



Datum  
2019-10-09

Diarienummer  
KS-2017/1953.313

## Programsamrådsredogörelse - Planprogram för Vårby udde (Spendrups) inom Vårby, Huddinge kommun

### Sammanfattning

Programsamråd genomfördes under perioden 15 november 2018 till 7 januari 2019 genom att information om programförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Handlingarna har funnits tillgängliga på Servicecenter och kommunens hemsida. En 3D-modell har funnits på kommunens hemsida under programsamrådet.

Under och efter samrådstiden har 29 yttranden lämnats, flesta av dem är positiva till programförslaget och har inte några större invändningar mot det. Remissinstanser har lämnat 24 yttranden samt fem yttranden från sakägare och övriga.

*Länsstyrelsen* anser att ett gediget och utförligt arbete har genomförts för att belysa programområdets planeringsförutsättningar. De påpekar dock att kommunen i kommande arbete behöver lägga särskild vikt på hälso- och säkerhetsperspektiv. Kommunen behöver också beakta bl.a. riksintresse för kommunikationer, strandskydd och miljö kvalitetsnormer för vatten.

*Trafikverket* påpekar vikten i att planera bebyggelsen så att barn, sjuka och äldres exponering av partiklar och kvävedioxider utomhus ligger under de preciseringar som Riksdagen fastställt i miljömålet. De beskriver även att planstrukturen samt utredningar behöver ta hänsyn till framtida trafikprognoser samt projektet Tvärförbindelse Södertörn. Trafikverket nämner även den dialog som har fortlöpt under projektet och vikten av att detta samarbete fortsätter i kommande skeden.

*Kultur- och fritidsnämnden* ser positivt på planprogrammet för Vårby udde. Utveckling av området kan bidra till en ökad attraktivitet i området som helhet. Detta kan i sin tur bland annat bidra till ett stärkt föreningsliv. De är dock tveksam till förslaget om eventuell ungdomsgård och områdesbibliotek i Cigarrens lokaler.

*Grundskolenämnden* menar att ett antal säkerhetsaspekter bör utredas. Bland annat att skolans placering på andra sidan Vårby allé bör utredas inom ramen för projektet säkra skolvägar. Vidare är skolgården utformad på ett sätt som försvårar överblick såväl under raster som på kvällar och helger. De påpekar även problematik gällande dagvatten, buller och luftföroreningar.

*Förskolenämnden* ställer sig positiv till att möjlighet för att bygga en ny funktionsblandad stadsdel i Vårby udde utreds. Detta förutsätter dock att en fördjupad analys och utredning görs gällande förskolornas utemiljö för att



säkerställa en bra, trygg, hälsosam och stimulerande utemiljö. De beskriver även vikten av buller- och luftmiljön, dagvattenhantering samt ljusförhållanden. De påpekar även att det finns en risk att det blir ett överskott av förskoleplatser innan området är färdigbyggt enligt presenterad etappindelning.

*Gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden* lämnar planprogrammet utan erinran då ingen gymnasieskola planeras inom programområdet.

*Tillsynsnämnden* anser att ett förtydligande av markföroreningar behövs samt att sanering av återanvända material ska beskrivas. De påpekar även släckvattens samt konstgräsplaners påverkan på miljön. Tillsynsnämnden beskriver även att skol- och förskolegårdarna inte uppfyller den friyta som Boverket rekommenderar.

*Vård- och omsorgsnämnden* ser positivt på utvecklingen i Vårby udde. Det planerade äldreboendet, gruppboenden enligt LSS och de mindre hyreslägenheter ligger i linje med förvaltningens prognostisering av kommunens framtida behov. De har även behov av två särskilt anpassade lägenheter för personer med funktionsvariationer. De beskriver även vikten av trygghet, tillgänglighet och kollektivtrafik.

*Socialnämnden* ser positivt på utvecklingen i Vårby udde. De planerade hyreslägenheterna för stödboende och träningslägenheter ligger i linje med prognostisering av kommunens framtida behov i området. De beskriver även vikten av trygghet, tillgänglighet och kollektivtrafik.

*Region Stockholm, trafikförvaltningen* har inkommit med synpunkter ur ett regionalt perspektiv där de efterfrågar beskrivningar av frågor som anses ha en mellankommunal betydelse, påminner om att planen ska uppfylla regionala mål, miljömål och miljö kvalitetsnormer samt påpekar att planprogrammet lyfter social hållbarhet trots att det är svaga kopplingar till omgivande områden m.m. De har även synpunkter vad gäller hållbart resande där de lyfter tillgången till kollektivtrafik. Kollektivtrafiken ska vara lättillgänglig och konkurrenskraftig och dess framkomlighet ska prioriteras. De menar även att skolan placering ska utredas med hänsyn till säkra skolvägar.

*Vattenfall Eldistribution* har elanläggningar inom och i närheten av programområdet samt kommer behöva etablera ett antal nya nätstationer för att strömförsörja planområdet och önskar kontaktas för placering av E-områdena inför detaljplanesamråd.

*Skanova* har i dagsläget svårt att beskriva hur ledningstråket slutligen kommer påverkas av planerna och återkommer med yttranden senare i processen i samband med kommande plansamråd.

*Södertörns fjärrvärme* föreslår att uppvärmning sker med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet. Eventuell flytt av fjärrvärmeledning bekostas av beställaren.



*Stockholm Vatten och Avfall* påpekar att de har två stycken parallella huvudvattenledningar som passerar genom planområdets sydöstra del. Planprogrammet visar att ledningsstråket ligger i konflikt med planerad bebyggelse. På grund av andra arbeten med renoveringar i huvudvattennätet är det önskvärt att ledningsflytt av huvudvattenledningar sker tidigast 2024. Utöver de två befintliga huvudvattenledningarna planerar de att förstärka nätet med ytterligare en huvudvattenledning genom planområdet. De påpekar även behov av U-områden och pumpstationer. SVOA har även inkommit med synpunkter gällande dagvattenutredningen samt påpekar att programområdet ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde.

*Vårby-Fittja hembygdsförening* har inkommit med synpunkter främst gällande namngivning. Både gällande Vårby udde som områdesnamn och felaktiga benämningar på befintliga områden. De har även synpunkter gällande den föreslagna strukturen, främst vid strandlinjen med den nya gatan runt udden samt punkthusen. Hembygdsföreningen anser inte att de kulturhistoriska värdena på platsen har tagits tillvara på ett önskvärt sätt samt undrar hur området runt Gömmarbäcken ska utvecklas. De påpekar även svårigheter gällande kopplingar till tunnelbanan, buller och luftföroreningar.

*SRV återvinning* ställer sig bakom de principer som planen bygger på. Det är viktigt att i fortsatt process säkerställa parkerings- och trafikregler vilka stödjer planens ambitioner. Vad avser källsortering innehåller planen genomförbara ambitioner för källsortering.

*Södertörns brandförsvarsförbund* bedömer riskanalysen som väl genomförd. Brandförsvarets synpunkt är att analys av topografin ihop med skyddsbarriärer bör kunna utvecklas och nyttjas som riskreduceringsmetod för att förhindra skador i samband med exempelvis avåknings- eller vätskeutsläpp. Då Mälaren är dricksvattentäkt rekommenderar Brandförsvaret att släckvatten beaktas vid planeringen av dagvatten. Räddningstjänstens möjlighet till insats bedöms relativt god då det går att nå området från olika vägar.

*Försvarsmakten* har i dagens läge inga synpunkter på planprogrammet. När exakt byggnadshöjder är fastslagna behöver Försvarsmakten höras igen.

*Skogsstyrelsen* påpekar att åtgärder som berör nyckelbiotoper inte är att beteckna som skogsbruksåtgärd och lämnar därmed planprogrammet utan erinran.

*Luftfartsverket* påpekar att den byggnadshöjd de kan tillåta utan särskild utredning är 100 meter över nollplanet samt att Stockholm-Arlanda och Stockholm-Bromma flygplatser skall remitteras i ärendet.

*Lantmäterimyndigheten* beskriver hur namnsättning är en fråga för Bygglov- och tillsynsnämnden och som inte hör hemma under planprocessen. De ber därför förvaltningen att avhålla sig från att namnsätta objekt vid planeringen av nya områden.



*Huddinge båtklubb* anser att planprogrammet innehåller en hel del motsägelsefulla uppgifter om planändringens konsekvenser för båtklubben. Planprogrammet beskriver förändringar av Vårby udde som hotar möjligheten att bedriva klubbens verksamhet. De påpekar att inomhusförvaring kommer att innebära en väsentligt högre kostnad, vilket kan motverka möjligheten till ett aktivt båtliv för många av klubbens medlemmar. De tycker även att gatan runt uddes är negativ för både båtklubben och för området som stort samt att strandpromenaden stör deras verksamhet.

*Vårby Gårds Scoutkår* lyfter frågor gällande hur deras verksamhet påverkas eftersom Scoutkåren är medlem i Huddinge båtklubb som kommer få en ny utformning i och med planförslaget. De förvarar sina kanoter som deras ungdomar använder inom verksamheten på båtklubben. De betonar säkerhetsfrågor, förvaring samt praktiska frågor som påverkar möjligheten till kanotpaddling i framtiden.

Sakägare och övriga har synpunkter som handlar om namngivning, strukturen, lokaler, dagsljus, bostadsrätter och hyresrätter samt ingång i planprocessen.

Dessa yttranden återges, i sin helhet eller i väsentliga delar, och kommenteras om nödvändigt nedan. Samtliga yttranden finns i sin helhet tillgängliga hos plansektionen för granskning.

### **Förändringar i planprogrammet**

Det finns goda förutsättningar för en etablering av området ur en social, ekonomisk och miljömässig hållbarhetsaspekt. Med anledning av de inkomna synpunkterna, har vissa ändringar och justeringar gjorts i programhandlingarna. Förvaltningen föreslår att planprogrammet går vidare till godkännande med bl.a. de följande ändringarna:

- Ny plangräns samt indelning av framtida detaljplaner.
- Ny utformning av kvarter 2 samt ny dragning av Vårby allé med hänseende till nytt underlag från Trafikverket där rampen flyttats.
- Ny utformning av skolgården där tillgänglighets- och säkerhetsaspekter har tagits i beaktning.
- En av de planerade bollplanerna har flyttats upp på idrottshallens tak för att undvika problem gällande buller och luftföroreningar.
- En ny entréplats har gestaltats mellan idrottshallen, skolan och Gömmarravinen.
- Gömmarbäcken har fått en ny sträckning och tas upp i dagen. Ambitionen är att fiskar naturligt ska kunna ta sig upp i bäcken och därmed öka naturvärdena i området.
- Ny utformning av torget vid östra gångkopplingen under E4/E20 för att inte inbjuda till stadigvarande vistelse på grund utav närheten till motorvägen.
- Ny placering av hotellet längre bort från motorvägen.



- Gång- och cykelstråk norr om motorvägen samt över Fittjaviken har utretts och lagts till i strukturplanen.
- Trafikverkets haveriskyddsamm planeras i en VA-byggnad och båtförvaringsbyggnaden har därmed fått en ny form.
- En ny sträckning av huvudvattenledningar föreslås vilket innebär en breddning av gatan mellan kvarter 8 och kontorsbyggnaderna. Kontorsbyggnaderna har därmed blivit smalare och ökat i höjd med en våning. Bron över Gömmarbäcken har även breddats för att ge utrymme för ledningarna som kommer gå över bäcken i detta läge.
- Mötet mellan Vårby allé och torget har förtydligats och busshållplatser förlängts.
- PM gällande strandskydd har tagits fram och en inmätning av delar av området har gjorts.
- En arkeologisk utredning har påbörjats i samråd med Länsstyrelsen.
- En vindkomfortanalys har tagits fram.
- Planprogrammet har förtydligats utifrån inkomna synpunkter och resultat i uppdaterade utredningar.
- Följande utredningar har uppdaterats/kompletterats enligt synpunkter:
  - Riskanalys
  - Miljökonsekvensbeskrivning
  - Trafikbullerutredning
  - Luftkvalitetsutredning
  - Dagvattenutredning
  - Trafikutredning
  - Naturvärdesinventering
  - Hållbarhetsprogram



## Programsamrådsredogörelsens innehåll

Programsamrådsredogörelse – Planprogram för Vårby udde (Spendrups), Huddinge kommun .....	1
Sammanfattning .....	1
Förändringar i planprogrammet .....	4
Beskrivning av ärendet .....	7
Hur har programsamrådet gått till? .....	7
Inkomna yttranden från remissinstanser .....	8
Inkomna yttranden från sakägare .....	77
Inkomna yttranden från övriga .....	78



## Beskrivning av ärendet

Programområdet är beläget mellan Vårby gård och Vårby Haga och innehåller främst de fastigheter där Spendrups länge haft sin verksamhet. Verksamheten har flyttats och Spendrups AB bedriver inte längre bryggeriverksamhet i Vårby. Därför ska programområdet utredas för att se om en ny attraktiv stadsdel kan få ta form i ett vattennära läge. Våren 2017 sålde Spendrups AB sina fastigheter på västra sidan av Vårby allé till Magnolia bostad AB.

Projektet finns med i kommunstyrelsens plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning 2017–2019. Kommunstyrelsen gav planprogramuppdrag till förvaltningen 25 oktober 2017.

Syftet med planprogrammet är att se över möjligheten att bygga en ny funktionsblandad stadsdel med bostäder samt handel, service och eventuellt kontor i Vårby. Även lämpligheten för förskola, skola samt vård- och omsorgsboende inom programområdet har undersökts. Norr om programområdet ligger Vårbybadet i anslutning till Vårby herrgårdspark. Ambitionen är att förlänga detta parkstråk till en strandpromenad runt udden och planprogrammet undersöker möjligheten att tillgängliggöra vattnet och båthamnen för allmänheten.

Planprogram för Vårby udde (Spendrups) har tagits fram av en projektgrupp under ledning av plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning.

Programsamtal skedde under perioden 15 november 2018 till 7 januari 2019. Inkomna yttranden från remissinstanser, sakägare och berörda har sammanställts och besvarats i denna redogörelse som finns tillgänglig på kommunens hemsida samt fortsättningsvis i kommunens arkiv. Personnamn har tagits bort för att möjliggöra publicering på kommunens hemsida.

## Hur har programsamrådet gått till?

Programsamtal skedde under perioden 15 november 2018 till 7 januari 2019. Information om programförslaget har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Under programsamtalstiden har programhandlingarna funnits tillgängliga på Huddinge kommuns servicecenter och hemsida. Information om programförslaget har införts i Huddinge Direkt och Vårt Huddinge under november 2018. En 3D-modell har funnits på kommunens hemsida under samtalen.

Programförslaget har redovisats vid ett offentligt annonserat programsamtal i form av ”öppet hus” som hölls i Spendrups huvudkontor på Vårby allé 39 i Vårby den 22 november 2018. Vid programsamtalstiden närvarande 38 personer.

Inkomna remissvar och yttranden har sammanställts och sammanfattats i denna programsamtalsredogörelse men finns tillgängliga i sin helhet i kommunens planakt. Samtliga remissvar och yttranden bemöts i kommentarer nedan.





## Inkomna yttranden från remissinstanser

### Länsstyrelsen

#### *Sammanfattande bedömning*

Ett gediget och utförligt arbete har genomförts för att belysa programområdets planeringsförutsättningar. Programmet med underlagsmaterial belyser på ett bra sätt olika möjligheter att utveckla området. Kommunen behöver i kommande arbete lägga särskild vikt på att planläggningen blir lämplig ur ett hälso- och säkerhetsperspektiv. Kommunen behöver också beakta bl.a. riksintresse för kommunikationer, strandskydd och miljö kvalitetsnormer för vatten.

#### *Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL*

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som vi har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

#### *Riksintresse för kommunikationer*

Väg E4/E20 är av riksintresse för kommunikationer i enlighet med miljöbalken 3 kap. 8 § miljöbalken. Av miljöbalken följer att riksintresseanspråken ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.

Även den framtida vägen Tvärförbindelse Södertörn är utpekad som riksintresse enligt 3 kap. 8 § miljöbalken.

I och med att Trafikverket tar fram en vägplan för Tvärförbindelse Södertörn, inklusive ny trafikplats vid Masmo, är det viktigt att kommande detaljplanearbete sker i nära samråd med Trafikverket.

#### *Risk och säkerhet*

##### *Risker med anledning av farligt godstransporter*

För programområdet finns ett flertal hälso- och säkerhetsrelaterade riskaspekter som kommunen behöver hantera i planläggningen för att säkerställa den planerade markanvändningens lämplighet.

Länsstyrelsen vill framhålla att fördjupade analyser av identifierade olycksscenarioer behöver göras i samband med det fortsatta arbetet med utveckling av området. Det är viktigt att kommunen vid planläggningen tar hänsyn till Trafikverkets pågående planering av Tvärförbindelse Södertörn. Kommunen bör samverka och samarbeta med Trafikverket kring möjligheten att vidta säkerhetshöjande åtgärder som exempelvis skyddsbarriärer i form av vall eller skärm längs E4/E20 om denna byggs om intill planområdet. Fortsatt riskhanteringsarbete behöver baseras på Trafikverkets framtidsprognoser för Tvärförbindelse Södertörn och för E4/E20. I avsnitt 3.3.4 *Framtid* nämns ett antal förändringar i Stockholmsregionen som kan påverka transportsituationen. Det är positivt att dessa uppmärksammas och viktigt att förändringarna följs upp i takt med att planeringen fortskrider för att minska osäkerheten i underlaget.

I planprogrammet och riskanalysen föreslås kontor 25 meter från E4/E20.

Länsstyrelsen bedömer att detta är kort avstånd för denna markanvändning och





rekommenderar att kommunen placerar kontorsmark på längre avstånd från vägen för att skapa större robusthet i bebyggelsens skydd mot olyckor på vägen. Vidare är Länsstyrelsen tveksam till att placera hotell i ett utsatt läge direkt mot farligt godsled även om det är 35 meters skyddsavstånd. Hotell inrymmer sovande människor som ofta är obekanta med lokaler och omgivning. Kommunen bör se över möjligheten att placera hotellet i mer skyddat läge från vägen.

Länsstyrelsen är positiv till att goda gång- och cykelförbindelser skapas mellan den nya stadsdelen och Masmo med tunnelbanestation och framtida spårvägs hållplats. Länsstyrelsen ställer sig dock frågande till att placera torgyta intill E4/E20, då det kan uppmuntra till stadigvarande vistelse. I både text och illustrationer beskriver kommunen att torgytan ska utgöra en mötesplats för stadsdelen.

### *Geoteknik*

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen redan i programskedet översiktligt beskriver förutsättningarna för ras- och skredrisker samt erosion längs strandlinjer i planområdet. Länsstyrelsen bedömer att kommunen behöver fortsätta arbetet med geotekniska risker för att klarlägga vilka åtgärder som eventuellt behövs för att platsen ska bli lämplig för ändamålet.

### *Översvämningssrisk*

För fortsatt planering blir höjdsättningen av ny bebyggelse avgörande för hantering av stora vattenmängder. Kommunen ska säkerställa att exempelvis byggnader och känslig infrastruktur inte planeras mitt i avrinningsvägar och att höjdsättning görs så att vatten vid extrema nederbördstillfällen kan avledas via diken, gator och andra ytor där skador kan minimeras. Nya byggnader ska höjdsättas högre än gatan. Det framgår av planhandlingarna att tillfartsvägen av Vårby allé riskerar att översvämmas vid skyfall. Kommunen behöver se till att tillfartsvägen säkras för utryckningsfordon samt översvämningsskydd andra viktiga samhällsfunktioner som exempelvis avlopp.

Länsstyrelsen bedömer att kommunen ska utreda konsekvenserna av ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25.

För råd och stöd se länsstyrelsens *Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall*:

<https://www.lansstyrelsen.se/download/18.6ae610001636c9c68e5474bf/1530519037587/Fakta%202018-5%20Rekommendationer%20f%C3%B6r%20hantering%20av%20C3%B6versv%C3%A4mning%20till%20f%C3%B6lj%20av%20skyfall.pdf>

och

*Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse vid Mälaren med hänsyn till risken för översvämning*:

<https://www.lansstyrelsen.se/download/18.4771ab7716298ed82ba6f17a/1526068446288/Fakta%202015->



[2%20L%C3%A4gsta%20grundl%C3%A4ggningsniv%C3%A5%20ny%20bebyggelse%20vid%20M%C3%A4laren.pdf](#)

## *Hälsa*

### *Buller*

Planområdet är bullerutsatt från trafiken på E4/E20. Utifrån denna planeringsförutsättning behöver kommunen utreda hur byggnader kan placeras och utformas, för att i största möjliga mån skärma mot bullerexponeringen, och på så sätt sträva mot att uppnå miljömålet en god bebyggd miljö.

Utifrån beräkningar som presenteras i den översiktliga bullerutredningen (Åkerlöf Hallin Akustik, 2018-10-30) ser det ut som att problematiken kring buller går att lösa för de tilltänkta bostäderna. Det framgår dock inte hur planlösningen kommer att se ut i någon av de tilltänkta bostäderna i dagsläget vilket bör presenteras vid kommande plansamråd.

I planprogrammet föreslås fyra förskolor där bullernivåerna högst förväntas bli 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. För att erhålla 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå krävs, enligt bullerutredningen, att tak med ljudabsorbenter monteras på förskolegårdarna för att skärma bullerregnet. Enligt Naturvårdsverkets vägledning om buller är riktvärdet 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå på delar av förskolegården som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet. I kommande planarbete bör utformningen av förskolegårdarna och byggnaderna ses över för att skapa de bästa förutsättningarna för en god utomhusmiljö för förskolebarnen.

Skolbyggnaden och den planerade skolgården utsätts för en del buller enligt bullerutredningen. Det framgår i planprogrammet att noggrannare beräkningar kommer att göras när kommunen har mer information om vilka bullerskydd Trafikverket kommer att projektera längs E4/E20. Utformningen av skolbyggnaden och skolgården bör ses över för att se hur det går att få ner bullernivåerna. Två bollplaner planeras bland annat mot Vårby Allé vilket inte är en lämplig placering ur ett bullerperspektiv.

### *Ljusförhållanden*

Länsstyrelsen anser att stor hänsyn ska tas till ljusförhållanden och solinstrålning när det gäller placering och utformning av byggnaderna, samt att detta ska utredas vidare i det fortsatta planarbetet. Länsstyrelsen kan utifrån det underlag som hittills har presenterats konstatera att flertalet innergårdar nås av mycket lite dagsljus under vinterhalvåret. Särskilt noterbart är att de sydligast belägna bostäders/förskolegårdarna till stora delar är skuggade hela dagen, vilket då innebär att förskolebarnens friytor står utan dagsljus.

### *Förorenade områden*

I Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden, EBH-stödet, finns det idag tre objekt registrerade inom programområdet som redan omnämns i planhandlingarna. Det kan därutöver ha funnits andra miljöfarliga verksamheter på platsen som inte Länsstyrelsen har någon kännedom om.



