärden kan lokaliseras utanför området ska den lokaliseringen väljas i stället⁷.

I en kommun är det dock nästan alltid möjligt att hitta en plats där det skulle gå att bygga utanför strandskyddat område, i och med detta kan det därför räcka att visa att en annan lokalisering är *orimlig* att tillgodose det angelägna allmänna intresset⁸.

⁵ Naturvårdsverket, Boverket. 2012. Handbok 2009:4: Strandskydd – en vägledning för planering och prövning. Sida 55.

⁶ [Prop. 2008/09:119. Sida 106.](#)

⁷ [Prop. 2008/09:119. Sida 106.](#)

⁸ Prop. 2008/09:119. Sida 54.



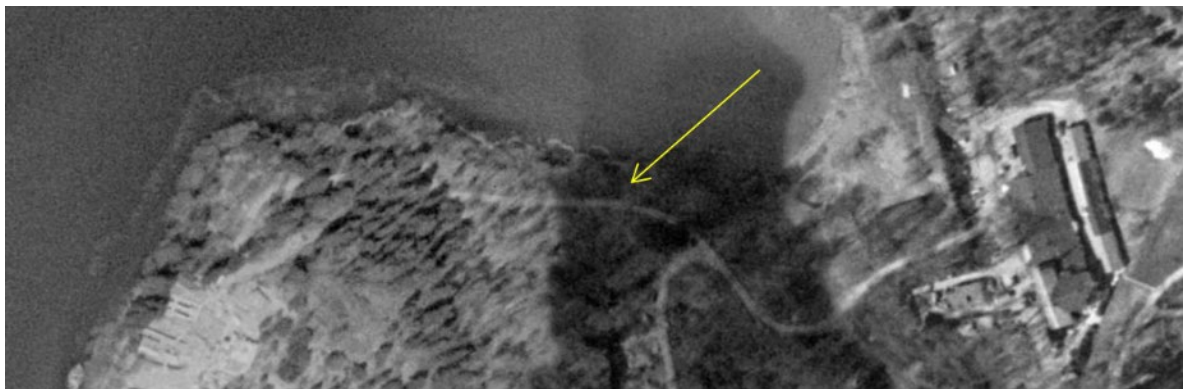
Vad gäller avgränsningen för att utreda andra möjliga lokaliseringar att tillgodose det angelägna allmänna intresset kan alternativa områden inte omfatta en hel kommun. Exakt hur avgränsningen ska ske kan inte bestämmas generellt utan måste bero på omständigheterna i det enskilda fallet. Med hänsyn till att planering av mark är en kommunal angelägenhet kan en omständighet av betydelse i många fall vara vilken användning av marken som kommunen har avsett eller uttryckt i andra styrande eller vägledande dokument (MÖD P8096-19).

Vad gäller angeläget allmänt intresse *kan* tätortsutveckling utgöra ett sådant, men bostadsutveckling i sig utgör inte ett sådant intresse. För att kunna upphäva strandskyddet för en exploatering som är ett angeläget intresse måste det även finnas stöd för att intresset inte kan tillgodoses utanför området. Det ska emellertid visas att det saknas möjligheter att uppnå syftet med planen genom att bygga bostäder utanför strandskyddat område (MÖD P4676-17).

Befintlig grusväg

Inom detaljplaneområdet, mellan industriområdet och Mälaren, finns ett litet skogsområde som genomkorsas av en grusväg i östvästlig riktning. Grusvägen sträcker sig från en parkering vid Vårby allé och fram till båtklubbens stängslade område ute på udden i väster. Grusvägen har funnits länge och syns tydligt på ortfoton från 1958 (Figur 22). Mellan den befintliga grusvägen och stranden finns en lövskog som har påtagliga naturvärden (se naturvärden i

Figur 21 och Figur 23). Söder om stranden mellan industriområdet och båtklubbens stängslade område finns lövskog med visst naturvärde. I lövskogen med visst naturvärde häckar vanligt förekommande fågelarter som ringduva och blåmes.



Figur 22. Flygbild från 1958 där man tydligt ser vägen längs norra stranden.



Planförslaget

I planförslaget permanentas den befintliga grusvägen mellan planerade bostäder och stranden (grönskrafferat i Fig. 4). Lokalgatan förlängs cirka 40 meter mot båtclubbens stängslade område ute på udden, (blåskrafferat i Figur 23). Förlängningen är cirka 5 meter bred och går genom ett skogsområde med visst naturvärde och avviker från den befintliga grusvägens sträckning.