Kommunen uppger att misstänka markföroreningar orsakade av tidigare verksamheter ska utredas vidare och vid behov åtgärdas, vilket är positivt. Länsstyrelsen anser att de kompletterande undersökningarna samt en bedömning bör presenteras till plansamrådsskedet.

Särskild hänsyn ska iakttas vid planering för verksamhet som skolor, förskolor och lektytor då barn är känsligare för exponering av föroreningar.

Tillsynsmyndigheten bör involveras så snart som möjligt i planprocessen.

### *Miljö kvalitetsnormer för vatten/Vattenskydd*

Programområdet ligger ovanpå grundvattenförekomsten Tullingeåsen-Ekebyhov-Riksten och har direktkontakt med ytvattenförekomsten Mälaren-Rödstensfjärden. Placeringen i den primära och sekundära vattenskyddszonen ställer krav på rening och fördröjning av dagvatten med katastrofskydd. Katastrofskydd innebär att det måste gå att stänga av brunnar eller rör som leder bort dagvatten från området ifall det händer en olycka eller brand som resulterar i utsläpp av farliga kemikalier.

I dagvattenutredningen (Struktur, 2018-10-19) finns en beskrivning av nuvarande dagvattensituation som pekar på att mycket avvattning sker mot infiltrations- och fördröjningsytor. Enligt de beräkningar som presenteras i dagvattenutredningen räknas det med totala möjliga flöden som om allt dagvatten rinner av direkt. Det blir missvisande. Data i tabell 4–8 visar fel värden, mängder istället för halter.

Beräkningarna visar att det är konstgräsplaner som föreslås inom programområdet. Lämpligheten med konstgräsplaner ovanpå en grundvattenförekomst är osäker på grund av risken för läckage av miljöfarliga kemiska ämnen och mikroplaster till grundvattnet.

För övrigt är det viktigt att relationen mellan den tänkta exploateringen och risker för dricksvattentäkten utreds mer i detalj än det som redovisas i dagvattenutredningen. Länsstyrelsen bedömer att en konsekvensanalys av planen behövs för brunnsområdets funktion som reservvattentäkt.

### *Miljö kvalitetsnormer för luft/Luftkvalitet*

En av de främsta utmaningarna som lyfts fram i planprogrammet är luftpartiklar på grund av direkt närhet till E4/E20, vilket gör det till en viktig aspekt att ta i beaktande genom hela planprocessen. Visionen är att skapa en funktionsbaserad stadsdel med bostäder, verksamheter, offentlig service och god utomhusmiljö. Fler människor kommer att vistas i området och vid vägen än i nuläget vilket innebär att fler kommer utsättas för luftföroreningarna från E4/E20. Därför är det viktigt med åtgärder för att människor ska utsättas för så låg exponering av luftföroreningar som möjligt.

Kommunen har låtit utföra en luftkvalitetsutredning som visar att MKN för kvävedioxid och PM10 inte kommer att överskridas i planområdet.

Riksdagen har även fastställt preciseringar för miljömålet Frisk luft. Enligt luftkvalitetsutredningen beräknas de nationella miljömålen för partiklar, PM10,



komma att överskridas i ett omfattande område längs hela Vårby allé där människor kommer att vistas. Miljökvalitetsmålet bör alltid strävas efter att nås. I planprogrammet föreslås två bollplaner precis intill Vårby allé där många barn kommer att vistas. Barn och unga är en känslig målgrupp och deras hälsa påverkas av luftpartiklar. Kommunen bör se över placeringen av bollplanerna eller föreslå åtgärder, med ambitionen att miljömålet ska uppnås. En vegetationsskärm som åtgärd kan vara positivt, dock behöver Länsstyrelsen ta del av ytterligare underlag för hur denna kommer att vara utformad för att kunna göra en bedömning. Det är bra om kommunen förtydligar hur man ser på vegetationsskärmens effekt under vinterhalvåret och vår. På våren brukar höga partikelhalter framträda och lövfria träd kan inte deponera luftföroreningar. Uppmärksamhet bör även ges till

eventuell inbromsning av luftflödet med vegetationsskärmen och hur det kan påverka utspädningen av luften längs Vårby allé.

Även frågor om hastighetsbegränsning och gaturummens utformning är av betydelse för luftkvaliteten och bör arbetas vidare med i detaljplaneskedet.

Det råder osäkerhet kring den framtida fordonsflottan och hur den kommer se ut 2025. I utredningen som LVF har tagit fram framhålls att fordonsprognosen i området för 2025 är en överskattning av mängden trafik vilket borde betyda att MKN inte kommer att överskridas. Planprogrammet lyfter fram kollektivtrafikens betydelse för att förbättra luftkvaliteten, men kollektivtrafikens konkurrenssituation kommer eventuellt förstärkas med anledning av minskade körtider och ökad bilpendling mellan exploateringsområdet och centrala Stockholm som skulle kunna komma att påverka MKN för luft i programområdet.

### *Strandskydd*

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Länsstyrelsen vill poängtera att utgångspunkten i strandskyddsbestämmelserna är att bebyggelse är förbjuden och att det är det faktum att stränderna är obebyggda som gör att de är tillgängliga för allmänheten i och med allemansrätten.

En stor del av området närmast Mälarens strandkant är inhägnat och används till båtverksamhet som till exempel bryggor och båtuppställning under vinterhalvåret. Precis som nämns i planhandlingarna råder osäkerhet gällande var stängslet går och vilka delar som faktiskt kan anses vara ianspråktaga.

Med nuvarande redovisning kan Länsstyrelsen inte ta ställning till om ett upphävande av strandskyddet föreligger i den omfattning som kommunen föreslår med hänsyn till de särskilda skälen. Planhandlingarna behöver kompletteras med en beskrivning där det framgår på vilket sätt marken inom strandskyddsområdets gräns tagits i anspråk, hur växt- och djurlivet eventuellt kommer att påverkas av planförslaget, om och eventuellt hur platsen används av friluftslivet idag samt på vilket sätt området är inhägnat.



Länsstyrelsen är särskilt tveksam till att strandskyddet släcks ut i norra delen av planområdet som utgörs av en naturlig strandremsa (område 6 enl. naturvärdesinventeringen). Miljökonsekvensbeskrivningens alternativa planförslag, som delvis innebär att denna del av planområdet undantas från exploatering, bör därför eftersträvas i så stor utsträckning som möjligt.

Mer därtill är Länsstyrelsen tveksam till att delar av aktuell naturmark ianspråkats som skolgård, i synnerhet då planerad åtgärd enligt MKB:n bedöms medföra en negativ påverkan på det ekologiska sambandet samt på ett flertal rödlistade arter. Området utgörs delvis av en värdefull nyckelbiotop och en skyddsvärd trädmiljö bestående av grova träd och död ved. En alternativ lösning på skolgård kan behöva undersökas.

### *Råd om tillämpningen av 2 kap. PBL*

#### *Naturmiljö*

Det framgår i programbeskrivningen att samtliga träd i Vårby allé kommer att påverkas av exploateringen. Eftersom allén omfattas av biotopskyddet är det förbjudet att skada träden, t.ex. genom avverkning, kraftig beskärning eller grävning intill trädens rötter. Länsstyrelsen får ge dispens endast om det finns särskilda skäl. Kommunen bör därför vidareutveckla motiveringen av vilka särskilda skäl som åberopas i aktuellt fall samt undersöka alternativa lösningar som innebär att träd kan bevaras. Att avverka träd ska utgöra det sista alternativet.

Särskilt skyddsvärda träd (enl. Naturvårdsverkets definition) bör så långt som möjligt bevaras. Vad gäller den grova asken som är skyddad som naturminne är det förbjudet att vidta åtgärder som kan skada trädet. För övriga grova och biologiskt värdefulla träd och buskar som måste avverkas är det positivt om delar av dessa kan läggas upp i faunadepå i solbelyst park- eller naturmark i närheten. Kommunen bör beakta att det enligt 4 § artskyddsförordningen (2007:845) är förbjudet att störa vilda fåglar under häckningstid, samt att skada eller förstöra fåglarnas häckningsplatser. Avverkning av träd där fåglar häckar får därför inte ske under perioden 1 mars - 31 juli.

Under planens genomförande bör de skyddsvärda träd som avses att sparas skyddas i enlighet med ”Standard för skyddande av träd vid byggnation” av Östberg och Stål.

#### *Kulturmiljö*

Området ligger inte inom riksintresseområde för kulturmiljövården men har identifierade kulturhistoriska värden vilket framgår av Huddinge kommuns kulturmiljöinventering, den inventering som Stockholms läns museum gjorde 2013 samt att Konstakademiens kurs i Restaureringskonst 2012–13 valde bryggeriet som studieobjekt.

De kulturhistoriska värdena förefaller inte ha setts som en tillgång eller en utgångspunkt för utvecklingen av området då rivningslov redan getts för stora delar bryggerianläggningen.



När det gäller produktionslokaler från bryggeritiden är det endast den s.k. Cigarren som bevaras. Enligt programförslagets illustrationer kommer den att ligga omgiven av stora volymer. Det är viktigt att i det fortsatta arbetet mer aktivt arbeta med förmedling av de historiska berättelserna och värdena och hur de kan bidra till att göra området attraktivt.

Programhandlingen redovisar att kommersiella verksamheter ska koncentreras till den bevarade "Cigarren" och området runt den. Länsstyrelsen anser att det kan vara ett bra sätt att utnyttja byggnaden och förmedla områdets äldre historia men vill påtala att det kräver förståelse och kunskap om anläggningen. Lämpligen bör antikvarisk expertis delta i arbetet. Även i andra delar av området kan de historiska värdena förmedlas och utnyttjas för att göra området unikt med koppling till platsens historia istället för någon schabloniserad uppfattning om "industrikaraktär". Den återanvändning av material som programmet talar om kan vara ett sätt att åstadkomma detta. Länsstyrelsen förordar även här att detta görs med utgångspunkt i platsens historia och vad materialen och föremålen kan berätta om den verksamhet och de människor som tidigare varit på platsen. Det faktum att inte någon byggnad som varit central i bryggeriverksamheten bevaras försvårar förmedlingen av bryggerihistorien.

Kulturmiljön som helhet kommer att påverkas negativt om programmet förverkligas. Eftersom rivningslov redan har givits till flera byggnader och rivningarna har påbörjats trots att de tillmätts högsta kulturhistoriska värde i kommunens kulturmiljöinventering medför planen i sig inte ytterligare skada. Panncentralen samverkar på ett intressant sätt med Cigarren och det är beklagligt att den rivs. Länsstyrelsen förordar att den bevarade bebyggelsen förses med rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Det talas om att Vårby udde ska vara en hållbar stadsdel – samtidigt rivs i stort sett all befintliga bebyggelse utan att det redovisas varför det inte är möjligt att bevara dem. Rivning av befintlig bebyggelse är inte resurseffektivt och bör räknas in i hållbarhetsanalyser.

### *Fornlämningar*

Länsstyrelsen bedömer att det krävs en arkeologisk utredning inom programområdet. Syftet med en arkeologisk utredning är att fastställa om det finns okända fornlämningar inom området. Fornlämningar är skyddade enligt 2 kap. kulturmiljölagen och kan påverka möjligheterna för en planerad exploatering. En arkeologisk utredning bör utföras tidigt i planeringsprocessen. För att initiera utredningen ska länsstyrelsens enhet för kulturmiljö kontaktas.

### *Vattenverksamhet*

Kommunen skriver på s. 73 i planprogrammet att "när Vårby allé får en ny sträckning och ny bebyggelse tar form kan eventuellt kulverten som Gömmarbäcken rinner genom att behöva göras om. I samband med detta finns möjlighet att studera hur Gömmarbäcken kan utvecklas för att ge fiskar möjlighet att ta sig upp för bäcken på egen hand. Detta skulle kunna medföra att naturvärdena ökar i naturvärdesobjekt 11". Länsstyrelsen ser positivt på åtgärder





som förbättrar hydromorfologin i sjöar och vattendrag och förordar öppna vattendrag/diken framför kulverterade sträckor. Även om Gömmarbäcken inte är en vattenförekomst omfattas alla vatten av vattenförvaltningen.

I övrigt vill Länsstyrelsen uppmärksamma kommunen på att alla typer av verksamheter i vattenområde är vattenverksamheter enligt 11 kap. miljöbalken och kräver normalt tillstånd. Vissa vattenverksamheter, vilka framgår av förordningen (1998:1 388) om vattenverksamhet m.m., kan anmälas. Vattenområde definieras i 11 kap. 2 § miljöbalken, som ett område som täcks av vatten vid högsta förutsebara vattenstånd. Länsstyrelsens generella inställning är att 100-årsflödet/vattenståndet utgör en rimlig grund för vad som betraktas som vattenområde. Både verksamheter i Gömmarbäcken och strand- och vattenområdet till Mälaren kan således vara vattenverksamheter som behöver prövas enligt 11 kap. miljöbalken.

Även åtgärder som rör grundvatten kan utgöra vattenverksamhet.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i miljökonsekvensbeskrivningen att enstaka mindre bryggor som ingår i planen troligen utgör anmälningsärenden. Om tillkommande bryggor blir en utökning av befintlig båthamn kan tillstånd krävas om totala ytan med tillkommande bryggor överskrider 3000 kvm. I den fortsatta planprocessen bör tilltänkta vattenverksamheter och deras prövningsnivå utredas.

För att anlägga en ny brygga eller utöka arean på befintlig brygga krävs även dispens från strandskyddsbestämmelserna.

### *Social hållbarhet*

Med ett stort antal boende i området uppstår ett anspråk av att tillmötesgå behovet av skol- och förskolelokaler. Sammantaget rör det sig om runt 1000 barn i olika åldrar (grundskola 500–600 barn + förskolorna 400 barn). Ansatsen är att skolan får en sammanhängande friyta på minst 3000 kvm, vilket följer Boverkets rekommendationer. Därutöver menar Boverket att ett rimligt mått utifrån antalet barn kan vara 40 kvm friyta per barn i förskolan och 30 kvm friyta per barn i grundskolan vilket inte helt verkar uppnås i programförslaget. I fråga om utformning av förskole- och skolgårdar och friytor är det lämpligt att involvera barn och unga i planeringsprocessen genom medborgardialog och samråd. Barn är inte sakägare, men experter på sin egen närmiljö och har viktig kunskap som bör tas tillvara i planeringen (Gör plats för barn och unga! Boverket, 2015). Här bör exempelvis beaktas användbarheten utifrån aspekter som kön och funktionsförutsättningar.

Länsstyrelsen ställer sig frågande till att förskolegårdarna ska dela utemiljö med de boende i kvarteret. Länsstyrelsen delar därför kommunens uppfattning att frågan bör studeras vidare och följas upp i den fortsatta planprocessen.

### *Kommentar:*

*I kommande arbete med Vårby udde kommer vikt läggas vid hälso- och säkerhetsperspektiv. Även riksintresse för kommunikationer, strandskydd och miljökvalitetsnormer för vatten kommer beaktas i fortsatt arbete.*





### Riksintresse för kommunikationer

Förvaltningen har under programarbetet träffat Trafikverket regelbundet för att föra en dialog om hur riksintresset kan skyddas samtidigt som påverkan på området minskas. Detta samarbete kommer fortgå under kommande arbete med detaljplanen.

### Risker med anledning av farligt godstransporter

Efter programsamrådet har en fördjupad riskanalys tagits fram för området. Den fördjupade riskanalysen tar avstamp i den inledande riskanalysen som var färdigställd inför programsamrådet. I den fördjupade analysen kvantifieras frekvensen för, samt konsekvenserna av, respektive olycksrisk som presenterats i den inledande riskanalysen. Den fördjupade riskanalysen tar hänsyn till Tvärförbindelse Södertörn och utgår från trafikprognos för 2045. Detta har skett i samråd med Trafikverket och detta samarbete fortgår. Relevanta delar från den fördjupade riskanalysen har plockats in i planprogrammet.

I kommande arbete kommer samarbete med Trafikverket gällande säkerhetshöjande åtgärder att ske. Eventuella förändringar i Trafikverkets arbete med Tvärförbindelse Södertörn och Förbifart Stockholm kommer att följas upp under hela planprocessen.

Det rekommenderade riskavståndet i riskutredningen är ingen stadigvarande vistelse inom 40 meter från vägkant. För att åstadkomma detta har hotellet flyttats några meter bort från motorvägen. Då gäster på hotellet troligtvis har dålig lokalkännedom är det viktigt att ha tydliga utrymningsvägar och att byggnaden utryms på säker sida, bort från olycksplats.

Planerad verksamhet	Minsta avstånd till E4/E20 (m)	Minsta avstånd till ramp (m)
<b>Bostäder</b>	50	25
<b>Hotell</b>	40	26
<b>Kontor</b>	33	70
<b>Förskola*</b>	96	73
<b>Skola*</b>	185	230
<b>Idrott*</b>	110	140
<b>Vårdboende*</b>	205	185
<b>Båtförvaring</b>	26	12

Tabellen ovan visar avstånd visat på avstånd mellan olika funktioner inom programområdet, presenterat i den fördjupade riskutredningen. Kontoren placeras på ett avstånd på 33 meter från motorvägen. Utifrån genomförd analys konstateras att risknivån utmed E4/E20 Södertäljevägen är relativt hög.



*Utredningen bedömer dock att planerad bebyggelse kan genomföras enligt studerade förslag om föreslagna åtgärder vidtas.*

*Torgytan intill E4/E20 har fått en ny gestaltning efter programsamrådet för att motverka stadigvarande vistelse på platsen. Här finns inte längre en öppen torgyta utan denna ersätts med ett rymligt gångstråk som leder en vidare in i området. En passage planeras genom hotellet för att skapa en gen och trygg promenadväg.*

### Geoteknik

*Arbetet med att klarlägga geotekniska risker och åtgärder fortsätter i kommande detaljplaneskede.*

### Översvänningsrisk

*I programskedet har en grov höjdsättning av området gjorts. I följande skeden kommer en mer detaljerad höjdsättning göras för att säkerställa att inga byggnader eller känslig infrastruktur planeras mitt i avrinningsvägar samt att vatten vid extrem nederbörd avleds på ett sätt som minimerar eventuella skador. Nya byggnader kommer höjdsättas högre än gatorna. Vid planering utgår höjdsättningen från att marken lutar ut från fasad för att skydda byggnader.*

*Förutsättningarna för skyfall har förtydligats i planprogrammet med illustrationer från kommunens skyfallskartering. Dagvattenutredning samt planprogram tar hänsyn till en klimatfaktor på 1,25. Viadukten är en befintlig lågpunkt som inte direkt berörs av det aktuella programområdet och översvämningar kan komma att ske här oaktat av programområdets planerade utbyggnad. Avrinning från programområdet riskerar dock att bidra till avrinning mot viadukten om inte höjdsättningen justeras så att vatten istället avrinner mot dagvattendammar eller mot Mälaren. För att inte förvärra översvämningen i viadukten behöver höjdsättningen därför justeras enligt detta. Hur tillfartsvägen för utryckningsfordon ska säkras utreds i kommande detaljplaneskede. Även hur övriga viktiga samhällsfunktioner ska översvämningsskyddas kommer studeras i kommande skede.*

### Buller

*Föreslagen struktur i Vårby udde är svarar för att skärma mot bullerexponering i så stor grad som möjligt. Bullerutredning visar att föreslagen struktur klarar sätta bullerkrav med vissa bullerreducerande åtgärder. I detta skede har lägenhetsutformning inte studerats utan planlösningar som tar hänsyn till bullersituationen kommer redovisas i detaljplaneskedet.*

*Samordning med Trafikverket kring bullerskyddande åtgärder vid E4/E20 har påbörjats och kommer fortsätta även i kommande skeden. Bullerutredningen har reviderats utifrån underlag gällande bulleravskärmning längs E4/E20, tillhandahållen från Trafikverket. Bulleravskärmning från Vårby allé kommer också att studeras i det fortsatta arbetet.*



*Skolgården har fått en ny utsträckning på ett längre avstånd från E4/E20 vilket har positiv påverkan gällande bullernivåer på skolgården. Bullerskyddsskärmar planeras längs motorvägen och krävs troligen i flera hänseende även ut mot Vårby allé längs med skolgården och dessa kan samordnas med andra landskapselement. Utformningen av skolan och skolgården kommer att studeras närmare i kommande skeden för att skapa en så god ljudmiljö som möjligt för barnen. Detta gäller även förskolorna och förskolegårdar. Ena fotbollsplanen har flyttats upp på idrottshallens tak och med ett skärmtak skyddas planen både mot buller och partikelregn.*

### Ljusförhållanden

*Solstudier i planprogrammet har granskats och dagsljusberäkningar kommer att fördjupas i det fortsatta detaljplaneskedet.*

### Förorenade områden

*Kompletterande undersökningar gällande förorenad mark planeras i detaljplaneskedet. I fortsatt planering kommer särskild hänsyn tas för verksamheter som skolor, förskolor och lekytor då barn är känsligare för föroreningar. Tillsynsmyndigheten har tagit del av dessa programhandlingar och kommer fortsätta vara en del i processen i det framtida arbetet med planområdet.*

### Miljö kvalitetsnormer för vatten/Vattenskydd

*Dagvattenutredningen har uppdaterats och tabeller har redigerats. Utredningen har baserats på korta avrinningsvägar till anläggning för rening och fördröjning av dagvatten, då avrinning från samtliga ytor ska genomgå reningssteg.*

*Den största risken med konstgräsplaner är att granulat som används som fyllningsmaterial sprids ut i naturen och vattnet. Granulat räknas som mikroplaster och kan även innehålla miljöfarliga ämnen. Därför ska konstgräsplanerna i Vårby udde anläggas med konstgräs som inte innehåller detta granulat. Det finns olika typer av konstgräs utan miljöfarliga mikroplaster på marknaden och detta har förtydligats i planprogrammet. Förslagsvis avvattnas bollplanerna via brunnar med sandfång, för att fånga upp plastpartiklar från själva gräsmaterialet innan avledning till omkringliggande diken med dräneringsledning sker.*

*Relationen mellan planerad exploatering och risker för dricksvattentäkten kommer utredas mer i detalj i kommande skeden. Då kan en konsekvensanalys gällande brunnsområdets funktion som reservvattentäkt komma att bli aktuellt.*

### Miljö kvalitetsnormer för luft/Luftkvalitet

*Ambitionen i Vårby udde är att skapa så god luftkvalitet som möjligt och att hitta åtgärder som gör att människor utsätts för så låg exponering av luftföroreningar som möjligt. Förvaltningen strävar efter att nå miljö kvalitetsmålen.*

*För att få till en ridå som förbättrar och inte försämrar luftkvaliteten är balansen mellan att inte bygga en alltför tät ridå som påverkar vinden och skapa en mindre utspädning, och samtidigt ha en ridå som kan "sila" luften och på så sätt ansamla*



*partiklar. Det är framförallt på vintern, inte våren, som vi har de största luftföroreningskoncentrationerna i urbana miljön där dubbdäck sliter upp partiklar samt att förbränningen från motorer, värmeverk etc., är mer omfattande i ett kallare klimat. Till detta är förekomsten av inversion mer förekommande vintertid vilket också påverkar utspädningen av luften. Vad beträffar en ridå vintertid är andelen lövträd positivt då den icke befintliga lövskruden påverkar vindförhållandena i en mycket mindre omfattning än under sommaren (ibland är skillnaden så stor som 70 % mellan sommar och vinter). En annan aspekt att tänka på i anläggningen av en ridå är att inkludera barrträd som har förmågan att ta upp partiklar även vintertid då de har en högre LAI (Leaf Area Index) än vad lövträd har och kan därför ta upp i sin barrskrud en stor mängd partiklar. Slutligen är balansen nyckeln till en framgångsrik ridå där en balans mellan lövträd och barrträd samt dess täthet avgörande till ett framgångsrikt filter som inte försämrar luftutspädningen. I luftkvalitetsrapporten fastslås att effekten av vegetation är liten på luftkvaliteten. Speciellt effekten av deposition är liten i jämförelse med påverkan på luftcirkulationen. Vegetationsskärmens påverkan av utspädning av luften är inkluderad i luftkvalitetutredningen. Bedömningen är att vegetationsridån överlag har en positiv effekt på planområdet (men något högre halter inuti ridån.) vegetationsskärmens utformning och påverkan kommer studeras vidare i kommande skeden.*

*Ena bollplanen har flyttats upp på idrottshallens tak och placeras sex meter ovan omgivande mark (men under E4/E20:s nivå). Här beräknas miljö kvalitetsnormen klaras, men miljö kvalitetsmålet riskerar att överskridas på delar av planen. Mellan bollplanen och motorvägen ligger, från motorvägen räknat, först ett ca 80–90 meter brett skogsparti med tall- och blandskog, sedan en parkeringsplats med nyplanterade träd. De sistnämnda träden kommer få en mixad sammansättning mellan barr och lövträd samt en lämplig täthet så att förorenad luft från E4/E20 får ett bra partikelfång i trädkronorna. Denna vegetation är inte inkluderad i beräkningarna och skulle kunna leda till något lägre partikelhalter på bollplanen än de som visas i luftutredningen. För att förhindra partikelregn anläggs ett skärmtak ovan bollplanen.*

*Frågor gällande hastighetsbegränsning och gaturummens utformning samt kollektivtrafikens konkurrenssituation kommer utredas i kommande skeden.*

### Strandskydd

*Förvaltningen har tagit fram ett PM efter samrådet av planprogrammet gällande strandskydd för att utreda möjligheten att upphäva strandskyddet där strandskyddets syften saknar betydelse. Detta PM behandlar hur marken är ianspråktagen, befintliga naturvärden och hur dessa påverkas av föreslagen struktur samt hur området är inhägnat. En inmätning har även gjorts av befintliga staket och vägar för att fastställa vilka områden som är ianspråkta. Förvaltningen har tillsammans med Länsstyrelsen besökt programområdet för att diskutera dessa frågor. Planprogrammet har reviderats enligt dessa utredningar.*



*I jämförelse med nuläget kommer Mälarens strandlinje att tillgängliggöras, vilket bedöms ligga i linje med strandskyddets intentioner, d.v.s. att säkra allmänhetens tillgång till vattnet. Endast en mindre del av strandsträckan inom programområdet är tillgänglig idag. Båtklubben område är idag stängslat och har troligtvis varit det sedan ett reningsverk anlades på platsen. Historiska kartor visar att reningsverket fanns på platsen redan 1958. Där kan man se hur en väg går från reningsverket längs strandlinjen i norr till Vårby allé. Denna markväg/traktorväg används idag vid vissa tillfällen och förvaltningen anser därmed att denna mark är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.*

*Naturvärden i naturvärdesobjekt 6 riskerar att påverkas om strandskogen avverkas och/eller om området fylls ut längs inom naturvärdesobjektet. I området planeras dock endast en gångväg i form av en träbrygga. En sådan träbrygga bedöms kunna anläggas utan att riskera någon nämnvärd påverkan på naturvärden i naturvärdesobjektet om särskild hänsyn tas och anpassningar görs till befintlig trädbård samt att viktiga strukturer såsom död ved och funktionell svämzon bevaras.*

*Skolgården ligger utanför strandskyddat område förutom en liten del bakom vändplanen. Då skolgården planeras som naturskolgård och denna del av skolgården planeras att behållas som natur utgör detta inte en väsentlig påverkan på befintliga naturvärden. Detta område är dessutom avskilt från strandlinjen på grund utav Vårby allé som är en vältrafikerad väg både idag och efter föreslagen exploatering.*

### Naturmiljö

*Allén längs Vårby allé skyddas av biotopskydd. I och med Tvärförbindelse Södertörn, som är ett riksintresse, så är en flytt av Vårby allé nödvändig. Detta innebär att dispens från biotopskyddet krävs. Vårby allés nya dragning har skett i samråd med Trafikverket och nya gatuträd planeras längs med den nya dragningen. Om möjligt kan de befintliga träden flyttas, detta utreds i kommande detaljplaneskede.*

*Föreslagen struktur är utformad för att påverka särskilt skyddsvärda träd i så liten mån som möjligt. Den stora asken som är ett naturminne påverkas inte av exploateringen då parken bevaras i befintlig utformning. Att träden skyddas fastställs under planens genomförande. Detta gäller även när det kommer till att inte störa häckande fåglar.*

### Kulturmiljö

*Under detaljplaneskedet utreds hur bryggeriepokens historia kan berättas/visualiseras utan att själva bryggeribyggnaderna finns kvar. Exempel från andra projekt i samma situation kommer att studeras. Detta kan exempelvis vara skyltning vid kvarvarande byggnader som kiosken vid källan, verkstadsbyggnaden (Cigarren) m.fl. Ett annat exempel är någon sorts utställning i verkstadsbyggnaden kopplad till skyltningen.*





*Återanvändning av material kommer att studeras i kommande skeden där synpunkter gällande utgångspunkt i platsens historia kommer tas i beaktning. Rivningar kommer att räknas in i kommande hållbarhetsanalyser.*

*Majoriteten av byggnaderna som stått inom planområdet är idag rivna och dessa rivningslov beviljades innan arbetet med planprogrammet påbörjats. Verkstadsbyggnaden kommer stå kvar och återfår delar av sitt ursprungliga utseende för att ta tillvara på områdets historia som bryggeriområde. Arbetet med utformningen av Cigarren kommer fortsätta i kommande skede där dialog med antikvarie kan komma att bli aktuellt. För att skapa fungerande stadsrum och struktur samt tillgängliga gator genom en sänkning av marken anser förvaltningen att Panncentralen inte kan bevaras. Enligt kulturmiljöutredningen har Panncentralen ett upplevelsevärde men måttligt dokumentvärde då den haft en sekundär roll i verksamheten samt genomgått flera förändringar genom åren.*

### Fornlämningar

*En arkeologisk utredning är påbörjad i samråd med Länsstyrelsens enhet för kulturmiljö och hänsyn till resultatet av denna utredning kommer att tas i detaljplaneskedet. Inga kända fornlämningar påverkas av föreslagen struktur.*

### Vattenverksamhet

*Ambitionen i Vårby udde är att förbättra hydromorfologin i Gömmarbäcken och göra det möjligt för fiskar att naturligt ta sig upp i bäcken. Planprogrammet föreslår att Gömmarbäcken får en ny sträckning i dagen istället för i kulvert.*

*Förvaltningens bedömning är att tillstånd för vattenverksamhet troligen inte behövs utan att det kan räcka med att en anmälan till Länsstyrelsen. Vid eventuell grundvattenpåverkan kan dock samtliga vattenverksamheter hanteras tillsammans i en tillståndsprövning. Detta sker dock senare i processen inför byggskedet när utformningen är bestämd. Samordning och rådgivning med både Länsstyrelsen och Trafikverket kan dock vara aktuellt tidigare i processen för att kunna anpassa utformningen för att förbättra hydromorfologin i Gömmarbäcken.*

*Frågan gällande om tillkommande bryggor ska utgöra tillståndsansökan eller anmälan utreds i senare skede. Detta gäller även strandskyddsfrågor.*

### Social hållbarhet

*Gällande friytor för förskola och skola har föreslagen struktur utgått från att förskolebarn ska ha en friyta utomhus på 30 kvm/barn och skolbarn en utomhusyta på 23 kvm/barn. Detta är en förutsättning för att kunna utforma en tät stadsdel med stadsmässiga kvaliteter. Förvaltningen anser att den planerade friytan ger en god utemiljö för barnen. Skolbarnen har även god tillgång till grönområden i och med området runt Gömmarbäcken. Själva gestaltningen och innehåll av förskolegårdar och skolgården utreds i senare skeden.*



## Trafikverket

Trafikverket Region Stockholm har mottagit rubricerat ärende och yttrar sig i egenskap som ansvarig för trafikslagsövergripande och långsiktig planering av det samlade transportsystemet i regionen.

Planprogramområdet ligger mellan Vårby gård och Masmö och innehåller främst de fastigheter där Spendrups länge haft sin verksamhet. Planprogrammets syfte är att se över möjligheten att bygga en ny funktionsblandad stadsdel med bostäder samt handel, service och eventuellt kontor i Vårby.

## *Luft och buller*

Det viktigaste i luftområdet är att Trafikverket eftersträvar miljömålet Frisk luft i all framtida planering, och att det redan nu är viktigt att planera bebyggelsen så att barns, sjuka och äldres exponering av partiklar och kvävedioxider utomhus ligger under de preciseringar som Riksdagen fastställt i miljömålet.

I bullerfrågan så vill vi se en bullerutredning som tar hänsyn till de trafikdata och framtida trafikprojekt, enskilda och sammantagna bullerkällor och i alla våningsplan, som vi tillhandahåller och informerar om. Planbestämmelsen och -beskrivningen ska tydligt redogöra för vilka beslut som är tagna vad gäller vilka åtgärder och vilken bebyggelseplanering man beslutat använda sig av för att riktvärdena enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbebyggelse, ska uppnås.

## *Tvärförbindelse Södertörn*

Trafikverkets projekt Tvärförbindelse Södertörn tar just nu fram en vägplan som gränsar till planområdet. Kommunen har haft en bra dialog med projektet och det är viktigt att den dialogen fortsätter när både vägprojektet och planprogrammet kommer in i ett mer detaljerat skede.

Den blivande vägen Tvärförbindelse Södertörn är av riksintresse och måste beredas tillräckligt utrymme när kommunen planlägger områden i direkt anslutning till vägen. Detta gäller även för erforderliga produktionsytor.

Vad gäller planering av dagvattendammar bör dessa samordnas mellan planområdet och vägprojektet. Trafikverket har dock som princip att aldrig tillåta inblandning av externt vatten i Trafikverkets dammar.

## *Kommentar:*

*Ambitionen i Vårby udde är att skapa så god luftkvalitet som möjligt och att hitta åtgärder som gör att människor utsätts för så låg exponering av luftföroreningar som möjligt. Förvaltningen strävar efter att nå miljökvalitetsmålen.*

*Bullerutredning har reviderats utifrån information tillhandahållen från Trafikverket. Vilka planbestämmelser som ska ingå i detaljplanen för att säkerställa bullerdämpande åtgärder utreds i detaljplaneskedet.*





*Gällande projektet Tvärförbindelse Södertörn har förvaltningen haft flera samordningsmöten med Trafikverket för att samordna flera olika aspekter av projektet. Detta samarbete fortsätter även i kommande arbete med Vårby udde. Samarbetet har behandlat frågor som riskavstånd, produktionsytor och dagvattenhantering. Efter samråd har strukturplanen reviderats och Trafikverkets haveriskyddsamm har placerats i en byggnad.*

## Kultur- och fritidsnämnden

*Kultur och fritidsnämndens beslut;*

Kultur- och fritidsnämnden beslutar att godkänna förvaltningens svar på programsamråd enligt tjänsteutlåtande daterat den 14 december 2018 och skickar det till kommunstyrelsen som sitt eget.

### *Sammanfattning*

På den plats där Spendrups tidigare haft sin verksamhet planeras en ny stadsdel växa fram vid namn Vårby udde. Vårby udde ligger i kommundelen Vårby mellan Vårby gård och Masmö. Syftet med planprogrammet är att se över möjligheten att bygga en funktionsblandad stadsdel med bostäder, handel, service, förskola, skolor, vård- och omsorgsboende samt eventuellt kontor.

Kultur- och fritidsförvaltningen ställer sig positiv till planprogrammet för Vårby udde. Utveckling av området anser förvaltningen kan bidra till en ökad attraktivitet i området som helhet. Detta kan i sin tur bland annat bidra till ett stärkt föreningsliv. Förvaltningen är dock tveksam till förslaget om eventuell ungdomsgård och områdesbibliotek i Cigarrens lokaler. Istället för att öppna nya bibliotek och mötesplatser är förvaltningens intention att samordna och utöka den verksamhet som redan finns.

### *Beskrivning av ärendet*

Planprogram tas ofta fram i tidiga skeden för större områden eller stadsdelar. Det fungerar som ett underlag för nästa steg i planeringen och är ett sätt att tidigt få igång en dialog kring utvecklingen. När programmet har färdigställts och godkänts kommer arbetet fortsätta med att ta fram en, alternativt flera, detaljplaner för området.

Programområdet ligger mellan Vårby gård och Masmö och innehåller främst de fastigheter där Spendrups har haft sin verksamhet. Då Spendrups flyttar sin verksamhet är många av lokalerna på platsen ej längre i bruk. Därför ska programområdet utredas för att se om en ny attraktiv stadsdel kan få ta form i ett vattennära läge. Stadsdelen ska heta Vårby udde.

Syftet med planprogrammet är att se över möjligheten att bygga en ny funktionsblandad stadsdel med bostäder (ca 2000 st), handel, service och eventuellt kontor i Vårby. Även lämpliga platser för förskola, skola samt vård- och omsorgsboende inom programområdet ska undersökas för att skapa en blandad och integrerad stadsdel där man kan bo, arbeta och besöka. I den norra delen av programområdet ligger Vårbybadet i anslutning till Vårby strandpark



som har renoverats under 2017–2018. Ambitionen är att förlänga detta parkstråk till en strandpromenad runt udden och planprogrammet ska undersöka möjligheten att tillgängliggöra vattnet och båthamnen för allmänheten.

Tidplan för projektet enligt nedan.

Beslut om att upprätta ett planprogram	sep 2017
Avstämning inför programsamråd, SBU	6 nov 2018
Programsamråd	19 nov 2018 -7 jan 2019
Beslut om planprogram, KS/KF	Kvartal 2-3 2019
Plansamråd	Kvartal 2 2020
Granskning	Kvartal 4 2020
Antagande i kommunfullmäktige	Kvartal 2-3 2021
Uppförande av bebyggelse	2022

### *Rekreation*

Samhällsbyggnadsavdelningen menar att Vårby udde med sitt läge mellan Mälaren, Sätmaskogen och Gömmarens naturreservat har stor potential att bli en stadsdel med goda rekreativmöjligheter.

Norr om programområdet ligger Vårbybadet. Den befintliga strandpromenaden norr om Vårbybadet och vidare mot Vårby gård planeras att förlängas in i programområdet och runt udden.

### *Fritid och lek*

Vårby udde ska stimulera fysisk aktivitet i vardagen med trevliga gatumiljöer där bilen inte tar över och människor uppmuntras att röra sig till fots inom området.

Med utvecklingen av strandpromenaden tillgängliggörs vattnet och uppmuntrar till bad och aktiviteter längs stråket. Grönstråket kopplar ihop Vårby udde med Vårby gård och Masmö, vilket skapar en promenadväg mellan områdena.

Plats för lek kommer finnas i stadsrummet, parkrummet och på den egna bostadens innergård. Förskolegårdar och skolgården kommer användas av skolan under dagtid men är öppen för alla barn att använda under kvällar och helger.

I Vårby udde kommer det finnas en blandning av iordningställda lekplatser och enskilda föremål som inbjuder till lek. Barn i alla åldrar ska kunna hitta sina platser att leka på, vilket kräver en variation av aktiviteter och redskap.

### *Idrott*

En idrottshall planeras inom programområdet. Denna kan nyttjas dels av skolan under dagarna men även av andra föreningar under kvällstid. Idrottshallen kommer därför placeras så att skoleleverna har nära tillgång till hallen samtidigt som man kan nå hallen från Vårby allé. Det finns även behov av två fem-mot-fem konstgräsplaner i området. Dessa placeras i anslutning till skolbyggnaden.



## *Kultur*

Bibliotek saknas idag i Masmo och vid ny bostadsbyggnation ska lokaler för kultur och bibliotek beaktas. Ett områdesbibliotek kan eventuellt bli aktuellt i Ciggarens lokaler och som då blir tillgängligt för både allmänheten och för skolan. Här finns även utrymme för t.ex. en ungdomsgård och/eller en öppen förskola.

## *Kulturmiljö*

Byggnaderna inom området är inte omfattade av skyddsbestämmelser.

## *Förvaltningens synpunkter*

Förvaltningen ställer sig positiv till planprogrammet för Vårby udde. Utveckling av området anser förvaltningen kan bidra till en ökad attraktivitet i området som helhet. Detta kan i sin tur bland annat bidra till ett stärkt föreningsliv.

Även denna del av kommunen, såsom övriga kommunen, står inför en stor befolkningsökning (cirka 37 % enligt planprogrammet). År 2030 beräknas det bo ca 14 590 personer i området jämfört med de 10 900 personer som bor här idag. Vårby udde kan erbjuda goda boendemiljöer i en ny levande stadsmiljö tror förvaltningen. Fler bostadstyper kan också skapa bättre möjligheter för boendekarriär i området, något som i förlängningen kan bidra till ett stärkt socialt kapital.

Förvaltningen vill också framhålla att närheten till naturen är en stor kvalitet i området som skapar goda förutsättningar för rika rekreationsområden. Förvaltningen tror att planen kommer att medföra positiva konsekvenser för naturrekreation i området då de delar som inte kan nås av allmänheten idag kommer att tillgängliggöras, och den nya strandpromenaden kommer att skapa nya attraktiva rekreativstråk. Viktigt att ta med i beräkningen är dock att många barn och unga i Vårby är inne vintertid och har ingen tradition av att vara ute eller besöka naturområden. Därför är det viktigt att skapa trygghet genom belysning i naturområden som annars kan upplevas som skrämmande.

Många av de boende i området deltar inte i organiserade fritidsaktiviteter enligt barnkonsekvensanalys för Vårby. Endast 5% av Vårbys högstadietjejer är med i en idrottsförening (vilket kan jämföras med Stuvsta, där 52% av tjejerna är aktiva i fritidsaktiviteter.) Vad gäller killarna är 21% med i någon idrottsförening. En nyckel till förbättrade förutsättningar för unga är att satsa på organiserade aktiviteter, exempelvis idrott. Fotboll och basket är stora fritidsaktiviteter i Vårby, men utförs oftast utanför organiserade idrottsföreningar.

I planprogrammet pekar man på att en orsak till att tjejer och killar inte är deltar i fritidsaktiviteter är att man inte har råd att vara medlem. Därför är det väldigt viktigt att stadsdelen erbjuder platser för fysisk aktivitet som inte kostar något. Följaktligen vill förvaltningen betona att spontanidrottsytor är extra viktiga i området.



Förvaltningen vill framhålla att fysisk aktivitet är bra för folkhälsan och förutsättningarna för att cykla, gå, leka, springa, skejta eller på annat sätt röra på sig påverkas av bebyggelsens struktur, innehåll och utformning. Grönområden, parker och rekreations- och friluftsområden är viktiga för vardagsmotionen. Strandpromenaden, kullen och naturområdet vid Vårby källa tillgängliggör vardagsmotion anser förvaltningen.

Slutligen vill förvaltningen påpeka att man ställer sig väldigt tveksam till vad gäller förslaget om eventuell ungdomsgård (benämningen ungdomsgård är för övrigt ersatt av benämningen mötesplats) och områdesbibliotek i Cigarrens lokaler. Istället för att öppna nya bibliotek och mötesplatser är förvaltningens övergripande intention att samordna och utöka den verksamhet som redan finns. Förvaltningen förslår istället en utveckling och utökning av befintlig verksamhet i Vårby.

Förvaltningen ser dock gärna i framtiden mer av så kallade ”hub-lösningar” i fråga om mötesplatser (avser ej enbart fritidsgård utan mötesplats i bredare mening). Dessa mötesplatser bör utformas med en flexibilitet vad gäller verksamhetsinnehåll som ska svara mot de boendes behov. Det vill säga att det utformas mötesplatser för hela områden, för människor i alla åldrar, förutsatt att resurstilldelning sker.

*Kommentar:*

*Områdesbibliotek och ungdomsgård är endast exempel på funktioner som skulle kunna passa i Cigarren. Exemplet som beskrivs i planprogrammet tas bort och ersätts med ”aktiviteter för allmänna ändamål”. Cigarrens innehåll kommer utredas i senare skede.*

*I Vårby udde kommer det finnas möjlighet till olika idrottsaktiviteter. Organiserade aktiviteter kan ta plats i idrottshallen och spontanidrott kan ske på de två bollplanerna eller längs med strandpromenaden. Vårby udde ska erbjuda aktiviteter som inte kostar något och som främjar möten i området.*

*Närheten till naturen ger stora kvaliteter till rekreation i området och är en kvalitet som förvaltningen vill ta tillvara på. Det faktum att många barn och unga i området inte har som vana att vara ute i naturen, särskilt under vintertid, tas i beaktande vid projektering av områdets offentliga miljöer i senare skede. Vikten av att skapa trygga miljöer påtalas i programmet.*

*Så kallade ”hub-lösningar” i fråga om mötesplatser utreds i kommande detaljplaneskede.*

**Grundskolenämnden**

*Grundskolenämndens beslut*

Nämnden godkänner förvaltningens synpunkter och överlämnar tjänsteutlåtandet som nämndens yttrande till Kommunstyrelsen.



## *Sammanfattning*

Programområdet utreds för att bli en ny attraktiv stadsdel nära vattnet.

Syftet med planprogrammet är att undersöka möjligheten till en ny stadsdel med bostäder, handel, service och offentlig service som förskola, skola, vård- och omsorgsboende samt kontor i Vårby.

Programområdet har varierande topografi, närhet till vatten, kulturhistoriskt intressanta platser och stora naturområden. I och med programområdets placering intill E4/E20 finns utmaningar gällande trafikbuller, barriäreffekter, luftpartiklar och riskavstånd.

## *Beskrivning av ärendet*

Planen är en del i framtagandet av 20 000 nya bostäder till år 2030. Platsen bedöms kunna bli en stadsdel med goda rekreativsmöjligheter. Planen anses förenlig med såväl Regionplanen som Översiktsplanen.

Enligt projektbeskrivningen föreslås bostäder med tillhörande offentlig och kommersiell service. Parker och ett stråk längst vattnet ska ge tillgång till vatten, strand och bryggor. De största riskerna för projektet anses vara buller, luft, säkerhetsavståndet från motorvägen, parkeringslösningar och dagvattenhanteringen. Den största vinsten med en ny stadsdel anses innebära att området är befolkat dygnet runt vilket leder till ökad trygghet.

I området planeras för en fristående F-9 skola med två paralleller.