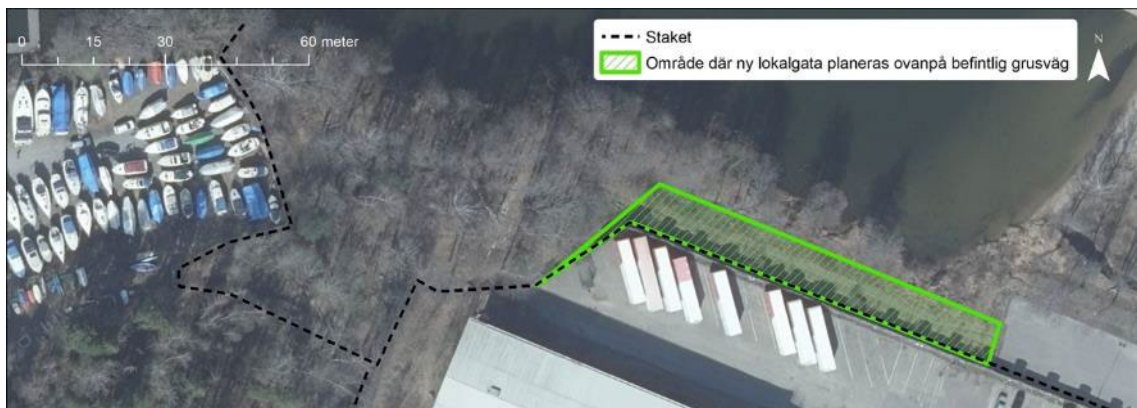
Figur 23. Planerad lokalgata i förhållande till naturvärden. Grönskrafferat område motsvarar planerad lokalgata där den planeras ovanpå befintlig grusväg medan blåskrafferat visar planerad lokalgata där den hamnar utanför den befintliga grusvägen. Det grönskrafferade området har låga biologiska värden.



Figur 24. Grusvägen längs industriområdets betongmur (grönskafferat område i figur 3 och 6).

Vägen utmed den planerade bebyggelsen

Den del av lokalgatan som utgör en förstärkning av den befintliga grusvägen längs betongmuren, bedöms inte väsentligt förändra livsvillkoren för växt- och djurarter på platsen. Strandremsan med träden direkt norr om den befintliga grusvägen lämnas orörd och endast det redan påverkade området behöver tas i anspråk. Den nya lokalgatan kommer, liksom området mot stranden, precis som i nuläget vara allemansrättsligt tillgängligt. Lokalgatan bedöms förenlig med strandskyddsbestämmelserna i enlighet med 7 kap. 15 § punkt 4 miljöbalken (jämför MÖD mål nr M 6025-18). Lokalgatan utgör samtidigt ett angeläget samhällsintresse och det saknas möjlighet att förlägga gatan utanför det strandskyddade området, varvid det även föreligger särskilt skäl.



Figur 25. Område där den planerade lokalgatan läggs på befintlig grusväg längs betongmur. Åtgärden kommer inte väsentligt förändra livsvillkoren för djur- eller växtarter.



Lokalgatan genom naturmark fram till båtklubben

Lokalgatan sträcker sig ut mot båtklubbens stängslade område (se blåskrafferat i Figur 23/Figur 26 och illustrationsplanen i Figur 1). Lokalgatan går genom ett skogsområde med visst naturvärde och avviker från den befintliga grusvägens sträckning. Lokalgatan förutsätter att strandskyddet upphävs och att det föreligger särskilt skäl. Bedömningen är att lokalgatan utgör ett angeläget samhällsintresse med hänsyn till att den är central för att möjliggöra planens trygghetskapande syfte och skapa bäst förutsättningar för bebyggelsevolym. Lokalgatan har även funktion för framtida och befintlig ledningsinfrastruktur. Kommunen har övervägt alternativ till vägen och funnit att det saknas rimliga alternativ utanför det strandskyddade området.



Figur 26. Område där den planerade lokalgatan läggs på naturmark i förlängning befintlig grusväg längs betongmur. Åtgärden förutsätter särskilt skäl, (blåskrafferat).