Verksamhetsstart hösten 2022. Skolans yta blir 6000 kvm BTA och förläggs i Spendrups gamla huvudkontor. Byggnaden har tillgång till ett större grönområde som kan ge om friyta motsvarande 23 kvm per elev. Läget är idag bullerstört och bullerdämpande åtgärder måste vidtas. Bullerplank och tak med ljudabsorbent kommer att krävas men bedöms inte ge önskad effekt på alla skolgårdens ytor.

Det nya området beskrivs som en plats att mötas och som är tillgängligt, tryggt, attraktivt med god koppling till omgivningen där den nya gatustrukturen integreras med den befintliga och kopplar ihop målpunkter.

Vatten präglar området och ger området en tydlig identitet och kommer även att finnas i stadsdelen som vattenkonst och vattenlek.

En vegetationsskärm i form av en skogsridå ska ta hand om förorenad luft.

Fornminnen finns inom området vilket bland annat begränsar användningen av skolgården.

## *Förvaltningens synpunkter*

I dialog med kommunens trygghets- och säkerhetssektion anses att ett antal säkerhetsaspekter bör utredas. Bland annat innebär placeringen att skolans läge på andra sidan vägen från bostadsområdet bör utredas inom ramen för projektet säkra skolvägar. Vidare är skolgården utformad på ett sätt som försvårar överblick såväl



under rast verksamhet som på kvällar och helger. Trygghets- och säkerhetssektionen har väldokumenterad erfarenhet av de risker som uppstår på skolgårdar med liten insyn. Varför det rekommenderas att skolor placeras på ett sätt som möjliggör god överblick och insyn under såväl skoltid som annan tid med möjligheter för allmänheten att vistas på gården under kvällar och helger. Gårdar utan överblick riskerar att bli otrygga platser med skadegörelse och andra oönskade aktiviteter.

Då skolan planeras att drivas av en fristående utförare bör möjligheten till samnyttjande av skolgården på kvällar, helger och lovdagar regleras i ett avtal mellan kommunen och skolans huvudman.

Dagvatten måste anordnas på ett säkert sätt, öppet vattendrag får inte finnas på skolgårdar. Säkerhetsaspekten rörande vatten är också viktig när barn rör sig i samhället på egen hand så att även vägen till och från skolan blir säker. Frågan behandlas inte i barnkonsekvensanalysen eller i planprogrammet. Enligt lagen om skydd mot olyckor har alla kommuner skyldighet att försöka förhindra vattenolyckor genom förebyggande arbete, något som blir mycket angeläget i en stadsdel belägen nära vatten. Se även PBL 3 kap 15–18 §§, Ordningslagen 3 kap 5§, BVL (1994:847) 2§ och allmänna råden i BBR där Boverket ger exempel på skyddslösningar för vattendjup överstigande 2 dm. Något som blir mycket aktuellt vid Vårby källa som ligger intill den planerade skolbyggnaden.

En av de mest påtagliga effekterna av buller är att det försämrar möjligheterna till samtal vilket är en stor del av den pedagogiska verksamheten såväl inne som ute. Notera att hela skolgården utgör en viktig del av den pedagogiska miljön. Även möjligheterna att uppfatta varningssignaler kan försämrats, vilket kan leda till olycksrisker. Flera faktorer påverkar möjligheten att uppfatta tal i en bullrig miljö. Typen av tal spelar stor roll, sammanhängande meningar är lättare att uppfatta än lösryckta stavelser eller sifferkombinationer, även dialekt, kön och ålder har betydelse. Hörbarheten påverkas ytterligare negativt för personer med hörselnedsättning och lyssnare med annat modersmål. En annan oönskad effekt av buller är att koncentrationsförmågan minskar vilket leder till negativa effekter på inlärningen.

Sammantaget kan dessa faktorer märkbart påverka arbetsmiljön negativt för såväl barn och ungdomar som för personalen inom verksamheten även om de inte utsätts för så kallat skadligt buller över de gränser som arbetsmiljöverket fastslagit. Varför det är angeläget att aktivt arbeta för att hålla bullernivån så låg som möjligt inom våra verksamheter. Härvid måste dock rimliga hänsyn till behov och kostnader tas.

Enligt en dom i miljööverdomstolen, MÖD 2000:32, ska den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 55 dB(A) någonstans på skolgården.

När det gäller kemiska miljöföroreningar (tex partiklar från motorvägen) finns forskning som visar att barn är mer känsliga än vuxna och att miljöföroreningar kan försämra den fysiska utveckling som till exempel immunförsvaret. Barn med





astma och allergi löper ökad risk att få en påtagligt sänkt lungfunktion om de vistas i miljöer med dålig luftkvalitet.

Den planerade friytan ger många möjligheter men också begränsningar då det är få sammanhållna plana ytor och stora höjdskillnader. Att tillförsäkra en tillgänglig skolgård där elever oavsett funktionsgrad kan delta i aktiviteter och socialt samspel på lika villkor som övriga elever samt hitta plats för lekutrustning och aktiviteter som kräver plana ytor blir en utmaning. En F-9 skola i den här storleken bör ha en idrottsplan motsvarande minst en sju-spelsplan om det finns alternativ för elever som har rast samtidigt som idrottsundervisning pågår. En sådan plan bör ha minsta mått 65\*45 m.

Säkra leveranser till skolan måste planeras in, något som bifogade skisser över skolområdet inte ser ut att ha tagit hänsyn till.

Elevytan anges i underlaget i BTA (hela byggnadsytan) varför vi vill erinra om att eleverna har ett behov av lokaler motsvarande ca 10-12 kvm LOA (den yta som får användas av eleverna).

#### *Kommentar:*

*Området där skolan är planerad är som nämnt väldigt intressant med hänsyn att det ligger vid vatten, bra kommunikationer och nära till naturreservatet Gömmaren. En stor utmaning för området är att Tvärförbindelse Södertörn ska koppla på Förbifart Stockholm och detta innebär att området kommer att belastas av ett stort vägområde och tillhörande buller och luftproblematik. Förvaltningen träffar Trafikverket regelbundet för att föra en dialog om hur vi kan minska påverkan i området. På dessa möten diskuteras bland annat buller och luft men vi pratar också om hur vi kan skapa en bra koppling mellan det nya bostadsområdet Vårby udde och Masmo tunnelbanestation och den kommande stationen som Spårväg syd kommer att ha i Vårby Haga. Samordning sker alltså mellan Vårby udde och Trafikverkets projekt och vissa kompromisser har Trafikverket gjort, men de är inte beredda att göra en överdäckning eftersom det skulle innebära en stor kostnad och en försening av projektet.*

*Arbete pågår också med att ta fram en utvecklingsplan för hela Vårby kommun del vilket inkluderar Vårby Haga. Utvecklingsplanen kommer att visa hur kommunen vill utveckla området på en översiktlig nivå.*

*Trafikanter av olika slag kommer behöva samsas om vägutrymmet i Vårby udde, vilket ställer krav på att vägutformningen kan hantera olika trafikanters behov samtidigt som eftergifter inte görs gällande framkomligheten, säkerheten eller tillgängligheten. Huddinge kommun har sen tidigare arbetat med säkra skolvägar för att skolelever i större utsträckning ska välja att gå eller cykla till skolan. Med säkra skolstråk kan fler av de framtida skolans elever kunna ta sig till skolan med andra trafikslag och färdmedel än bilen, vilket då ökar säkerheten runt skolan sett till trafikfrågor. För att kunna förstärka säkerheten kring skolstråk behöver även tillgängligheten i ett större perspektiv ses över. Idag finns det inom och omkring*





Vårby udde ett utbud av flera alternativa färdmedel som kollektivtrafik, gång och cykel som kan ta eleverna till och från skolan. Samtidigt finns det vissa hinder som minskar trafiksäkerheten och som skapar en viss barriäreffekt mellan skolan och övriga Vårby. Skolstråk som beskrivs i reviderad trafikutredning bör ses som prioriterade. Dessa bedöms som de mest tillgängliga, säkra och snabba vägarna från kollektivtrafik till skolan. Skolstråken behöver dock bli än mer säkra och tillgängliga för att allt fler skolelever i framtiden ska välja att ta sig fram till skolan gåendes eller med cykel. Ett exempel är hastighetsdämpande åtgärder som farthinder vilka tvingar bilförarna till en lägre hastighet längs med sträckan. Hastighetsdämpande åtgärder anläggs med fördel i anslutning till skolan och viktiga korsningspunkten längs med skolstråken. Säkra skolvägar påverkas väsentligt av detaljplanering av skolan gällande entréer, inlastning, driftsutrymmen etc. och kommer utredas i senare skeden.

Skolgården har fått en ny utformning och utsträckning efter programsamrådet där tillgängliga ytor/plana terrasser planeras närmare skolan. Den nya utformningen ger tillgängliga ytor med en sammanlagd yta på ca 4100 kvm. På längre avstånd från skolan sker naturlek utan platser att "hänga". Avtal gällande samnyttjande av skolgården utreds i senare skede.

Skolans nya utsträckning innebär att skolgården hamnar längre bort från motorvägen med tanke på buller och luftföroreningar. I samordning med Trafikverket utreds åtgärder gällande buller och luftkvalitet i senare skede. Även bulleravskärmning mot Vårby allé kan bli aktuellt. Sådana bullerskärmar kan även integreras med andra landskapselement. När placering och utformning av bullerskärmar är beslutade kan en ny luftkvalitetsutredning bli aktuell då detta bedöms ha en positiv inverkan på luftkvaliteten på skolgården.

I kommande skeden kommer en mer noggrann höjdsättning göras för att motverka vattensamlingar på skolgården. I detta skede har endast en grov höjdsättning av området gjorts. Vid planering utgår höjdsättningen från att marken lutar ut från fasad för att skydda byggnader. Säkerhetsåtgärder gällande Gömmarbäcken kommer att studeras i senare skede.

På skolgården planeras en bollplan och ytterligare en bollplan planeras på idrottshallens tak. Denna är tillgänglig för alla och kan utnyttjas av skolans elever. Idrottslektioner kommer troligast ske inne i idrottshallen.

Gällande elevytan är föreslagen skolbyggnad ca 6000 kvm LOA, vilket täcker ytbehovet på 10-12kvm/barn. Ytan för skolan specificeras i planprogrammet.

## Förskolenämnden

Förskolenämndens beslut;

Förskolenämnden godkänner förvaltningens synpunkter och överlämnar tjänsteutlåtandet som nämndens yttrande till kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott.



## *Sammanfattning*

På den plats i Vårby/Masmo där Spendrups Bryggeri AB tidigare haft sin verksamhet kommer en ny stadsdel växa fram med bostäder, offentlig och kommersiell service och parker, den nya stadsdelen kommer att heta Vårby udde.

Genomförandet av kommande detaljplaner kommer att innebära en stor förändring i förhållande till nuläget, då ett verksamhetsområde omvandlas till en tät och funktionsblandad stadsdel. Totalt planeras cirka 2 000 bostäder byggas mellan åren 2022 fram till 2030.

Området, intill E4/E20 är påverkat av stora bullerstörningar, luftföroreningar, risk för transport av farligt gods, risk för översvämning och få soltimmar på förskole- och bostadsgårdar.

Förvaltningen ställer sig positiv till att möjlighet utreds för att bygga en ny funktionsblandad stadsdel i Vårby udde. Detta förutsätter dock att en fördjupad analys och utredning görs gällande förskolornas utemiljö för att säkerställa en bra, trygg, hälsosam och stimulerande utemiljö.

Förvaltningen anser det vidare ytterst angeläget att lösningar hittas för hur buller- och luftmiljön ska uppnå miljökvalitetsnormen, soltillgången på lekgårdarna uppnår en acceptabel nivå och att dagvattenhanteringen anordnas på ett säkert sätt.

I planprogrammet framgår att tre av de fyra planerade förskolorna kommer att färdigställas under 2022 vilket kan innebära ett överskott på förskoleplatser under en period fram till att alla bostäder är färdigbyggda. Detta samt eventuell centralisering av köksverksamhet måste studeras vidare i fortsatt planprocess.

## *Beskrivning av ärendet*

Programområdet ligger mellan Vårby gård och Masmo och innehåller främst de fastigheter där Spendrups Bryggeri AB tidigare haft sin verksamhet, programområdet omfattar cirka 20 hektar.

Syftet med planprogrammet är att se över möjligheten att bygga en ny funktionsblandad stadsdel med bostäder samt handel, service och eventuellt kontor i Vårby. Totalt planeras cirka 2 000 bostäder, en tredjedel blir bostadsrätter och resterande hyresrätter. Lämplig plats för förskolor, skola samt vård- och omsorgsboende inom programområdet ska undersökas för att skapa en blandad och integrerad stadsdel. I den norra delen av programområdet ligger Vårbybadet i anslutning till Vårby strandpark. I öster, precis när man anländer till området från Masmos tunnelbana, anläggs ett hotell med högst 16 våningar.

Utifrån planerat antal bostäder beräknas det nya planområdet generera behov av cirka 400 förskoleplatser fördelat på fyra förskolor. Två förskolor, förskola 1 och 2 placeras i de två storkvarteren i områdets södra del. De andra två förskolorna, förskola 3 och 4 placeras i anslutning till kullen. En friyta på minst 30 kvadratmeter/barn med en sammanhängande yta på minst 3 000 kvadratmeter planeras.



Förskola 1, med planerat färdigställande under 2023 och förskola 2 med planerat färdigställande under 2022 kommer att dela innergård med de boende i kvarteret. En tydlig gräns ska finnas mellan förskolegård och de boendes gård. Gårdarna gestaltas så att de både fungerar väl för förskolans pedagogik och så att de kan användas av de boende. När förskolan är stängd ska de boende ha tillgång till hela förskolegården.

Förskola 3 med planerat färdigställande under 2022 kommer att ligga i anslutning till kullen. Med sin befintliga utformning med branta sluttningar går inte kullen att utnyttja som förskolegård utan att åtgärder görs. Genom att terrassera gårdsytan kan plana och användbara platser skapas. Terrasserna placeras så att större plana ytor tillkommer vid varje våning. Det ger förskolans alla avdelningar tillgång till lättillgängliga lektytor. Med hjälp av trappor kan man ta sig mellan de olika planen. Förskolebyggnadens tak ansluter till kullen och blir tillgänglig som förskolegård.

Förskola 4 med planerat färdigställande under 2022 kommer att ligga i anslutning till kullen i en vinkelbyggnad tillsammans med Vårby uddes vårdboende.

### *Angöring och transporter*

Förskolorna behöver utrymme för angöring vid hämtning och lämning, även om de flesta troligtvis kommer ta sig till förskolan till fots. För att minska behovet av angöring samt färre tunga transportrörelser i kvarterstrukturen föreslås att förskolornas köksverksamhet centraliseras samt att ett logistikcentrum anläggs. Därifrån kan sedan material distribueras till alla förskolor med mindre fordon.

### *Dagvattenhantering*

Förskolegårdar har generellt ett högre behov av hårdgjorda ytor än vanliga bostadsgårdar. Dagvattenanläggningar för rening och fördröjning av dagvatten på förskolegårdar kan med fördel utformas som delvis underjordiska lösningar exempelvis svackdiken med ett öppet infiltrationsstråk och underliggande makadammagasin eller liknande för att undvika öppna vattenytor i marknivå.

### *Solstudie*

Solstudier visar att soltillgången på högsommar är god eller acceptabel för alla bostadsgårdar, förskolegårdar och vårdboende. Den täta strukturen med slutna gårdar medför dock att soltillgången i mars är mycket bristfällig. För de båda södra bostads/förskolegårdarna är stora delar skuggade hela dagen.

### *Ljudmiljö*

Störst fokus har lagts på att förebygga buller och dålig luftkvalitet eftersom området är stort av båda dessa faktorer i dagsläget. E4/E20 som är belägen direkt söder om programområdet är en hårt trafikerad väg vilket har konsekvenser för luftkvaliteten inom programområdet. Motorvägen är även en primär farled för farligt gods vilket kräver ett visst säkerhetsavstånd till närmaste bebyggelse.



### *Kollektivtrafik*

Programområdet har tillgång till kollektivtrafik i form av tunnelbana och buss, med gångavstånd till både Masmos och Vårby gårds tunnelbanestation. I anslutning till området planeras Spårväg syd med beräknad projektstart år 2024.

### *Parkeringsplatser*

Bilparkering till de boende tillsammans med besökare och förskolan kommer att behöva cirka 1 240 parkeringsplatser. Dessa placeras i garagen under kvarteren.

### *Cykelparkering*

Sammanlagt finns ett behov av cirka 4 400 cykelplatser i området vilket ger upphov till en yta av cirka 7 300 kvadratmeter.

Planprogrammet samt utredningar och underlag finns på;  
[www.huddinge.se/spendrup](http://www.huddinge.se/spendrup)

### *Förvaltningens synpunkter*

Förvaltningen ställer sig positiv till att möjlighet utreds att bygga en ny funktionsblandad stadsdel med bostäder, offentlig och kommersiell service och parker i Vårby udde. Detta förutsätter dock att en fördjupad analys och utredning görs gällande förskolornas utemiljö för att säkerställa en bra, trygg, hälsosam och stimulerande utemiljö. Nedanstående punkter måste studeras vidare i fortsatt planprocess.

- Planerad byggnation av bostäder beräknas pågå mellan åren 2022 och fram till 2030. I planprogrammet framgår att tre av de fyra förskolorna ska färdigställas under 2022. Detta kan innebära ett överskott på förskoleplatser under en period fram till att alla bostäder är färdigbyggda.

- Förskola 1 och förskola 2 kommer att dela innergård med de boende i kvarteret. Gårdarna ställer högre krav på slitagetålig miljö och en större variation i lekutbudet. Detta kan medföra ökad användning och slitage på både markytor och lekredskap. Uppenbara konfliktrisker finns med en gemensam lekgård för förskolebarn och de boende. Barn behöver en god utemiljö anpassad utifrån sina behov. Vidare utredning krävs för att undvika delad innergård, allmän park kan anordnas i anslutning till bostäderna för de boende i stället.

- Förskola 3 kommer att ligga i anslutning till kullen. Med sin befintliga utformning med branta sluttningar går inte kullen att utnyttja som förskolegård utan att åtgärder görs. Tillgång till lättillgängliga lekytor skapas genom terrassering och trappor. Tillgänglighet för barn/personal eller besökare med rörelse- eller annat funktionshinder kan utgöra ett hinder vilket måste utredas vidare i fortsatt planprocess.

- Det föreslås att förskolornas köksverksamhet ska centraliseras och att ett logistikcentrum ska inrättas. Svårighet uppstår med ett gemensamt tillagningskök för alla enheter eftersom förskolorna kommer att drivas i olika regi, både i



kommunal och i fristående regi. Det är inte ekonomisk fördelaktigt med transport av både mat- och övriga leveranser.

- Dagvattenanläggningar för rening och fördröjning av dagvatten måste anordnas på ett säkert sätt, inga öppna vattenytor i marknivå får förekomma.

- Den täta strukturen med slutna bostadsgårdar medför att soltillgången i mars är mycket bristfällig, för två av lekgårdarna är stora delar skuggade under hela dagen. Barn är extra känsliga för brist på sol vilket kan medföra D-vitaminbrist.

- Närheten till E4/E20 och trafikerade leder gör programområdet utsatt för höga bullernivåer, höga halter av luftföroreningar och risk från transport av farligt gods.

#### *Kommentar:*

*Planerad byggnation av bostäder har justerats pga. Trafikverkets projekttidplan och kan beräknas pågå från 2022 och fram till 2035. Etappindelningen av området kommer att studeras vidare i kommande detaljplanearbete för att motverka ett överskott av förskoleplatser balanserat med en effektiv utbyggnad av området.*

*Utformningen av förskolegårdar och bostadsgårdar kommer utredas i kommande skeden för att säkerställa en god utemiljö för både barn i förskolan och för de boende i kvarteren. Utemiljö ska utformas på ett sådant sätt att det fungerar både som en innergård och som förskolegård och möjligheten för dessa att integrera med varandra kommer att studeras. Av utrymmesskäl är en allmän park i anslutning till bostäderna ej aktuellt.*

*När det kommer till förskolegårdarna intill den skogsbeklädda kullen så har utredningar gjorts under programarbetet för att skapa tillgängliga plana ytor i anslutning till förskolornas våningsplan samt taket på förskola 3. Förskola 3 har en tillgänglig planutemiljö på totalt 2240kvm och förskola 4 ca 1660 kvm. Detta fortsätter utredas och bevakas under kommande skeden.*

*Frågor angående köksverksamhet och logistikcentrum kommer utredas i senare skeden.*

*I kommande skeden kommer en mer noggrann höjdsättning göras för att motverka vattensamlingar på förskolegårdarna. I detta skede har endast en grov höjdsättning av området gjorts. Vid planering utgår höjdsättningen från att marken lutar ut från fasad för att skydda byggnader. Specifika dagvattenlösningar kommer också utredas i senare skede.*

*Dagsljusberäkningar kommer att fördjupas i det fortsatta detaljplaneskedet för att skapa så goda ljusförhållanden för barnen som möjligt.*

*Redovisad struktur för stadsdelen verkar för att minimera buller, partiklar och risk från farligt gods genom en skyddande bebyggelse. Genomförda utredningar visar att samtliga förskolor uppfyller ställda krav gällande samtliga aspekter.*



## Gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden

### *Gymnasie- och arbetsmarknadsnämndens beslut*

Gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden godkänner förvaltningens synpunkter och överlämnar tjänsteutlåtandet som nämndens yttrande till kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott.

### *Sammanfattning*

På den plats i Vårby/Masmo där Spendrups Bryggeri AB tidigare haft sin verksamhet kommer en ny stadsdel växa fram med bostäder, offentlig och kommersiell service och parker, den nya stadsdelen kommer att heta Vårby udde. Programområdet har varierande topografi, närhet till vatten, kulturhistoriskt intressanta platser och stora naturområden.

Det finns inga planer på att bygga gymnasieskolor i området och förvaltningen lämnar därför planprogrammet utan erinran.

### *Beskrivning av ärendet*

Programområdet ligger mellan Vårby gård och Masmo och innehåller främst de fastigheter där Spendrups Bryggeri AB tidigare haft sin verksamhet, programområdet omfattar cirka 20 hektar.

Syftet med planprogrammet är att se över möjligheten att bygga en ny funktionsblandad stadsdel med bostäder samt handel, service och eventuellt kontor i Vårby. Totalt planeras cirka 2 000 bostäder, en tredjedel blir bostadsrätter och resterande hyresrätter. Lämplig plats för förskolor, skola samt vård- och omsorgsboende inom programområdet ska undersökas för att skapa en blandad och integrerad stadsdel. I den norra delen av programområdet ligger Vårbybadet i anslutning till Vårby strandpark. I öster, precis när man anländer till området från Masmos tunnelbana, anläggs ett hotell med högst 16 våningar.

### *Förvaltningens synpunkter*

Det finns inga planer på att bygga gymnasieskolor i området, därmed lämnar förvaltningen planprogrammet utan erinran.

### *Ekonomiska och juridiska konsekvenser*

Några ekonomiska och juridiska konsekvenser kommer inte att behövas ta ställning till då någon gymnasieskola inte är inplanerad.

### *Kommentar:*

*Förvaltningen tackar för ert svar vilket hjälper oss i det fortsatta arbetet med att färdigställa planen.*

## Tillsynsnämnden

### *Tillsynsnämndens beslut:*

Natur- och byggnadsförvaltningens synpunkter godkänns och tjänsteutlåtandet daterat den 2018-12-13 överlämnas till kommunstyrelsen som tillsynsnämndens yttrande i ärendet.





## *Sammanfattning*

På den plats där Spendrups tidigare haft sin verksamhet planeras för en ny stadsdel – Vårby udde. Programmet föreslår att området bebyggs med cirka 2000 bostäder, offentlig- och kommersiell service samt ett hotell. Det planeras för en grundskola och fem förskolor.

Det övergripande målet med utbyggnaden av Vårby udde är att planera för en tät och händelserik stadsdel som skapar förutsättningar för både en god stadsmiljö och boendemiljö med många stadsmässiga kvaliteter samtidigt som den ligger direkt intill stora grönområden och Mälaren.

Naturområdena lämnas som de är och den urbana miljön tar form på redan anspråkstagna platser.

En ny zon, vegetationsskärm, med träd mellan E4 och bebyggelsen kommer att fungera som ett filter för partiklar i området samt ett visuellt skydd mot trafik. En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram i samband med planprogrammet.

## *Beskrivning av ärendet*

På den plats där Spendrups tidigare haft sin verksamhet planeras för en ny stadsdel – Vårby udde. Programområdet ligger mellan Vårby gård och Masmö och omfattar ca 20 hektar. Programmet föreslår att området bebyggs med cirka 2000 bostäder, offentlig- och kommersiell service samt ett hotell. Lämpliga platser för förskola, skola samt vård- och omsorgsboende inom programområdet ska undersökas.

Det övergripande målet med utbyggnaden av Vårby udde är att planera för en tät och händelserik stadsdel som skapar förutsättningar för både en god stadsmiljö och boendemiljö med många stadsmässiga kvaliteter samtidigt som den ligger direkt intill stora grönområden och Mälaren. Stadsdelen kommer att utformas med en variation av hushöjder och byggnadstyper och med en tydlig kvartersstruktur.

Naturområdena lämnas som de är och den urbana miljön tar form på redan anspråkstagna platser. Området runt Gömmarbäcken i programområdets östra del innehåller flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer som bör värnas och den delen av programområdet är inte utpekad som ett utvecklingsområde. Det finns en ambition att förlänga parkstråket Vårby Strandpark till en strandpromenad runt udden och möjligheten att tillgängliggöra vattnet och båthamnen för allmänheten ska undersökas.

För att behålla en del av den industriella karaktären och ta tillvara på de kulturhistoriska värdena kommer Cigarren att bevaras i området och utgöra en central punkt i området

## *Skola*

Inom programområdet kommer det finnas både skola och förskola. Skolan kommer vara en grundskola (F-9) och kommer att lokaliseras i Spendrups gamla huvudkontor och planeras för ca 500–600 elever. Byggnaden har tillgång till ett





stort grönområde som kan omvandlas till skolgård. Utmaningen i detta läge är att skapa en tyst skolgård och bullerdämpande åtgärder måste utredas ytterligare i senare skede. Skolgården ska ha en friyta på 23 m<sup>2</sup>/elev.

Gården till skolan som ligger mellan Vårby allé och väg E4/E20 har på större delen av ytan ekvivalenta ljudnivåer över 55 dB(A) utan bullerskydd längs E4/E20. Den nya dragningen av E4/E20 med koppling till Förbifarten och Tvärförbindelse Södertörn innebär nya av- och påfarter i anslutning till denna skolgård. I projekteringen för dessa ramper ingår projektering av bullerskydd med avseende på nuvarande närliggande bostäder och rekreationsområden. Med bullerskydd 2,5–5 m höga längs dessa ramper fås nivåer om högst 55 dB(A) på större delen av skolgården. För att erhålla 50 dB(A) på pedagogiska uteytor på begränsad del av skolgården krävs tak med ljudabsorbent för att skärma bullerregnet. Enligt Naturvårdsverkets vägledning bör den ekvivalenta bullernivån från buller från väg- eller spårtrafik inte överskrida 50 dB(A), räknat som årsmedeldygn, överskridas på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Vidare bör den maximala nivån 70 dBA underskridas på dessa ytor.

### *Förskola*

Fyra förskolor med vardera fem avdelningar planeras i området. Två av förskolorna kommer att placeras i de två storkvarteren i områdets södra del. De andra två placeras i anslutning till kullen. Kravet för skolgården är att det ska finnas friyta på minst 30 m<sup>2</sup>/barn och en sammanhängande yta på minst 3000m<sup>2</sup>.

Ljudnivån på föreslagna förskolegårdar blir högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. För att erhålla 50 dB(A) på pedagogiska uteytor krävs troligen tak med ljudabsorbent för att skärma bullerregnet.

### *Partiklar*

För PM10 beräknas miljö kvalitetsnormen överskridas i ett ca 70 meter brett område längs E4/E20. Miljö kvalitetsnormen överskrids inte vid bebyggelsen. Det finns även ett miljö kvalitetsmål för PM10 som innebär att halten inte får överskrida 30 µg/m<sup>3</sup>. Detta mål överskrids dock för ett omfattande område längs E4/E20 och vid den planerade bebyggelsen längs i princip hela Vårby allés väg genom programområdet.

En ny zon, vegetationsskärm, med träd mellan E4 och bebyggelsen kommer att fungera som ett filter för partiklar i området samt ett visuellt skydd mot trafiken. Vegetationsskärmen kommer att planteras med olika sorters träd och buskar som blir olika stora så att trädens krona lägger sig i tre skikt. Detta för att skapa en så tät skärm som möjligt. Vegetationsskärmen kommer bromsa upp luftflödet och ansamla luftföroreningar inom vegetationen och därmed leda till något lägre halter av luftföroreningar inom programområdet.

### *Återanvändning av material*

För att bevara områdets karaktär och kulturhistoriska bakgrund finns planer på att återanvända material från platsen på olika sätt. Om möjlighet finns så kan



tillvaratagande av befintliga material och föremål förstärka Vårby uddes postindustriella känsla och delar av dess historia kan bevaras i fysisk form. Patinan och den historiska kopplingen går inte att återskapa i helt nytillverkade material.

### *Huddinge Båtklubb*

Inom programområdet ligger Huddinge Båtklubb som har funnits på platsen under många år. Det är en väletablerad mötesplats och kommer att bevaras när den nya stadsdelen tar form, men inte i befintligt skick utan den kommer att anpassas efter nya förutsättningar.

### *Behovsbedömning*

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska ställning tas om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därför har en behovsbedömning utförts för att undersöka om en miljöbedömning är nödvändig. Genomförandet av kommande detaljplaner kommer att innebära en stor förändring i förhållande till nuläget, programmet bedöms medföra risk för betydande miljöpåverkan.

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram i samband med planprogrammet. I den utförda miljökonsekvensbeskrivningen har en samlad miljöbedömning gjorts för programområdet. De utmaningar, risker som kom fram var negativa konsekvenser för andra kulturhistoriska byggnader och det kulturhistoriska landskapet, naturvärden, risk för översvämning, luftföroreningar, få soltimmar på bostadsgårdar, höga bullernivåer samt att det privata friytetalet inte uppnår rekommenderade riktvärden.

### *Förorenad mark*

Inom programområdet har förorenad mark påträffats. En större del av de jordprov som tagits understiger föroreningshalterna riktvärden för känslig markanvändning (KM). Prover där föroreningshalterna överstiger riktvärdet för KM, har påträffats intill Do-All- byggnaden. I en punkt förekommer bly och i de andra två punkterna förekommer tjärämnen (PAH) i djupare mark på ca 2–3 meters djup. PAH-halterna ligger på nivåer om ca 10 mg/kg.

Inom programområdet förekommer ett flertal identifierade objekt som inte är riskklassade objekt. Inom båtklubbens område har tidigare ett reningsverk legat. Bassängerna har fyllts igen med betong och slammet från reningsanläggningen ligger eventuellt kvar. Inga prover har tagit från båtklubbens område. Förorenad mark bedöms finnas längs strandlinjen och i sediment p.g.a. äldre och pågående verksamheter, platserna är redovisade som misstänkta objekt i länsstyrelsens register.

Grundvattnet inom området är påverkat av tungmetaller som nickel i måttliga halter (klass 2–3 överlag enligt Naturvårdsverkets bedömningsgrunder). I grundvattenprov har blyhalt tillhörande klass 5 uppmätts samt zinkhalt inom klass 4 enligt SGU:s bedömningsgrunder för grundvatten. Grundvattnet har påverkats av de markföroreningar som finns inom programområdet.



## *Dagvatten*

Programområdet ligger inom vattenskyddsområdet för Östra Mälaren som omfattas av skyddsföreskrifter. Dagvattnet från programområdet avleds till recipienten Mälaren-Rödstensfjärden i direkt anslutning till programområdet. Mälaren-Rödstensfjärden är en vattenförekomst som omfattas av miljö kvalitetsnormer och den senaste statusklassningen från 2017 visar att Mälaren har god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status.

För att hantera översvämningssproblematik och skapa en god vattenkvalitet behövs aktivt arbete göras med omhändertagande av dagvattnet i såväl nybyggnation som befintliga områden.

Programområdet lämpar sig väl för lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration och perkolation då mäktiga lager av genomsläpplig friktionsjord förekommer ovan grundvattenytan. För att beräkna dagvattenflödet i området delas det in beroende på markanvändning. Dimensioneringen ska ta hänsyn till att mer intensiva regn förväntas i framtiden till följd av klimatförändringar och räknas därför med en klimatkfaktor på 1,25. Baserat på att flödet inte får öka från programområdet samt för att kravet att MKN i recipient Mälaren inte ska försämrats krävs en total erforderlig fördröjningsvolym på 1150 m<sup>3</sup>.

Bland annat så kommer gårdarna kommer att höjdsättas så att avrinning sker mot växtbäddar för vidare fördröjning i fyllning under mark alternativt i luftigt bärlager ovan bjälklag. Takytor föreslås avvattnas mot växtbäddar för rening och fördröjning. Dagvattenanläggningar för rening och fördröjning av dagvatten på förskolegårdar och skolgårdar kan med fördel utformas som delvis underjordiska lösningar exempelvis svackdiken med ett öppet infiltrationsstråk och underliggande makadammagasin eller liknande för att undvika öppna vattenytor i marknivå.

Förslagsvis avvattnas bollplaner via brunnar med sandfång, för att fånga upp plastpartiklar från själva gräsmaterialet innan avledning till omkringliggande diken med dräneringsledning sker.

## *Strandskydd*

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 programområdet. När en detaljplan upphävs och ersätts med en ny återinträder strandskyddet. Om särskilda skäl finns kan dock strandskyddet upphävas i den nya detaljplanen.

## *Buller*

För att skapa tysta miljöer inne i området placeras något högre byggnader längs med E4/E20. Dessa byggnader skapar en skärm som hindrar bullret att ta sig in i området. Skärmen utformas med en flyktighet och en uppdelning av individuella byggnadsvolymer för att bryta ner skalan som en kontrast mot den storskaliga bebyggelsen i Masmo. Andra bullerreducerande åtgärder är skärmar, gröna tak och gröna fasader som absorberar buller.



Vårby uddes närhet till E4/E20 innebär att området utsätts för höga bullernivåer som trafiken alstrar. Även trafiken som kommer gå längs Vårby allé kommer alstra buller. Strukturen i Vårby udde har tagit hänsyn till trafikbullret för att skapa så goda ljudmiljöer som möjligt. Vid de närmsta fasaderna mot E4/E20 blir ekvivalentnivån ca 75 dB(A).

Alla storlekar på bostäder kan, utan speciella åtgärder med avseende på trafikbullret utomhus, förläggas vid fasader med högst 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Enkelriktade smålägenheter som har en yta på max 35 m<sup>2</sup> kan planeras utan speciella åtgärder mot en fasad med högst 65 dB(A). Om fasaderna har en högre ekvivalentnivå måste buller- och störningsminskande åtgärder tas fram

Alla lägenheter kan få tillgång till gemensam uteplats och större gård med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Med hjälp av ljudabsorberande tak som hindrar bullerreger kan även gemensamma uteplatser med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå skapas inne på gårdarna.

#### *Förvaltningens synpunkter*

Förvaltningen har följande synpunkter på det föreslagna programmet.

#### *Friyta för skola och förskola*

I planprogrammet används de riktlinjer för friytor för skol- och förskolegårdar som är under framtagande och inta antagna. Vilket betyder att de förskolor och skola som planeras i området får mindre friyta än den storlek på 40 kvm per förskolebarn och 30 kvm per skolan som Boverket rekommenderar och är baserad på forskning

#### *Förorenad mark*

Förvaltningen anser att avsnittet behöver förtydligas.

Det finns uppgifter i planprogrammet att PAH halterna ligger i nivåer om ca 10 mg/kg. Här är det viktigt att ange om det rör sig om PAH-L, PAH-M eller PAH-H, då dessa har helt olika generella riktvärden för Känslig Markanvändning (KM) och Mindre Känslig Markanvändning (MKM) enligt Naturvårdsverkets generella riktvärde för förorenade områden.

Enligt de miljötekniska markundersökningar som har lämnats in till tillsynsnämnden tidigare har det uppmätts halter överstigande Avfall Sveriges klassificeringsgräns för farligt avfall (2007:1) på 0,05–0,5 meters djup under markytan för bly uppmätt 8700mg/kg (halten för farligt avfall är >2000). I djup på 0,5–1 m har halter uppmätts till 940 mg/Kg /TS bly överstiger MKM (400 mg/kg är gränsen för MKM). Mellan 1–2,5m djup överstigs KM som är 50 mg/kg.

I samma miljötekniska markundersökning anges att halter mellan Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM och mindre känslig markanvändning MKM avseende arsenik, kadmium, kobolt, krom och nickel i en



provpunkt. Den högsta uppmätta halt PAH-H är 13 mg/kg vilket överstiger naturvårdsverkets riktvärde för MKM.

Det anges att grundvatten med blyföreningen är i klass 5 enligt SGU:s bedömningsgrunder för grundvatten. Det anges inte om klass 5 är en hög eller låg nivå. Den uppmätta halten i provpunkten är 20 mikrogram/liter och ger klass 5 enligt SGU:s bedömningsgrunder, klass 5 betyder att vattnet klassas i den klassen med högst föroreningar. I avsnittet om grundvatten står det även att området är påverkat av tungmetaller i måttliga halter enligt Naturvårdsverkets bedömningsgrunder, förvaltningen misstänker att det ska stå SGU inte Naturvårdsverket.

Då båtklubbens mark inte är provtagen finns inga uppgifter på om det finns föroreningar av bland annat tributyltenn, TBT. Vid provtagning av TBT är det viktigt att bara prova det översta skiktet av jorden. TBT har funnits i båtbottnfärg från 1960 tills det förbjöds 1989 i färg för mindre båtar.

Det står att förorenade massor ska hanteras på ett miljöriktigt sätt, förvaltningen önskar få ett förtydligande vad det innebär.

Områden för rekreation ska saneras till åtgärdsnivå för KM.

#### *Återanvändning av material och byggnader*

Förvaltningen vill belysa att undersökningar utförs av byggnader och byggnadsmaterial som återanvändas så att det inte innehåller föroreningar. Ska maskiner eller maskindelar återanvändas ska dessa saneras.

#### *Släckvatten*

Brandsläckvatten är förorenat. Eftersom programområdet angränsar till Mälaren är det extra viktigt att det finns ett system för uppsamling av släckvatten, så att det inte rinner ut i Mälaren.

#### *Konstgräsplan*

Anläggande av en konstgräsplan får inte orsaka negativa konsekvenser för människors hälsa och för miljön i enlighet med andra kapitlet i miljöbalken. Det finns olika typer av fyllnadsmaterial som kan användas på konstgräsplaner. Dessa kan påverka miljön på olika sätt. Granulat kan innehålla farliga ämnen. Naturvårdsverket har bedömt att konstgräsplaner är en av primärkällorna i Sverige för mikroplaster. Efter utsläpp från trafiken är granulat från konstgräsplaner den näst största källan med cirka 1640–2460 ton per år. Förvaltningen anser att ett noga övervägande över val av typ konstgräsplan och reningsutrustning av dagvatten från ytan behöver göras.

#### *Kommentar:*

##### *Friyta för skola och förskola*

*Gällande friytor för förskola och skola har föreslagen struktur utgått från att förskolebarn ska ha en friyta utomhus på 30 kvm/barn och skolbarn en utomhusyta på 23 kvm/barn. Detta är en förutsättning för att kunna utforma en tät*



stadsdel med stadsmässiga kvaliteter. Förvaltningen anser att den planerade friytan ger en god utemiljö för barnen. Skolbarnen har även god tillgång till grönområden i och med området runt Gömmarbäcken. Själva gestaltningen och innehåll av förskolegårdar och skolgården utreds i senare skeden.

### Förorenad mark

I kommande detaljplaneskede kommer en ny utredning tas fram som förtydligar avsnittet enligt inkomna synpunkter. Ytterligare provtagningar planeras i detaljplaneskedet där även båtklubbens mark kommer att vara en del av provtagningen.

Planprogrammet förtydligar att områden för rekreation ska saneras till åtgärdsnivå för KM.

### Återanvändning av material och byggnader

Att det material som planeras att återanvändas inte innehåller föroreningar är en förutsättning. Detta material kommer därmed undersökas innan det används. Maskiner eller maskindelar kommer att saneras efter behov innan de återanvänds. Detta har förtydligats i planprogrammet och kommer följas upp i senare projektering.

### Släckvatten

Frågan om släckvatten ska utredas vidare i detaljplaneskedet. I dagvattenutredningen hanteras släckvatten på samma sätt som dagvatten. Vid eventuell uppkomst av släckvatten kommer detta infiltreras i genomsläppliga markbeläggningar och i dagvattenanläggningar för infiltration. Överskottsvatten kommer avrinna mot brunnar och ledningsnät för dagvatten. Förvaltningen ser inget problem i att släckvatten avrinner till dagvattensystemet så länge möjlighet finns att bromsa upp vattnet, stänga av utlopp och omhänderta det vatten som samlats i dagvattensystemet. Detaljerad teknisk utformning av dagvattensystem kan inte regleras i detaljplanen, men krav kan till viss del ställas i det exploateringsavtal som upprättas i samband med framtagande av detaljplanen. Förvaltningen instämmer i att detta är en viktig fråga i såväl planeringsskede som genomförandeskede och kommer därför att behandla denna fråga i exploateringsavtalet genom att där säkerställa de föreslagna dagvattenåtgärderna. Förvaltningen kommer att bjuda in Stockholm Vatten och Avfall AB samt Södertörns brandskyddsförbund för att diskutera krav på åtgärder, lösningar och materialval i kommande detaljplaneskede.

### Konstgräsplan

Den största risken med konstgräsplaner är att granulat som används som fyllningsmaterial sprids ut i naturen och vattnet. Granulat räknas som mikroplaster och kan även innehålla miljöfarliga ämnen. Därför ska konstgräsplanerna i Vårby udde anläggas med konstgräs som inte innehåller detta granulat. Det finns olika typer av konstgräs utan miljöfarliga mikroplaster på marknaden. Detta har förtydligats i planprogrammet. Förslagsvis avvattnas bollplanerna via brunnar med sandfång, för att fånga upp plastpartiklar från





*själva gräsmaterialet innan avledning till omkringliggande diken med dräneringsledningar sker.*

## Vård- och omsorgsnämnden

### *Vård- och omsorgsnämndens beslut*

Vård- och omsorgsnämnden godkänner förvaltningens synpunkter och överlämnar tjänsteutlåtandet, daterat den 7 januari 2019, till kommunstyrelsen som sitt yttrande i ärendet.

### *Sammanfattning*

En remiss har inkommit till vård- och omsorgsnämnden för yttrande. Remissen gäller planprogram för Gambrinus 2 m.fl. (Spendrups utveckling). Programområdet ligger i Vårby udde, mellan Vårby gård och Masmo, och innehåller främst de fastigheter där Spendrups haft sin verksamhet. I planprogrammet beskrivs förutsättningar för 2 000 bostäder, ett äldreboende med 80 platser, ett gruppboende enligt lagen om särskilt stöd (LSS) med 6 lägenheter samt cirka 20 hyreslägenheter för stödboende och träningslägenheter.

Förvaltningen ser positivt på utvecklingen i Vårby udde med möjliggörandet av blandade bostads- och upplåtelseformer i området. Det planerade äldreboendet, gruppboendet enligt lagen om särskilt stöd (LSS) och de mindre hyreslägenheter ligger i linje med förvaltningens prognostisering av kommunens framtida behov. Förvaltningen har även behov av två särskilt anpassade lägenheter för personer med funktionsvariationer.

För förvaltningens två stora målgrupper, äldre och personer med funktionsvariationer, är det viktigt att de får sina behov och erfarenhet tillgodosedda. Pensionärsrådet och funktionshinderrådet är betydelsefulla parter som genom sina råd kan framföra förvaltningens målgruppers behov i frågor som rör planeringen av ett nytt bostadsområde.

### *Beskrivning av ärendet*

Syftet med planprogrammet är att utveckla området i Vårby udde till en ny funktionsblandad stadsdel i Huddinge. I området planeras för cirka 2 000 bostäder tillsammans med förskolor, skola, vård- och omsorgsboende, butiker, hotell och eventuellt kontor.

Programområdet ligger mellan Vårby gård och Masmo och innehåller främst de fastigheter där Spendrups länge haft sin verksamhet. Den nya stadsdelen kommer utgöra en viktig entré till Huddinge kommun och södra Stockholm. I området planeras även ett attraktivt grönstråk längst strandlinjen med tillhörande parkområden. Detta, tillsammans med kopplingen till Gömmarens naturreservat, kommer att erbjuda goda möjligheter för rekreation. Utvecklingen av programområdet ska integrera de befintliga kvaliteterna på platsen samtidigt som nya värden skapas.

Området förväntas få en god kollektivtrafikförsörjning både med hänsyn till busstrafik, tunnelbana och framtida Spårväg syd. I stort sett alla boende i området



kommer ha max 200 meter till busshållplatser. Tunnelbana finns tillgänglig i Masmo och Vårby gård. För att underlätta kommunikationen mellan stadsdelarna Vårby udde, Vårby gård och Masmo kommer säkra och trygga gång- och cykelvägar byggas.

I Vårby består 94% av bostäderna av flerbostadshus och 79% är hyresrätter. För att få en jämnare fördelning mellan upplåtelseformer ska Vårby udde erbjuda både bostadsrätter och hyresrätter med en blandning mellan små och stora lägenheter.

I och med programområdets placering intill E4/E20 så finns utmaningar gällande trafikbuller. I planen framgår att lägenhetsutformning och behov av bullerdämpande åtgärder behöver studeras vidare i fortsatt projektering.