Lokalgatan ett angeläget allmänt intresse

Den bebyggelseutveckling som planen innebär har stöd i både RUF 2050 och kommunens översiktsplan och medför långsiktiga samhällsfördelar. Lokalgatangen binder ihop den framtida bebyggelsen på udden med området runt Vårby allé och bidrar till att ett av kommunens prioriterade förtätningsområden kan utvecklas med bästa möjliga struktur, där hänsyn tas till prioriterade sociala aspekter som trygghet och tillgänglighet. Lokalgatan har fördelar på lång sikt och för området i stort, inte bara för den planerade stadsdelen. Genom att anlägga gatan skapas ett stråk som kommer att vara tillgängligt för gångtrafikanter, cyklisterna och viss biltrafik, som från Vårby allé leder ut till målpunkter vid Mälarens strandområde.

Flera olika faktorer påverkar trygghetskänslan negativt inom planområdet idag. Området ligger avskärmat från sin omgivning med stängsel som skapar barriärer och återvändsgränder. Eftersom bostäder saknas inom planområdet finns det heller inga människor som naturligt rör sig i området efter kontorstid.



Vid utvecklingen av strukturen i Vårby udde har trygghetsaspekter utgjort viktiga utgångspunkter. I samband med framtagandet av en barnkonsekvensanalys (White, 2018) genomfördes en medborgardialog med främst unga i närområdet. I den vittnar många om att Vårby udde-området har förändrats till det sämre. Det upplevs som sjangserat, otryggt, skräpigt och med bristande service. Att öka tryggheten var en av de frågor som lyftes allra mest. Många nämnde även att det finns en risk att Vårby udde blir isolerat såväl fysiskt som flödesmässigt om kommunikationer och målpunkter uteblir. Den planerade lokalgatan syftar till att fungera som angoringsgata samt skapa en trygg och sammanhängande väg ut till udden. Bostäderna längs gatans östra del skapar naturliga rörelser i området som förväntas motverka den otrygghet som medborgardialogen givit uttryck för.

Lokalgatan är också en viktig plats för ledningsinfrastruktur för den framtida stadsdelen och i gatan finns bland annat plats för en trycksatt spillvattenledning. I nuläget finns det en befintlig avloppsledning i området, som också är ett ledningsrättsområde.

Alternativ placering av lokalgatan

Kommunen har undersökt alternativ placering av lokalgatan i jämförelse med den föreslagna sträckningen. Med en alternativ lokalisering får stadsdelen en struktur med gatstuppar och vändplaner, tillgängligheten försämras och planens struktur riskerar att vidmakthålla identifierade otrygga stråk i området (Figur 27). För vändplanerna kommer gaturummen att behöva breddas för att möjliggöra för sopbilar och övrig trafik att vända. Enligt Boverkets byggregler ska husentréer av tillgänglighetskäl ligga som mest 25 meter från en angoringsgata. De bredare gaturummen som alternativet får, i kombination med att tillgänglighetskraven ska kunna uppfyllas, medför att huskroppar i planförslaget i vissa fall behöver tas bort helt och i andra fall göras mindre. Detta får en betydande inverkan på planens åsyftade utformning och bebyggelsevolym. Den alternativa placeringen av lokalgatan innebär följaktligen att färre bostäder kan uppföras än i planförslaget. Därtill får området ute på udden enbart tillfart söderifrån och gatan längs de planerade bostäderna ute på udden kommer även där sluta i en vändplan. Tillfarten söderifrån behöver till följd av detta, göras dubbelriktad och därmed också bredare, jämfört med dess utformning i planförslaget.

Ledningsinfrastruktur inklusive den trycksatta spillvattenledningen kommer i det utredda alternativet att behöva placeras i lokalgator inne i stadsdelen eller i Vårby allé i södra delen av planområdet. En trycksatt spillvattenledning är en ledning som behöver mycket utrymme och i gaturummen är utrymmet kraftigt begränsat till följd av all annan ledningsinfrastruktur som behöver få plats. Gaturummen kommer till följd av detta att behöva breddas för att göra plats åt spillvattenledningen. Om spillvattenledningen istället läggs i Vårby allé i södra planområdet innebär det att Vårby allé kommer att behöva göras bredare eftersom Trafikverkets planerade dagvattenledningar där upptar allt tillgängligt utrymme.



Den alternativa placeringen bedöms orimlig med hänsyn till kommunens övergripande planeringsmål och den föreslagna detaljplanens syfte att skapa en ny funktionsblandad stadsdel med bostäder med cirka 2000 nya lägenheter, handel, hotell, service och kontor med nya mötesplatser i form av torg, parker och en ny gatustruktur inom området.



Figur 27. Skiss på alternativ som har utretts där lokalgatan inte anläggs. Fyra vändplaner behöver då anläggas och ledningsinfrastruktur förläggas på andra platser.