I Vårby udde planeras fyra förskolor med 5 avdelningar vardera och en skola för ca 500–600 elever. Förskolebarnen kommer ha 30 m<sup>2</sup> utemiljö per barn och skoleleverna 23 m<sup>2</sup>. Förskole gårdarnas storlek i kombination med utformningen av dessa blir viktig för att skapa kvalitativa miljöer för barn. En barnkonsekvensanalys har påbörjats för att ta tillvara barnens perspektiv i området.

I planprogrammet beskrivs en idrottshall som dagtid kan nyttjas av skolan och kvällstid av olika föreningar. I området planeras även ett bibliotek.

I stadsdelen planeras ett äldreboende med plats för cirka 80 personer. Boendet planeras ligga intill grönområde med nära tillgång till vattnet och strandpromenaden. De boende kommer ha tillgång till utemiljöer i form av gemensamma balkonger och en takterrass. Äldreboendet ska dela byggnad med en av förskolorna då närheten till barn har en bevisad effekt på de äldres välmående då det skapar en tydlig dygnsrytm samt liv och rörelse.

I området planeras även ett gruppboende enligt lagen om särskilt stöd (LSS) med 6 lägenheter med tillhörande gemensamhetsytor. Ytterligare tillkommer cirka 20 hyreslägenheter för stödboende och träningslägenheter. Dessa kommer att integreras tillsammans med övriga lägenheter.

Både i RUFSS 2050 och Huddinge kommuns Översiktsplan 2030 pekas stora delar av programområdet ut som ett primärt förtätnings- och utbyggnadsområde.

### *Förvaltningens synpunkter*

Förvaltningen ser positivt på utvecklingen i Vårby udde som en ny stadsdel. Planprogrammet är väl genomarbetat och har en tydlig inriktning på att utveckla det nuvarande industriområdet till ett attraktivt område för boende med blandade bostads- och upplåtelseformer.

Det planerade äldreboendet, gruppboenden enligt lagen om särskilt stöd (LSS) och ett flertal mindre lägenheter som kan användas som stödboende eller träningslägenheter ligger i linje med förvaltningens prognostisering av kommunens framtida behov. Förvaltningen har även behov av två särskilt



anpassade lägenheter för personer med funktionsvariationer, dessa lägenheter ska inrymma anpassning av kök och badrum.

I området planeras för naturliga mötesplatser vilket främjar interaktionen mellan människor i olika åldrar. Ur en trygghetsaspekt är det viktigt med väl upplysta miljöer som inbjuder till att människor vistas i området under en stor del av dygnet. Förvaltningen vill särskilt uppmärksamma, att alla oavsett ålder eller eventuellt funktionshinder, ska ha möjlighet att använda de planerade mötesplatserna därför är tillgängligheten viktig. Även tillgängligheten till parkeringsplatser och uppfarter till ingångar måste vara lätta att nå för personer med rörelsehinder.

Säkerheten och tryggheten är mycket viktiga frågor i området. Förvaltningen ser mycket positivt på ambitionen att skapa säkra gång- och cykelbanor i området med anknytning till det regionala cykelnätet. I planen framgår även att området förväntas få en god kollektivtrafikförsörjning. Förvaltningen vill ändå framhålla vikten av tillgången till kollektivtrafik och att området knyts ihop med kollektivtrafiken. En tillgänglig kollektivtrafik är en viktig del av arbetet med att låta kommunen växa utan att skapa segregerande barriärer och avstånd.

Förvaltningen ser positivt på att en barnkonsekvensanalys har påbörjats men tycker även att det är viktigt att ta in andra målgruppers behov vid fortsatta planeringen av området. För förvaltningens två stora målgrupper, äldre och personer med funktionsvariationer, är det viktigt att de får sina behov och erfarenhet tillgodosedda. Pensionärsrådet och funktionshinderrådet är betydelsefulla parter som genom sina råd kan framföra förvaltningens målgruppers behov i frågor som rör planeringen av ett nytt bostadsområde.

*Kommentar:*

*Behovet gällande två särskilt anpassade lägenheter för personer med funktionsvariationer kommer att utredas i kommande detaljplaneskede. Inget motsätter att detta krav kan tillgodoses.*

*Att skapa en tillgänglig stadsdel har varit en viktig utgångspunkt i utformningen av Vårby udde under programarbetet. Marken runt verkstadsbyggnaden har sänkts för att ge förutsättningar för att skapa tillgängliga gator och de offentliga mötesplatserna har studerats för att göra de tillgängliga för alla trots svåra topografiska förutsättningar. Detta fortsätter att bevakas under kommande skeden. Detta gäller även tillgängligheten till parkeringsplatser och uppfarter till ingångar.*

*Tillgång till god kollektivtrafik är av hög prioritet och har utretts under programarbetet och kommer fortsätta bevakas i kommande skeden.*

*Barnkonsekvensanalysen är påbörjad under programskedet och kommer fortsätta att utredas under detaljplaneskedet. Då kan andra målgruppers behov också bli aktuella att utreda vidare. Pensionärsrådet och funktionshinderrådet kommer att kontaktas i kommande detaljplaneskede.*



## Socialnämnden

### *Socialnämndens beslut*

Socialnämnden godkänner förvaltningens synpunkter och överlämnar tjänsteutlåtandet, daterat den 7 januari 2019, till kommunstyrelsen som sitt yttrande i ärendet.

### *Sammanfattning*

En remiss har inkommit till socialnämnden för yttrande. Remissen gäller planprogram för Gambrinus 2 m.fl. (Spendrups utveckling). Programområdet ligger i Vårby udde, mellan Vårby gård och Masmö, och innehåller främst de fastigheter där Spendrups haft sin verksamhet. I planprogrammet beskrivs förutsättningar för 2 000 bostäder, vård- och omsorgsboende samt cirka 20 hyreslägenheter för stödboende och träningslägenheter. I planen framgår även planering för fyra förskolor, en skola för cirka 500–600 elever. I området kommer det även att finnas kommersiell service och rekreationsområden.

Förvaltningen ser positivt på utvecklingen i Vårby udde med möjliggörandet av blandade bostads- och upplåtelseformer i området. De planerade hyreslägenheterna för stödboende och träningslägenheter ligger i linje med förvaltningens prognostisering av kommunens framtida behov i området.

I planen framgår att området förväntas få en god kollektivtrafikförsörjning. Förvaltningen vill ändå framhålla vikten av tillgången till kollektivtrafik och att området knyts ihop med kollektivtrafiknätet. En tillgänglig kollektivtrafik är en viktig del av arbetet med att låta kommunen växa utan att skapa segregrande barriärer och avstånd.

### *Beskrivning av ärendet*

Syftet med planprogrammet är att utveckla området i Vårby udde till en ny funktionsblandad stadsdel i Huddinge. I området planeras för cirka 2 000 bostäder tillsammans med förskolor, skola, vård- och omsorgsboende, butiker, hotell och eventuellt kontor.

Programområdet ligger mellan Vårby gård och Masmö och innehåller främst de fastigheter där Spendrups länge haft sin verksamhet. Den nya stadsdelen kommer utgöra en viktig entré till Huddinge kommun och södra Stockholm. I området planeras även ett attraktivt grönstråk längst strandlinjen med tillhörande parkområden. Detta, tillsammans med kopplingen till Gömmarens naturreservat, kommer att erbjuda goda möjligheter för rekreation. Utvecklingen av programområdet ska integrera de befintliga kvaliteterna på platsen samtidigt som nya värden skapas.

Området förväntas få en god kollektivtrafikförsörjning både med hänsyn till busstrafik, tunnelbana och framtida Spårväg syd. I stort sett alla boende i området kommer ha max 200 meter från busshållplatser. Tunnelbana finns tillgänglig i Masmö och Vårby gård. För att underlätta kommunikationen mellan stadsdelarna



Vårby udde, Vårby gård och Masmo kommer säkra och trygga gång- och cykelvägar byggas.

I Vårby består 94 % av bostäderna av flerbostadshus och 79 % är hyresrätter. För att få en jämnare fördelning mellan upplåtelseformer ska Vårby udde erbjuda både bostadsrätter och hyresrätter med en blandning mellan små och stora lägenheter.

I och med programområdets placering intill E4/E20 så finns utmaningar gällande trafikbuller. I planen framgår att lägenhetsutformning och behov av bullerdämpande åtgärder behöver studeras vidare i fortsatt projektering.

I Vårby udde planeras fyra förskolor med 5 avdelningar vardera och en skola för cirka 500–600 elever. Förskolebarnen kommer ha 30 m<sup>2</sup> utemiljö per barn och skoleleverna 23 m<sup>2</sup>. Förskolegårdarnas storlek i kombination med utformningen av dessa blir viktig för att skapa kvalitativa miljöer för barn. En barnkonsekvensanalys har påbörjats för att ta tillvara barnens perspektiv i området.

I planprogrammet beskrivs en idrottshall som dagtid kan nyttjas av skolan och kvällstid av olika föreningar. I området planeras även ett bibliotek.

I stadsdelen planeras ett äldreboende med plats för cirka 80 personer. Boendet planeras ligga intill grönområde med nära tillgång till vattnet och strandpromenaden. De boende kommer ha tillgång till utemiljöer i form av gemensamma balkonger och en takterrass. Äldreboendet ska dela byggnad med en av förskolorna då närheten till barn har en bevisad effekt på de äldres välmående då det skapar en tydlig dygnsrytm samt liv och rörelse.

I området planeras även ett gruppboende enligt lagen om särskilt stöd (LSS) med 6 lägenheter med tillhörande gemensamhetsytor. Ytterligare tillkommer cirka 20 hyreslägenheter för stödboende och träningslägenheter. Dessa kommer att integreras tillsammans med övriga lägenheter.

Både i RUF 2050 och Huddinge kommuns Översiktsplan 2030 pekas stora delar av programområdet ut som ett primärt förtätnings- och utbyggnadsområde.

### *Förvaltningens synpunkter*

Förvaltningen ser positivt på utvecklingen i Vårby udde som en ny stadsdel. Planprogrammet är väl genomarbetat och har en tydlig inriktning på att utveckla det nuvarande industriområdet till ett attraktivt område för boende med blandade bostads- och upplåtelseformer. De planerade hyreslägenheterna för stödboende och träningslägenheter ligger i linje med förvaltningens prognostisering av kommunens framtida behov i området.

I området planeras för naturliga mötesplatser vilket främjar interaktionen mellan människor i olika åldrar. Ur en trygghetsaspekt är det viktigt med väl upplysta miljöer som inbjuder till att människor vistas i området under en stor del av dygnet. Förvaltningen vill särskilt uppmärksamma, att alla oavsett ålder eller



eventuellt funktionshinder, ska ha möjlighet att använda de planerade mötesplatserna därför är tillgängligheten viktig.

Säkerheten och tryggheten är mycket viktiga frågor i området. Förvaltningen ser mycket positivt på ambitionen att skapa säkra gång- och cykelbanor i området med anknytning till det regionala cykelnätet. I planen framgår även att området förväntas få en god kollektivtrafikförsörjning. Förvaltningen vill ändå framhålla vikten av tillgången till kollektivtrafik och att området knyts ihop med kollektivtrafiknätet. En tillgänglig kollektivtrafik är en viktig del av arbetet med att låta kommunen växa utan att skapa segregerande barriärer och avstånd.

#### *Kommentar:*

*Vårby udde har många olika mötesplatser runtom i området som riktar sig till olika åldrar för att skapa naturliga möten där alla känner sig välkomna. Att dessa platser är väl upplysta och andra trygghetsökande åtgärder kommer studeras vidare i kommande skeden. Att skapa en tillgänglig stadsdel har varit en viktig utgångspunkt i utformningen av Vårby udde under programarbetet. Marken runt verkstadsbyggnaden har sänkts för att ge förutsättningar för att skapa tillgängliga gator och de offentliga mötesplatserna har studerats för att göra de tillgängliga för alla trots svåra topografiska förutsättningar. Detta fortsätter att bevakas under kommande skeden.*

*Tillgång till god kollektivtrafik är av hög prioritet och har utretts under programarbetet och kommer fortsätta bevakas i kommande skeden.*

#### **Region Stockholm, trafikförvaltningen**

Huddinge kommun har översänt rubricerat planprogram till Region Stockholm, trafikförvaltningen för yttrande. Yttrandet avges i samverkan med tillväxt- och regionplaneförvaltningen (TRF).

Information om namnbyte och regionbildning, Region Stockholm Landstinget övergår till att heta Region Stockholm från och med den 1 januari 2019. Regionbildningen medför ett utökat uppdrag som innebär ett större ansvar för Stockholmsregionens utveckling som helhet, exempelvis genom att driva flera av de viktiga frågor som rör länet, bland annat den regionala utvecklingsstrategin och länsplanen för transportinfrastruktur. Ansvaret för kärnverksamheter som till exempel hälso- och sjukvård, kollektivtrafik och kultur är oförändrat. Invånarnas dagliga kontakter med det som idag är Stockholms läns landsting påverkas inte av regionbildningen. Namnbytet kommer att ske successivt över tid.

#### *Om planen*

Planprogrammet syftar till att se över möjligheten att bygga en ny funktionsblandad stadsdel med bostäder samt handel, service och eventuella kontor i Spendrups gamla fabriksområde i Vårby. Även lämpliga platser för förskola, skola samt vård- och omsorgsboende inom programområdet ska undersökas för att skapa en blandad och integrerad stadsdel.





Programområdet ligger i sin helhet inom 900 meter från Masmö tunnelbanestation, och inom 200 meter från hållplatser längs Vårby Allé som idag trafikeras av linje 707 (Tumba-Fruängen, via Kungens Kurva och Skärholmen) och 740 (Huddinge Station-Kungens Kurva, via Skärholmen).

I RUFSS 2050 klassificeras programområdet som *primärt bebyggelse* med potential att utvecklas till tät och sammanhängande miljö med vissa urbana kvaliteter, och programmets intentioner ligger i linje med de förhållningsätten som bör råda i dessa områden.

### *Synpunkter ur regionalt perspektiv*

Planområdet ligger i Huddinge kommuns västra del, nära gränsen till i Botkyrka kommun och Stockholms stad. Mot bakgrund av detta läge och omfattningen av planerad utbyggnad, skulle tillväxt- och regionplaneförvaltningen välkomna en beskrivning av vilka frågor som kommunen bedömer är av mellankommunal betydelse och eventuellt behov av samordning med angränsande kommuner, se även RUFSS 2050. Exempel på sådana frågor är relationen till regionala stadskärnor, samordning vad gäller bostadsmarknad och bostadsförsörjning, samordning av transportsystemet och olika utbyggnadsprojekt, tillgång till service och mötesplatser, samutnyttjande av grönstruktur, vattenfrågor etc. Eventuellt skyddsavstånd till befintlig energianläggning i Slagsta strand, Botkyrka, måste beaktas.

Planen visar en stor ambition att nyttja områdets potential för att uppnå regionens mål om ökat bostadsbyggande och samtidigt skapa attraktiva livsmiljöer. För att begränsa störningen av buller och luftföroreningar från E4:an i området föreslås en relativt hög och sluten bebyggelse. Detta påverkar livsmiljön i form av lokalklimat på bostadsgårdar, gator och torg, sol- och ljusförhållanden etc. Tillväxt- och regionplaneförvaltningen förutsätter att utformningen av bebyggelsen görs på ett sådant sätt att regionala mål, miljömål och miljökvalitetsnormer uppfylls och att hänsyn tas till befintliga förhållanden i efterföljande planering.

En inledande riskanalys för farligt gods har gjorts i samband med programmets framtagande. Den bygger på tidigare riskanalyser i området. Tillväxt- och regionplaneförvaltningen utgår från att erforderlig hänsyn tas till risker för transporter av farligt gods på E4:an, i enlighet med länsstyrelsens rekommendationer för skyddsavstånd. Vidare förutsätts det även att hänsyn tas till föreslagen breddning av E4:an och den nya bron över Fittjaviken som föreslås i samråd för Tvärförbindelse Södertörn.

I planprogrammet uttalas att Vårby udde ska vara en socialt hållbar stadsdel med jämlika och goda levnadsförhållanden. Tillväxt- och regionplaneförvaltningen välkomnar denna ambition och programmets uttalade målsättningar vad gäller tillgång till samhällsservice, storlek på lägenheter, krav på friyta för skol- och förskolegårdar etc. Däremot är området relativt avskuret från sin omgivning på grund av vatten, E4/E20 och tillkommande infrastruktur samt topografiska skillnader. Det finns få länkar till näraliggande stadsdelar som Masmö och Vårby



Gård samt övriga delar av Huddinge kommun. För att området ska bli den integrerande stadsdel som den planeras vara, både fysiskt och socialt, anser förvaltningen att programmet tydligare bör uttrycka hur detta ska gå till samt hur det ska genomföras, eftersom de flesta föreslagna insatserna ligger utanför planområdet. Det gäller exempelvis passager under E4:an med gångtunnel till Masmo tunnelbanestation.

Området har en lång historia med spår från olika tider och kulturhistoriska miljöer. Bland annat finns här Vårby källa och miljöer med anknytning till bryggerinäring. Förvaltningen välkomnar att planprogrammet hanterar kulturmiljövärden som en potential i utvecklingen av området och att detta hanteras tidigt i planprocessen.

I programområdets norra del finns ett grönt svagt sambandklass II, som binder ihop Gömmarens naturreservat med Mälarens stränder och Vårbybadet, Korpberget och i förlängningen Sätmaskogen i Stockholms stad. Kopplingen mellan denna regionala grönstruktur och den lokala grönstrukturen kan med fördel beskrivas tydligare i planhandlingen.

### *Hållbart resande*

Generellt kan trafikförvaltningen inte riktigt se hur visionen om hållbara färdsätt som beskrivs på sida 20 har genomsyrat planeringen vad gäller tillgång till bilparkering och kollektivtrafikens prioritet genom området.

Planeringsinriktningen med parkering i garage under husen ger en mycket god bil tillgänglighet. Trafikförvaltningen rekommenderar att kommunen istället planerar för en eller två samlade anläggningar för parkering förslagsvis på längre gångavstånd än kollektivtrafikens hållplatser.

Trafikförvaltningen vill i det fortsatta arbetet föra en dialog kring lokalisering och utformning av hållplatser i området för att optimera deras funktion. Kan exempelvis busshållplatsen ligga på torget istället för efter? Likaså vill trafikförvaltningen föra en dialog om koppling mellan båt och buss, vilket kan komma att bli en viktig koppling i framtiden.

God framkomlighet för busstrafiken är avgörande för att uppnå det regionala Trafikförsörjningsprogrammets målsättning om ett resurseffektivt system liksom för att uppnå dess mål om kollektivtrafikens attraktivitet. In- och utfarter, liksom vägbredd och parkering behöver studeras noga för att inte orsaka framkomlighetsproblem för kollektivtrafiken. I och med avstängning av Vårbytrafikplats kommer Vårby allé att få en större betydelse för busstrafiken i och genom området (för kollektivtrafikresenärer som exempelvis ska resa mellan de regionala kärnorna Södertälje och Kungens Kurva/Skärholmen, liksom för de som reser mellan Flemingsberg och Kungens Kurva/Skärholmen). Trafikförvaltningen vill här framföra vikten av att undvika parkering samt även korttidsangöring längs med Vårby allé för att undvika framkomlighetsproblem för busstrafiken. Vårby allés förändrade funktion bör också genomsyra de bullerutredningar som tas fram i det fortsatta planarbetet.



Trafikförvaltningen upplever det som otydligt om torget sträcker sig över Vårby allé. Om så är fallet är det problematiskt med gångfartsområde där kollektivtrafiken passerar i enlighet med ovan nämnda behov av god framkomlighet.

Förvaltningen anser att cykeln prioriteras högt vad gäller framkomlighet och trafiksäkerhet i planprogrammet vilket är mycket positivt. Vårby udde föreslås koppla an till det regionala cykelstråket utmed E4:an och förvaltningen konstaterar att planprogrammet följer den regionala cykelplanens riktlinjer gällande utformning och standarder.

Det är viktigt att gång- och cykelvägar ses som en del av kollektivtrafiksystemet för att uppnå mål om hållbart resande till och från platsen. Aktivt arbete med att säkerställa att gång- och cykelvägar till kollektivtrafiken utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning är centralt för att göra kollektivtrafiken till ett attraktivt färdmedelsalternativ.

Det vore också önskvärt om planprogrammet lyfter betydelsen av kombinationsresor med cykel och kollektivtrafik, och föreslår åtgärder som underlättar för detta exempelvis med cykelparkering för smidiga byten mellan cykel och kollektivtrafik.

Skolans lokalisering på östra sidan av Vårby allé behöver problematiseras mera i fortsatt arbete, och här är Vårby allés förändrade funktion återigen central. Trafikförvaltningen anser att det inte är tillräckligt att enbart hänvisa till en "säker" passage över Vårby allé. Gångavstånd till kollektivtrafiken från skolan bör nämnas också nämnas.

Varje resa som genom samhällets planering och tillgänglighetsåtgärder kan ske i allmän kollektivtrafik är en samhällsekonomisk besparing. Kommuners satsning på att planera äldreboenden och frekventa besöksplatser för äldre med närhet till tillgänglig kollektivtrafik är viktig. På samma sätt bör tillgänglighetsanpassningar av hållplatser och stationer, bryggor och kajer gångvägar till hållplatser och stationer samt snöröjning och sandning prioriteras vid de besökspunkter som har många äldre boenden eller besökare. Då planen innehåller sådana målpunkter behöver ovan beaktas i vidare planering.

### *Specifika synpunkter trafikutredningen*

På sida fyra av trafikutredningen som bifogats handlingarna står det så här om Förbifart Stockholm "Det innebär även att kollektivtrafikens konkurrenssituation förstärks med anledning av minskade körtider." Här vill trafikförvaltningen poängtera att förbifart Stockholm, liksom tvärförbindelse Södertörn förstärker personbilens konkurrenssituation inte kollektivtrafikens, då bilens körtider minskar mer än kollektivtrafikens och därmed ökar restidskvoten för busstrafiken. Restidskvoten är direkt relaterat till andel som väljer att resa kollektivt (se nedan diagram). För programområdet så innebär tillskottet av vägar att det kommer att få mycket god bil tillgänglighet. Det är således extra viktigt att jobba för att kollektivtrafikens förutsättningar blir så bra som möjligt.



Sida. 27. Kollektivtrafikalstringen behöver fördjupas. Är det bussresenärer eller tunnelbaneresenärer till/från området? Vad innebär det i förhållande till mängden busstrafik som går här idag? Alstringsberäkningen bör alltid kompletteras med en jämförelse från senaste Resvaneundersökning för närliggande områden för att se hur väl alstringsberäkningen stämmer överens med denna.

*Kommentar:*

*Synpunkter ur regionalt perspektiv*

*De frågor som förvaltningen anser vara av mellankommunal betydelse och som påtalats i planprogrammet är:*

- *Gång- och cykelstråk*
- *Trafikverkets arbete med Förbifart Stockholm, Tvärförbindelse Södertörn och åtgärds valstudie Hallunda Vårby Backe samt Spårväg syd*
- *Huvudvattenledningar*
- *Grönstruktur*

*Ett gång- och cykelstråket norr om E4/E20 har studerats vidare efter programsamrådet. Cykelstråket ska ta sig från Botkyrka över Fittjaviken och därefter ansluta till området. Cykelstråket planeras att gå söder om båtförvaringsbyggnaden innan den kopplar till cykelstråket längs Vårby allé. Detta gör att cykelstråket för en gen väg utan stora lutningar samtidigt som det skapas en distans från motorvägen och skyddas av vegetationsskärmen. Stråket kopplas även till Vårby allé genom en cirkulär ramp i väst.*



*Illustrerad strukturplan*





*Gällande Förbifart Stockholm och Tvärförbindelse m.m. har förvaltningen en dialog med Trafikverket för att komma fram till lösningar som gynnar både Vårby udde och infrastrukturprojekten som helhet.*

*Grönstruktur och naturvärden är en viktig mellankommunal fråga. Bearbetning av grönstrukturplanen och text har gjorts i planprogrammet gällande den regionala och lokala grönstrukturen.*

*När det gäller huvudvattenledningar har förvaltningen en dialog med SVOA för att hitta lösningar för en ny dragning av vattenledningarna genom programområdet. Då Vårby allé flyttas och ny bebyggelse planeras ovan befintliga ledningar behöver ledningarna flyttas. I samband med utbyggnaden av E4/E20 kommer ledningarna flyttas och detta måste samverka med sträckningen genom programområdet. Trafikverket planerar att anlägga ledningarna vid den nya gång- och cykelkopplingen under motorvägen. Planprogrammet föreslår därför att de nya vattenledningarna kommer dras från den punkten via gatan mellan kvarter 8 och kontorsbyggnaderna och sedan vidare över Gömmarbäcken där befintlig bro finns idag. Denna bro behöver breddas för att ge utrymme för ledningarna. Därefter kopplar ledningarna på befintlig dragning. Detta innebär även att gatan mellan kvarter 8 och kontorsbyggnaderna har breddats något och därmed har kontorsbyggnaderna blivit smalare och en våning högre.*

*Närheten till Fittjaverket har tagits i beaktning i riskutredningen som visar att denna ligger på så långt avstånd från planområdet (ca 600 meter) så att det inte medför någon risk för området. Riskutredningen behandlar Länsstyrelsens rekommendationer för skyddsavstånd. Vid planering av Vårby udde har hänsyn tagits till breddning av motorväg samt bron över Fittjaviken.*

*Dialog med Botkyrka kommun och Stockholm stad gällande andra frågor som nämnts i inkomna synpunkter så som bostadsförsörjning, grönstruktur, transportsystem, vattenledningar etc. har startats i och med programarbetet med Vårby udde. Denna dialog kommer fortsätta även i kommande skeden.*

*Miljömål PM10 överskrids på delar av skolgård, men klaras på förskolornas innegårdar. Ena bollplanen har flyttats upp på idrottshallens tak och placeras sex meter ovan omgivande mark (men under E4/E20:s nivå). Här beräknas miljö kvalitetsnormen klaras, men miljö kvalitetsmålet riskerar att överskridas på delar av planen. Om bullerskärm planeras kan det göra att luftkvaliteten blir bättre på skolgården beroende på hur den utformas. Tidigare studier av bullerskärmar visar på en lägre halt bakom skärmen, men effekten avtar relativt snabbt med avståndet. En första bedömning är att en bullerskärm utmed E4/E20 inte påverkar luftkvaliteten nämnvärt vid skolan. Utan i så fall krävs plank närmre skolan. Detta kommer utredas vidare i kommande skede.*

*Planprogrammet betonar vikten av att skapa attraktiva, effektiva och trygga kopplingar under E4/E20. Arbetet med att säkerställa detta fortsätter i samordning med Trafikverket. Inom planområdet försöker vi skapa många mötesplatser som lockar människor utanför området till Vårby udde, för att*



*minska det mentala avståndet trots att området läge är något fränkopplat på grund utav naturliga förutsättningar.*

*En kulturmiljöutredning har tagits fram under programarbetet vilken föreslagen struktur har tagit hänsyn till. Under detaljplaneskedet utreds hur bryggeriepokens historia kan berättas/visualiseras utan att själva bryggeribygnaderna finns kvar. Exempel från andra projekt i samma situation kommer att studeras. Detta kan exempelvis vara skyltning vid kvarvarande byggnader som kiosken vid källan, verkstadsbyggnaden (Cigarren) m.fl. Ett annat exempel är någon sorts utställning i verkstadsbyggnaden kopplad till skyltningen.*

### Hållbart Resande

*Tillgång till god kollektivtrafik är av hög prioritet och har utretts under programarbetet och kommer fortsätta bevakas i kommande skeden. När det kommer till synpunkter gällande parkering så har strukturen utgått från att ta tillvara på de stora källarutrymmena som finns inom stora delar av planområdet. Detta innebär att man kan använda utrymmen som inte går att utnyttja till andra funktioner. Dessa tomrum behöver därmed inte fyllas ut, vilket skulle kräva stora resurser. Det är också en utrymmesfråga i stort att placera parkeringsanläggningar i områdets utkanter då det finns ont om utrymme i denna plan. Förhållningssättet att samla parkeringsmöjligheter i utkanten av områden anser dock förvaltningen är bra och i enlighet med kommunens parkeringsprogram då det minskar bilens attraktivitet. Frågan kommer därför studeras ytterligare i kommande detaljplaneskede.*

*Förvaltningen för gärna en fortsatt diskussion kring busshållplatsernas placering samt båt koppling. Förvaltningen har vid tidigare planeringsmöten efterfrågat förslag om utvidgad båttrafik till och från existerande hållplats vid Vårby brygga. En enkel utredning har gjorts som visar att en pendelbåt inte är ett effektivt kollektivtrafiksalternativt om inte ett större upptagningsområde studeras. För vidare analys av en båtförbindelse behövs närmare studie göras om möjligheterna till kajanslutning, tillgänglighet och tekniska förutsättningar samt om tillräckligt resandeunderlag finns. Vidare bör även driftsekonomi undersökas och om det finns möjlighet att ingå i SL:s ordinarie biljettsystem.*

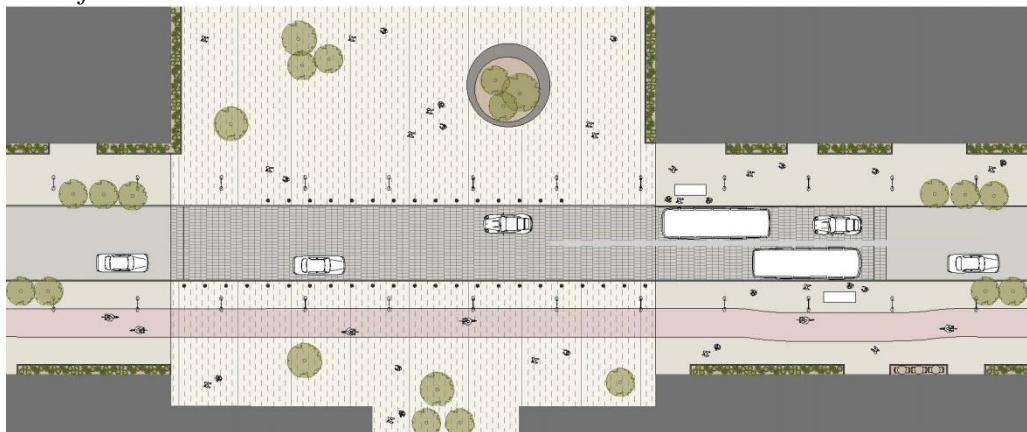
*Förvaltningen kommer se över antalet möjliga ut och infarter från området till Vårby allé. Busstrafiken ska vara prioriterad på Vårby allé, som ingår i kommunens stamnät för kollektivtrafik. Kantstensangöring och parkering ska undvikas på Vårby allé. Antalet kantstensparkeringar längs Vårby allé har under programarbetet reducerats rejält. De platser som är illustrerade i strukturplanen är enbart tänkt som angöring för att nå tillgänglighetskrav.*

*Mötet Vårby allé/torget redovisas i programsamrådsmaterialet som upphöjd yta. Detta har förtydligats i både trafikutredning och planprogram efter samråd. En illustration har tagit fram för att visa hur körfälten hos Vårby allé höjs upp och får en annorlunda markbeläggning i höjd med torget för att sakta ner farten. Torgytan har ytterligare en annan markbeläggning och ligger något högre än körfälten för att göra det tydligt vad som är torg och vad som är trafikerad gata.*





*Pollare placeras längs med Vårby allé för att hindra att trafiken rörs sig tvärs över torget. En överkörbar refug placeras mellan körfälten vid busshållplatsen för att hindra att bilar kör om stillastående bussar. Detaljlösningar för hur detta ska utformas utreds i kommande skeden.*



*Vårby allés möte med torget*

*I planprogrammet har förtydligande gjorts gällande cykelparkeringar i anslutning till hållplatser för att lyfta betydelsen av kombinationsresor med cykel och kollektivtrafik.*

*Trafikanter av olika slag kommer behöva samsas om vägutrymmet i Vårby udde, vilket ställer krav på att vägutformningen kan hantera olika trafikanters behov samtidigt som eftergifter inte görs gällande framkomligheten, säkerheten eller tillgängligheten. Huddinge kommun har sen tidigare arbetat med säkra skolvägar för att skolelever i större utsträckning ska välja att gå eller cykla till skolan. Med säkra skolstråk kan fler av de framtida skolans elever kunna ta sig till skolan med andra trafikslag och färdmedel än bilen, vilket då ökar säkerheten runt skolan sett till trafikfrågor. För att kunna förstärka säkerheten kring skolstråk behöver även tillgängligheten i ett större perspektiv ses över. Idag finns det inom och omkring Vårby udde ett utbud av flera alternativa färdmedel som kollektivtrafik, gång och cykel som kan ta eleverna till och från skolan. Samtidigt finns det vissa hinder som minskar trafiksäkerheten och som skapar en viss barriäreffekt mellan skolan och övriga Vårby. Mellan Masmo tunnelbana och den framtida skolan är det ett avstånd på cirka 1 kilometer som kommer ta skoleleverna 10–15 minuter att cykla eller gå. Mellan Vårby gård och den framtida skolan är det ett avstånd på cirka 1 kilometer som tar 10–15 minuter att gå. Dessa bedöms som de mest tillgängliga, säkra och snabba vägarna från kollektivtrafik till skolan. Skolstråken behöver dock bli än mer säkra och tillgängliga för att allt fler skolelever i framtiden ska välja att ta sig fram till skolan gåendes eller med cykel. Ett exempel är hastighetsdämpande åtgärder som farthinder vilka tvingar bilförarna till en lägre hastighet längs med sträckan. Hastighetsdämpande åtgärder anläggs med fördel i anslutning till skolan och viktiga korsningspunkten längs med skolstråken. Säkra skolvägar påverkas väsentligt av detaljplanering av skolan gällande entréer, inlastning, driftsutrymmen etc. och kommer utredas i senare skeden.*



*Att säkerställa tillgänglighet till områdets besökspunkter bevakas i varje kommande skede av processen. Detta har förtydligats i planprogram samt trafikutredning.*

*Specifika synpunkter trafikutredningen*

*Trafikutredningen har uppdaterats utefter inkomna synpunkter under samråd.*

*Övriga synpunkter har noterats och kommer att beaktas i kommande skeden.*

## Vattenfall Eldistribution AB

*Finns en karta som inte visas här.*

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, turkos linje = 20 kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning. Hieldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blixtförsedd kvadrat.

Vattenfall kommer behöva etablera ett antal nya nätstationer för att strömförsörja planområdet. Vattenfall önskar därför att kontaktas för placering av E-områdena inför detaljplanesamråd.

E-områdena bör ha en storlek om 10x10 meter. 5 meter ska gälla mellan närmaste brännbara byggnadsdel och nätstationerna.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via [www.vattenfall.se/sv/anslutning-till-elnetet.htm](http://www.vattenfall.se/sv/anslutning-till-elnetet.htm) eller på telefon: 020-82 1000. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se). Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020-82 10 00, kostnaden för uttryckningen debiteras då beställaren.

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

*Kommentar:*

*Förvaltningen tackar för ert svar vilket hjälper oss i det fortsatta arbetet med att färdigställa planen. Förvaltningen för gärna vidare dialog om placering av e-områden mm inför detaljplanesamråd.*

## Skanova AB

Skanova har teleledningar som berörs av programmet. Det gäller framförallt ett ledningstråk på norra sidan av Vårby allé.



I dagsläget är det svårt att beskriva hur ledningstråket slutligen kommer påverkas av planerna.

Vi får anledning att återkomma med yttranden senare i processen i samband med kommande plansamråd.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

*Kommentar:*

*Förvaltningen tackar för ert svar och synpunkterna gällande omfattning av om-/nyläggning av tele görs i samråd med ledningsägare och kommer att beaktas i det fortsatta detaljplanarbetet.*

### Södertörns fjärrvärme AB

Om kommunalmark överförs till kvartersmark, ska befintliga fjärrvärmeledningar skyddas genom införande av u-område på detaljplanen, samt att kommunen medverkar till upprättande av servituts- eller ledningsrättsavtal, med ny fastighetsägare. Eventuell flytt av fjärrvärmeledning bekostas av beställaren.

Södertöm Fjärrvärme AB har följande erinran.

*Teknisk försörjning*

Föreslår att uppvärmning sker med vattenburna system som kan ansluta till ü ärrvärmenätet. Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i området längs E4/E20, Hamnvägen och Vårby allé. Kv. Gambrinus 2, Mjödets 3 och Rodret I är anslutna till fjärrvärme.

Kartskiss över området på sidan 2 och Z-höjder inom området är i höjdsystem RH2000 sidan 3.

Sidan 4 Cirkulär ekonomi med Södertörns Fjärrvärme AB i värdekedja som skapar en hållbar framtid.

*Kommentar:*

*Förvaltningen tackar för ert svar. Synpunkter har noterats och kommer att beaktas i det fortsatta detaljplanarbetet.*

### Stockholm Vatten och Avfall

*Befintliga va-ledningar och va-anläggningar*

Inom planområdet har Stockholm Vatten flertalet ledningar och anläggningar. Genomförande av föreslagen detaljplan innebär utbyggnad av allmänna va-ledningar samt flytt av befintliga allmänna va-ledningar. Kapacitetsutredning för området och de flöden som området genererar har ej genomförts. I Stockholm Vattens översiktliga kapacitetsmodeller ser dock möjligheterna ut att vara goda för att försörja området med allmänna va-tjänster. Stockholm Vatten planerar att



utföra förstudie och kapacitetsutredningar först när planprogrammet har blivit godkänt.

När förstudie och kapacitetsutredningar är genomförda kan därefter yta behöva avsättas i detaljplanen för pumpstationer och u-områden för ledningar. I områden Det är viktigt att redan i tidigt skede säkerställer utrymme i gator och allmän platsmark för va-anläggningar. För en normal va-schakt behöver SVOA ca 5 meter schaktbredd för distributionsledningar i flerbostadshusområden.

Kostnaderna för omläggningar av va-ledningar ska fördelas mellan Stockholm Vatten och Huddinge kommun utifrån huvudavtal mellan parterna. Det innebär att den faktiska kostnaden för arbetet ska fördelas med 25% på Stockholm Vatten och 75% på kommunen.

Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +50 m vilket vid normalt anordnande av installationen kan innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivån +25 m. Sådan tryckstegring bekostas ej av Stockholm Vatten och Avfall.

### *Huvudvattenledningar*

Stockholm Vatten har två stycken parallella huvudvattenledningar som passerar genom planområdets sydöstra del. Parallellt med huvudvattenledningarna ligger också en distributionsledning för dricksvatten. Huvudvattenledningarna är en central del i Stockholms dricksvattenförsörjning.

Planprogrammet visar att ledningsstråket ligger i konflikt med planerad bebyggelse. I första hand ser Stockholm Vatten att planen anpassas så befintligt ledningsstråk placeras på allmän platsmark och görs åtkomliga för driftåtgärder. Om ledningarna måste flyttas är det nödvändigt att detta planeras i god tid. Ledningarna försörjer stora delar av

Stockholmsområdet med dricksvatten är mycket känsliga för driftsstopp. Under byggtiden måste minst ledning alltid vara i drift, byggtrafik får ej belasta befintliga ledningar. På grund av andra arbeten med reoveringar i huvudvattennätet är det önskvärt att ledningsflytt av huvudvattenledningar sker tidigast 2024. Fortsatt planarbete, även efter 2024, behöver också samordnas med SVOA:s övergripande huvudvattenprojekt för att säkra vattenleveransen till Huddinge och Stockholm.

Vid behov kan huvudvattenledningar kulverteras genom planområdet. En sådan åtgärd är kostsam och bör därför undvikas men innebär att ledningsstråket i sådant fall behöver mindre yta i anspråk. En indikativ kostnadsuppskattning har genomförts och presenteras nedan. Kostnad för ledningsflytt regleras i enlighet med huvudavtal. Längd för de 2 huvudvattenledningarna genom området är ca 200 meter.

*Kostnadsindikation vid flytt av befintliga huvudvattenledningar (Avser endast flytt en Huvudvattenledning, ej distributionsledningar):*



	Omläggning med traditionell schakt		Omläggning med kulvertering	
	Kr/m	Summa (kr)	Kr/m	Summa (kr)
Schakt	10 000	2 000 000	10 000	1 000 000
Ledningsarbeten	60 000	12 000 000	60 000	12 000 000
Inkopplingar, ventiler mm		1 000 000		1 000 000
Kulvert			100 000	20 000 000
<b>Summa</b>		<b>15 mnkr</b>		<b>34 mnkr</b>

### *Planerad ny huvudvattenledning genom området*

Utöver de två befintliga huvudvattenledningarna planerar SVOA att förstärka nätet med ytterligare en huvudvattenledning genom planområdet. En utredning för att säkerställa huvudvattenledningens läge är påbörjad, i dagsläget utreds två alternativ.

Alternativ ett innebär förläggning av ny huvudvattenledning parallellt med befintliga huvudvattenledningar genom hela planområdet. Alternativ två innebär en ny läggning i befintlig vägtunnel under E4. Därefter förläggning i Vårby Allé upp till befintligt huvudvattenstråk där man planerar att förlägga den nya ledningen parallellt med befintliga. Stockholm Vatten planerar byggnation av denna ledning 2024–2026. I fortsatt planarbete behöver samordning ske med Stockholm Vatten för att säkerställa att nytt lednings läge inte hamnar i konflikt med detaljplanen.

För att kunna säkerställa framtida driftåtgärder av huvudvattenledningar behöver utrymme avsättas i planen där byggnader, spårväg eller andra permanenta konstruktioner ej får uppföras på eller i närheten av huvudvattenledningarna. Träd får ej planteras närmare än minst 2,5 meter från ytterkantledning till centrum träd. För huvudvattenledningarna gäller följande krav på fritt utrymme.

- 1 ledning kräver minst 8 meter fritt utrymme
- 2 ledningar parallellt kräver minst 13 m fritt utrymme
- 3 parallella ledningar kräver minst 22 m fritt utrymme

Om ledningarna måste förläggas över fastighetsmark behöver u-område upprättas i planen, se nedan.

### *U-områden*

I första hand ska allmänna va-ledningar förläggas på allmän platsmark. På de platser där befintliga eller nya ledningar behöver placeras på fastighetsmark ska u-områden avsättas i detaljplanen. U-områdets bredd anpassas efter antal ledningar, ledningstyp och dimension på ledningarna.

### *Pumpstationer*

Angränsande till detaljplaneområdet har Stockholm Vatten en befintlig avloppspumpstation (AP E4:an). Stationen är placerad på Vårby Allé, precis norr om E4:an. Enligt Stockholm Vattens föreskrifter bör inte bostadsbebyggelse placeras närmare än 50 meter från avloppspumpstationer på grund av risk för



störning i form av lukt och ljud. Detaljplanen bör anpassas för att ta hänsyn till detta.

Behov och läge för nya pumpstationer har ej utretts utan skall framgå av den planerade förstudien. Detsamma gäller att se över möjligheterna att nyttja befintlig pumpstation för att omhänderta flöden från delar av planområdet.

Vid behov av större va-anläggning så som en allmän pumpstation har Stockholm vatten krav på tillfartsvägens uppbyggnad och stationens angränsningsytor. Mindre pumpstationer utförs normalt med överbyggnad minst m. Hänsyn till detta bör tas i fortsatt planarbete.

### *Dagvatten*

Från dagvattenutredningen i planprogrammet har använts metod att utgå från en "åtgärdsnivå". Detta följer inte de principer som gäller enligt Huddinge kommuns dagvattenstrategi. Bakom Stockholm stads åtgärdsnivå ligger beräkningar baserade på MKN i stadens recipienter, vilka redovisas tillsammans med åtgärdsnivån på den dagvattenvägledande webbsidan. Att nu kalla en föreslagen fördröjning i detta enskilda projekt för "åtgärdsnivå" utan att tydligt redovisa vad det baseras på blir olyckligt. Det bör motiveras varför metoden har valts och vilka förutsättningar den bygger på. Det bör tydligt redovisas hur det har bestämts att föreslagen "åtgärdsnivå" är det som krävs för att uppnå miljö kvalitetsnormerna i recipienten.

Utöver detta baseras regndjupet i föreslagen "åtgärdsnivå" på behovet av hårdgjorda ytor istället för t.ex. hur smutsigt dagvattnet från olika ytor är. Det bör ges ytterligare motivering till att ett mindre regndjup föreslås omhändertas på skolgårdar och förskolegårdar. En tydlig motivering till varför man i detta fall avser att frångå Huddinge kommuns Dagvattenstrategi anser SVOA även behövs.

I dagvattenutredning är det otydligt om det finns risk att volymer i dagvattenanläggningarna under hela eller delar av året fylls upp av grundvatten pga. höga grundvattennivåer. I så fall kan större ytor/volymer behöva avsättas för att kunna hantera den framräknade volymen dagvatten.

Enligt planprogrammet utdela ska 20–25 % av taken utformas som gröna tak. Enligt föroreningsberäkningarna i dagvattenutredningen (Bilaga C) är det endast 0,32 ha gröna tak (ca 10 % av takytan). Informationen bör överensstämma mellan programmets olika utredningar.

Eftersom området är kuperat och bergigt är det viktigt att höjdsättning görs så att inga instängda områden skapas och att skyfall kan avrinna på ytan utan att skada byggnader. Figur 6–5 i dagvattenutredningen visas byggnader som riskerar ytlig avrinning mot huskropp.

Gömmarbäcken som rinner in mot planområdet österifrån kan vid stora regn generera stora flöden. Från dagvattenutredningen framgår det ej hur bäcken





förhåller sig till exploateringen. Kommer exploateringen påverka bäcken och kan det behövas anmälan om eller tillstånd för vattenverksamhet?

Området mellan båtförvaringen och Södertäljevägen redovisas i Trafikverkets samrådshandlingar för Tvärförbindelse Södertörn som dagvattenanläggningar för E4, är detta samordnat med trafikverkets planer? Se även "Övrigt" nedan.