Behovet av lokalgatan och strandskyddets syften

Intresset av att ta området i anspråk för den planerade lokalgatan väger enligt kommunens bedömning tyngre än strandskyddsintressena. Intranget i den del där lokalgatan anläggs utmed bebyggelsen bedöms inte väsentligt förändra livsvillkoren för växt- och djurarter. Skyddsvärdet av den mark som behöver tas i anspråk för lokalgatan är ur biologisk synpunkt låg för den del som upptas av grusvägen.

För den del av lokalgatan som planeras genom strandskogen med visst naturvärde, sker en viss påverkan på biologiska värden. Området kommer ändå behålla sin karaktär av strandskog och dess ekologiska funktion kommer att finnas kvar. Lokalgatan kommer i sin helhet att vara tillgänglig och den allemansrättsliga tillgången till området kommer att bestå.

Lokalgatan utgör av flera skäl, som nämnts ovan, en viktig länk i den framtida stadsdelens struktur, bebyggelsens omfattning och tryggheten i planområdet. Den skapar tillgänglighet och möjliggör transport samt utgör en viktig ledningsinfrastruktur. Huddinge kommun har stora arealer skyddad natur och platser lämpliga för tätortutveckling är få och Vårby udde-området utgörs i huvudsak av redan exploaterad mark och är därför en lämplig plats för tätortutveckling. Lokalgatan förväntas medföra långsiktiga fördelar för samhällsutvecklingen. Sammantaget bedöms påverkan på strandskyddet vara liten i förhållande till värdet av att anlägga den aktuella lokalgatan.



Figur 28. Illustrationsplan

Slutsats lokalgata

Lokalgatan längs den planerade bebyggelsen medför inte att livsvillkoren för växt- och djurarter på platsen väsentligt förändras, varvid strandskyddet inte behöver upphävas. Lokalgatans hela sträckning utgör samtidigt ett angeläget samhällsintresse och utredning visar att det saknas förutsättningar att anlägga lokalgatan utanför det strandskyddade området. Det föreligger därmed särskilt skäl i enlighet med 7 kap 18 c § punkt 5 MB att upphäva strandskyddet för att anlägga den aktuella lokalgatan inom föreslagen detaljplan.

Sammanfattande bedömning

Att upphäva strandskyddet inom delar av planområdet för Vårby Udde bedöms inte vara i strid med strandskyddets syften. Goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten bevaras och allmänhetens tillgång till vattnet förbättras genom den anordnade strandpromenaden. Stranden längs Mälaren kan inte användas av allmänheten idag då större delen är inhägnad och då övriga delar av området upplevs som otrygga.

Som särskilt skäl för upphävandet hävdas främst att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. För en mindre del hävdas att området är väl avskilt från området närmast strandlinjen



genom en väg (Vårby allé). Planförslaget omfattar även en fri passage för allmänheten längs med strandlinjen.

Ett genomförande av detaljplanen för Vårby Udde bedöms inte påverka strandskyddets syften eftersom:

- Känsliga miljöer utmed stranden och Gömmarbäcken planläggs som parkområden vilket ger ett större omhändertagande av befintlig vegetation och värden. Framtida åtgärder inom områdena kommer att kräva dispensprövning.
- Den föreslagna parkmarken och vattenområden får ett kommunalt huvudmannaskap vilket säkerställer allmänhetens tillgång till områdena.
- Planen innebär en förbättring av allmänhetens tillgänglighet till strandområdena utmed Mälaren. Befintliga stängsel tas bort och tillgängligheten till området ökas.
- Exploateringar har planerats med stor hänsyn till befintliga naturvärden. Inga naturvärdesarter eller skyddsvärda träd inom strandskyddsområdet bedöms påverkas.
- Vårby udde är ett centralt beläget område inom Stockholmsregionen. Närheten till kollektivtrafik gör att de tillkommande invånarna bidrar till ett ökat kollektivt resande och utgör ett underlag för den föreslagna Spårväg syd.
- Omvandlingen från ett industriområde till ett bostadsområde ger mindre tung trafik och störande verksamheter i anslutning till och inom ett strandskyddat område.

Detaljplanen föreslår ett upphävande av strandskyddet enligt redovisningen ovan. Detta regleras med en administrativ bestämmelse, a2 – *Strandskydd upphävs. Se förtydligande illustration om upphävande av strandskydd i planbeskrivningen.*