#### *Östra Mälarens vattenskyddsområde*

Det bör observeras att Mälaren även omfattas av föreskrifter enligt vattenskyddsområdet för Östra Mälaren vilket innebär ökade krav på dagvatten och krav på säkerhet (katastrofskydd) mot utsläpp av föroreningar vid olyckor och bränder.

#### *Övrigt*

Trafikverkets nya tvärförbindelse Södertörn planerar att ha en ny trafikplats i direkt anslutning till planområdet. I trafikverkets samrådshandling framgår att ny bland annat en ny ramp och nya dagvattenanläggningar planeras på samma yta som planprogrammet redovisar båtförvaring/lagar samt naturmark i planområdets södra del. Detta bör tydligt samordnas med trafikverket.

I övrigt inget att erinra.

#### *Kommentar:*

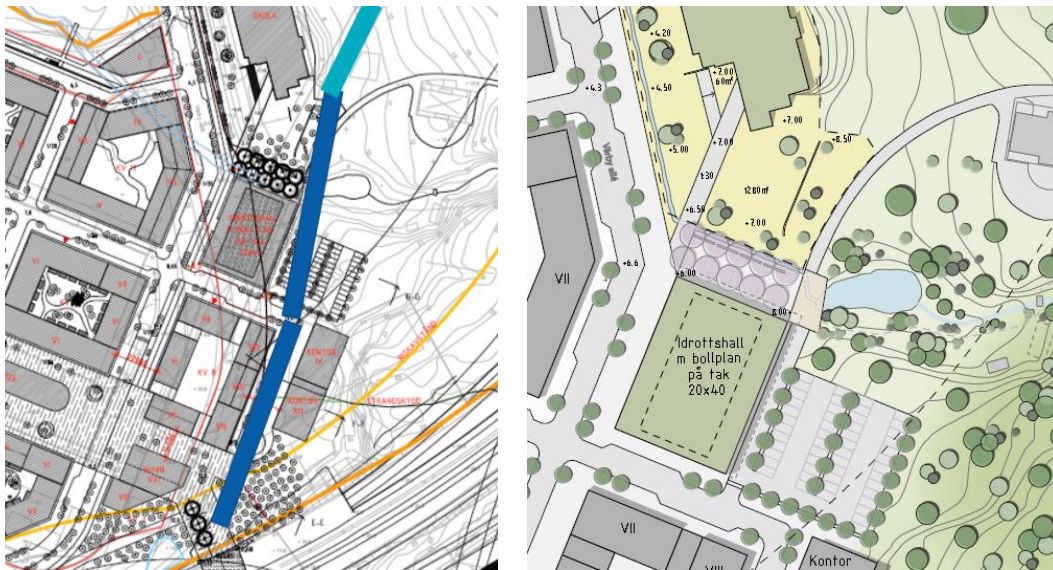
##### *Befintliga VA-ledningar och Va-anläggningar*

*Yta avseende pumpstationer och u-områden kommer utredas i kommande detaljplaneskeden. Detta gäller även hur kostnader för omläggningar av va-ledningar fördelas.*

##### *Huvudvattenledningar*

*Förvaltningen har varit i kontakt med SVOA gällande befintliga huvudvattenledningar som inte kommer att bli flyghinder av planens genomförande.*

*Alternativ har diskuterats gällande huvudvattenledningens läge samt utformning och detta kommer utredas i vidare i detaljplaneskedet i samråd med SVOA och Trafikverket. Programmet föreslår nu att huvudvattenledningen ska få en ny sträckning från skolan ner till den nya gångtunneln där den ansluter till ny dragning enligt Trafikverkets arbete med Tvärförbindelse Södertörn. Huvudvattenledningen föreslås gå i en kulvert under den befintliga bron över Gömmarbäcken som breddas något. Därefter går huvudvattenledningen under parkeringen vid idrottshallen och längsmed gatan mellan kvarter 8 och kontorsbyggnaderna. För att ge utrymme för huvudvattenledningen breddas denna gata till 17 meter vilket innebär att kontorbyggnaderna blir något smalare och ökar i höjd med 1 våning. Detaljplanen kommer ge utrymme för att säkerställa framtida driftåtgärder av huvudvattenledningen.*



Ny dragning av huvudvattenledning samt utformning av breddad bro.

### U-områden

Allmänna VA-ledningar kommer läggas på allmän platsmark i så stor utsträckning som möjligt. Eventuella u-områden kommer utredas i detaljplaneskedet.

### Pumpstationer

I det fortsatta detaljplaneringsskedet kommer behov av pumpstationer att studeras närmare i samråd med SVOA. Vid behov av större VA-anläggning kommer Stockholms vattens krav på tillfartsväg och angöringsytor utredas och tas hänsyn till i kommande skeden.

### Dagvatten

I dagvattenutredning är åtgärdsnivån vald utifrån att följande krav ska uppnås: Inga ökade flöden från programområdet upp till dimensionerande 10-årsregn, och att möjligheterna att uppnå MKN i recipienten inte ska försämrats. Åtgärdsnivån har även tagits fram genom att bedöma en rimlig nivå som kan uppnås och åstadkommas i och med planerad exploatering. Skolgårdar och förskolegårdar har en lägre åtgärdsnivå då de har ett större behov, än bostadsgårdar, av hårdgjorda ytor för att bedriva sin verksamhet. Detta har förtydligats i dagvattenutredningen.

Utifrån djupet som uppmätts till grundvattnet och planerade markhöjder bedöms det inte finnas någon risk för inträngande grundvatten i dagvattenanläggningar inom den del av programområdet där det planeras för nybyggnation. Det enda tänkbara undantaget är eventuella anläggningar som uppförs intill Mälarens strand, där grundvattnet är närmare markytan på grund av Mälarens hydrauliska kontakt med grundvattnet. Detta har förtydligats i dagvattenutredningen samt planprogram.



*I föreslagen utformning planeras byggnaden för båtförvaring i programområdets sydvästra del att utformas med grönt tak, vilket tas hänsyn till i beräkningar. Även taktytor inom kvarteren kan komma att förses med gröna tak, men detta är inget som behandlas i dagvattenutredningen. Denna utredning förutsätter att kvarteren uppfyller angiven åtgärdsnivå, men vilka anläggningar som väljs för detta kan beslutas individuellt för respektive fastighet i ett senare skede. Detta har förtydligats i dagvattenutredningen. I Vårby udde planeras 20-25% gröna tak inom kvartersmark.*

*I kommande skeden kommer en mer noggrann höjdsättning göras för området för att säkerställa att inga instängda områden skapas och att skyfall kan avrinna utan att skada bebyggelse. I detta skede har endast en grov höjdsättning av området gjorts. Vid planering utgår höjdsättningen från att marken lutar ut från fasad för att skydda byggnader.*

*Inom programområdet planeras inte för någon ny bebyggelse längs de orörda delarna av Gömmarbäcken. Den planerade utbyggnaden kommer således inte att belasta Gömmarbäcken med dagvattenflöden eller föroreningar. Detta har förtydligats i både planprogram och dagvattenutredning. I reviderat planprogram föreslås Gömmarbäcken att få en ny sträckning i dagen. Detta kan komma att behöva tillstånd för alternativt anmälan av vattenverksamhet.*

#### Östra Mälarens vattenskyddsområde

*Att planområdet ligger inom vattenskyddsområdet för Östra Mälaren och innefattas av dess föreskrifter är noterat och beskrivet i både planprogram och dagvattenutredning. Detta kommer att bevakas och utredas även i kommande skeden.*

#### Övrigt

*Förvaltningen har samordnat dialog med Trafikverket och SVOA angående frågorna gällande Trafikverkets nya ramp och dagvattenanläggning. Detta kommer att regleras i avtal mellan parterna. För att ge utrymme för båtförvaring samt vegetationsskärm på denna yta föreslås Trafikverkets dagvattenanläggning tillika haveriskyddsamm anläggas i en byggnad. Detta kommer fortsätta att utredas i kommande skede i nära dialog med Trafikverket.*

#### **Vårby-Fittja Hembygdsförening**

*Finns bilder som inte visas här.*

Vårby-Fittja hembygdsförening har, sedan planerna på bostadsbebyggelse på bryggeritomten först ”dök upp”, varit försiktigt positiv till projektet. En del av bakgrunden till det är att projektet inte gör något större allvarligt ingrepp i nu orörd natur och det då kan ersätta behovet av de ev. planerna på bebyggelse av den s.k. ”Masmokilen”, som undantogs från den senaste utvidgningen av Gömmarens naturreservat på Masmoplatån. Vi förväntar oss alltså nu att ”Masmokilen” tas bort från ev. framtida exploateringsplaner och att området, som sig bör av bl.a. topografiska skäl, nu införlivas i Gömmarens naturreservat.



En annan orsak till vår positiva hållning var signalerna om att områdets bryggerihistoria skulle tas till vara och lyftas fram som en väsentlig del i det nya bostadsområdets utformning. Så har emellertid inte blivit fallet. Karaktärsbyggnader som det höga Brygghuset, med de synliga kopparpannorna och den rundbyggda panncentralen, har eller kommer att rivras. Att verkstadsbyggnaden "Cigarren" får bli kvar och även delvis återfår sitt ursprungliga industriutseende med sågtandstak är dock positivt.

Beträffande namngivning av området förordade vi av kulturhistoriska skäl de givna alternativen "Vårby Källa". Att det istället blev det mer kommersiellt betingade namnet "Vårby udde", förminskade också den kulturhistoriska arvedelen. Om gamla byggnader och miljöer utplånas bör åtminstone namnsättningen hjälpa till att i någon mån hålla det historiska arvet levande. Vårby källa är inte bara platsen för 1700-talets hälsobrunn, utan Vårby Källa AB var även på slutet av den kooperativa ägandetiden namnet på själva bryggeriet, som nu ger plats åt det nya bostadsområdet.

När det gäller namnfrågor tycker vi att Huddinge kommun, som författare av planhandlingarna, borde tillämpa en mer strikt inställning. Det som i planhandlingarna vanligtvis kallas Masmö, kallas av många för Vårby Haga, efter den officiella benämningen Haga och för att dra parallell till Vårby Gård. Masmö är namnet på tunnelbanestationen. Vad man idag kallar området kan i viss mån sägas vara olika för olika grupper invånare och därför borde Vårby Haga - Masmö lämpligen användas.

Vi vill också påpeka att projektet "Vårby strandpark", efter att våra synpunkter beaktats, officiellt bytt namn till Vårby herrgårdspark.

Dessutom att "Hagaviken" är namnet på vattenområdet mellan E4/E20bron och bron över det gamla sundet vid Fittjanäset (Botkyrkaleden). Efter Haga gård som låg där. På vissa kartor kallas det ibland felaktigt för Fittjaviken.

Beträffande planhandlingarnas besked om namngivningen av "Strandvägen" inom det nya området, så måste det ju sägas vara ett gott exempel på dålig fantasi. Vi vet alla att "Strandvägen" löper längs Östermalm och Nybroviken inne i Stockholm. Vi ser fram mot ett bättre namnförslag, men om vägen bör byggas måste också ifrågasättas.

När det gäller utformningen av de nya bostadsområdena är det, med tanke på fokuseringen i saluförandet på närheten till Mälarens vatten, svärförklarligt att de mer varierade öppna kvarteren placerats närmast E4/E20, medan de slutna fyrkantiga stadskvarteren, med begränsade utsikter, ligger närmast vattnet. Undantaget är de tre punkthusen på kanten av "Kullen" och båtklubben. De är dock mycket olämpligt placerade då de hindrar utsikten och kontakten mellan den bevarade gröna Kullen och Mälaren. De tre punkthusen bör därför utgå ur planerna, vilket också Kulturmiljöutredningens Konsekvensanalys påpekar (s.28).



Att upplåtelseformen till 2/3 avses bli hyresrätter och 1/3 bostadsrätter anser vi av sociala skäl är en bra fördelning. Var i området respektive upplåtelseformer kommer att placeras klargörs dock inte. Vem får sjöutsikten?

Att man anlägger en bilväg (Hamnvägen/Strandvägen) längs stranden runt hela udden finner vi mycket olämpligt för kontakten i området mellan bostäder och vattnet. Bilvägen kräver också murbyggen och terrasseringar som gör ingrepp i den naturliga strandvegetationen. Strandpromenad, men inte bilväg, är vad som behövs!

Positivt är bevarandet av den s.k. Kullen, med möjlighet till vid utsikt över Mälarens vatten, om de tre planerade punkthusen tas bort.

Angående Huddinge Båtklubbs anläggningar innehåller planhandlingarna inte tillräckligt med info. Hur många båtar kan vinterförvars i jämförelse med idag. Hur löser man säkerhetsfrågor? Hur ska mark som används till båtarnas vinterförvaring årligen kunna ställas om till strandlekplatser? Och vice versa. Kommer de boende på Vårby udde att ha några bryggor för egna båtar?

När det gäller den kulturhistoriskt värdefullt bevarade Brunnsparken, kring källan, Gömmarbäcken och Brunnshuset från 1700-talet, finns också många frågor att ställa. Vad ska Brunnshuset användas till? Det har renoverats av Spendrups till återställd 1800-talsdräkt och erhöll 2002 därför Huddinge kommuns Skönhetspris. Vad ska parken användas till? Slitage? Skötsel? Sådana frågor finns att ta ställning till. Idag är parken privat (Spendrups). Man kan kanske också ifrågasätta det lämpliga i att placera områdets högsta hus som närmaste grannar till Brunnsparken. Ungefär på platsen för dessa höga hus låg tidigare fastigheterna Marielund och Lilla Vårby Källa, som under andra hälften av 1800-talet en tid var Vårbys skolbyggnad, men som tyvärr vanvårdades av Spendrups och därefter revs. Kafébyggnaden Källgården låg här utmed den gamla riksvägen, mitt emot nya Snickarkrogen.

Frågor finns också när det gäller förbindelsen mellan Vårby udde och Masmö T-station. För de som bor längst i sydväst, måste det bli en lång omväg att promenera upp till Tunnelorget och sedan längs

Solhagavägen till T-banan. Från bostäderna i sydväst är det närmare att gå längs Vårby allé genom viadukten under motorvägen, fortsättningen på strandpromenaden. Den trafiksäkerhetsfrågan berörs inte i planprogrammet.

Störningen från buller och luftföroreningar planeras, förutom andra åtgärder, att också begränsas genom plantering av skog och vegetation mellan Vårby udde och E4/E20. Lämpligen bör man då tänka en mellansvensk blandskog med löv och barr, så att skogen är grön även vintertid. Att andra former av bullerskydd också kan tänkas reflektera buller mot Vårby Haga - Masmö måste också beaktas. Möjligheten att i någon mån göra området självförsörjande på el, bör undersökas i första hand vad gäller solcellsanläggningar på taken.





Sist några Kulturhistoriska kompletteringar. Bryggeriområdet var före bryggeritiden utnyttjad som sandtäkt och på Kullen, finns ännu kvar rester av tidig sommarstugebebyggelse (jordkällare). I Svenska Dagbladet 29/3 1930 görs reklam här för ”Haga tomtområde” (Kulturmiljöutredningen s.5). På platsen för f.d. DoAll-fabriken (nu inom bryggeriet) låg Hagatorp, omnämnt från 1881, möjligen en f.d. tegelslagarbostad för Haga tegelbruk (se Vadårå Vårby/Olle Magnusson 2002 s.87 o. Vårby-Vårby Bygd/Helfrid Eriksson 1979). Haga Udd, ännu kvar vid vattnet strax väster om planområdet, anlades på 1920-talet som ett av traktens många tvätterier.(Vadårå Vårby s.234). I närheten finns också svunnen industrihistoria efter Haga tegelbruk, ångsåg, prämvarv och Vårby tvätt.

I planhandlingarna antas Vårby allé vara planterad i samband med anläggande av hälsobrunnen i början av 1700-talet. Det bör dock ifrågasättas.(Vadårå Vårby s.248/305) Vid räkning av årsringar på fälld ask i Vårby allé befinnas den vara planterad på 1840-talet. Är det troligt att man sågade ned en bara drygt hundraårig allé på 1800-talet för att plantera en ny? Svaret är nog snarast att allén planterades vid mitten av 1800-talet i samband med att riksvägen rätades ut och byggdes på ännu bevarad hög stensatt bank över Gömmarbäckens ravin. Samtidigt uppfördes också den nya Snickarkrogen vid riksvägen (nedbrunnen 1992). Från den nya riksvägen ledde den nya stilfulla trädkantade entrén fram till herrgården.

Vid strandbadet utmed Vårby allé bör den moderna stjärnformade kioskbbyggnaden återfå sin ursprungliga rosa färg och form. Och Sättra naturreservat ligger inte, som påstås, inom kommunen.

#### *Kommentar:*

*Brygghuset som stått inom planområdet är idag riven och detta rivningslov beviljades innan arbetet med planprogrammet påbörjats. Verkstadsbyggnaden kommer stå kvar och återfår delar av sitt ursprungliga utseende för att ta tillvara på områdets historia som bryggeriområde. För att skapa fungerande stadsrum och struktur samt tillgängliga gator genom en sänkning av marken anser förvaltningen inte att Panncentralen kan bevaras. Enligt kulturmiljöutredningen har Panncentralen ett upplevelsevärde men måttligt dokumentvärde då den haft en sekundär roll i verksamheten samt genomgått flera förändringar genom åren.*

*Huddinge kommunfullmäktige beslöt 20 augusti 2018 § 14 om namnsättning av bebyggelseområde inom planprogram för fastigheterna Gambrinus m.fl. i Vårby är Vårby udde.*

*Gällande benämningen för området söder om planområdet har planprogrammet förtydligats genom att ”Masmo” ersätts med ”Vårby Haga”. Masmo används endast vid benämning av tunnelbanestationen. Även benämningen ”Vårby strandpark” har ändrats till ”Vårby Herrgårdspark” i planprogrammet. Den vik som menas heta Hagaviken enligt remissvar benämns som Fittjaviken i kartor hos Lantmäteriet och kommer därmed stå kvar i planprogrammet.*

*Planprogrammet innehöll flera arbetsnamn innan samråd, varav ”Strandgatan” (ej Strandvägen) var ett av dessa. Dessa arbetsnamn har tagits bort från*





*programmet då dessa ännu inte är fastställda och ersatts av mer allmänna benämningar.*

*Gestaltningen närmast strandlinjen syftar till att skapa ett tydligt gaturum och en avgränsning till strandpromenaden som bidrar till ett intimare rum och stadskvaliteter. Det bidrar även till en ökad trygghet då det bildas fler ögon mot gatan som befolkas. Detta gäller även de tre punkthusen. Byggnaderna närmast vattnet är endast 4 våningar för att skapa en småskalighet och utblickar ut mot vattnet. Ingen förändring av strukturplan föreslås i programskedet men vi tar med oss synpunkterna gällande punkthusen samt gatan runt udden i det fortsatta planarbetet med att studera strukturen närmare.*

*Vårby udde ska erbjuda både bostadsrätter och hyresrätter med en blandning mellan små och stora lägenheter. Ambitionen är att skapa en så jämn blandning av de olika upplåtelseformerna som möjligt. Fördelningen av vilka fastigheter som blir hyresrätter respektive bostadsrätter kommer utredas i senare skede. Detta kan dock inte styras i detaljplan.*

*Idag har Huddinge båtklubb ca 200 båtar varav ca 170 vinterförvaras inom klubbens inhägnade område. För att kunna ge utrymme för den strandpromenad som planeras i området och utpekats i översiktsplanen kommer denna yta omdisponeras och minska i omfång. Ambitionen är att Huddinge båtklubb kan fortsätta ha sin verksamhet i området. Planprogrammet föreslår därför att Huddinge båtklubb kan förvara en del av sina båtar längs strandpromenaden och att resterande i en vinterförvaringsbyggnad för båtarna längs Vårby allé. Detta kommer utredas vidare i kommande skeden. När det kommer till hur båtupställningsplatsen ska aktiveras under sommaren är det en driftsfråga som också kommer utredas i kommande skeden.*

*I planprogrammet föreslås Brunnsparken bevaras i sitt befintliga skick. Hur denna del av området kommer att användas utreds i senare skede.*

*Viadukten under E4/E20 i områdets västra del kommer utgöra en viktig koppling till Vårby Haga. Denna ligger dock utanför programområdet. Trafikverket planerar att i samband av utbyggnaden av E4/E20 öppna upp viadukten mot vattnet och anlägga motorvägen som en bro för att ge utrymme för strandpromenaden. Att denna koppling gestaltas med olika säkerhets- och trygghetsaspekter i åtanke är viktigt och kommer följas upp i kommande skeden.*

*Den vegetationsskärm som planeras längs motorvägen för att ta hand om luftpartiklar kommer planeras i tre skikt med växter som är duktiga på att absorbera luftföroreningar. Det innebär att det kommer finnas en blandning av både barr- och lövträd så vegetationsskärmen är grön året runt. Mer detaljerad utformning av samt växtval i vegetationsskärmen kommer utredas i kommande skeden. Hur åtgärder gällande buller påverkar planområdet samt sin närmiljö kommer utredas i detaljplaneskedet.*



*Förtydligande har gjorts i planprogrammet gällande grönstruktur med rättelse att Sättra naturreservat ligger inom Stockholm stad.*

## SRV återvinning AB

SRV återvinning har tagit del av utsänd samrådshandling avseende programförslag för Vårby udde.

Vår granskning fokuserar på beskrivna lösningar avseende källsortering samt SRV:s möjlighet till hämtning av källsorterat avfall med så liten interaktion med de boende som möjligt.

Vad avser källsortering innehåller planen genomförbara ambitioner för källsortering. Under fortsatt process vore det önskvärt med en kompletterande beskrivning avseende planerad hantering av hushållens grovsopor.

Vad avser hämtningsmöjligheterna ser SRV positivt på genomförda analyser samt den strukturplan med förslag till färdvägar för avfallshantering som har arbetats fram. SRV ställer sig bakom de principer som planen bygger på. Det är viktigt att i fortsatt process säkerställa parkerings- och trafikregler vilka stödjer planens ambitioner.

Det är en utmaning att minimera interaktionen och samtidigt lösa transportlogistiken för hämtning av avfall från de kommersiella verksamheter vilka planeras vid och på Cigarrtorget.

SRV ser positivt på att få möjlighet att delta i den fortsatta planeringsprocessen.

### *Kommentar:*

*Förvaltningen tackar för ert svar vilket hjälper oss i det fortsatta planarbetet med att färdigställa planen.*

## Södertörns brandförsvärsförbund

### Risker i omgivningen

E4/E20 Södertäljevägen är precis som riskanalysen identifierat en högt trafikerad väg och farligt godsled. Riskanalysen pekar även på att kommande byggnation samt tillväxten i regionen enbart innebär att aktuellt vägnitt blir mer belastat och trafiken kommer att öka (antagligen kraftigt). Sträckan är redan idag en "olycksdrabbad" sträcka, d.v.s. räddningstjänsten rycker med regelbundenhet ut till broarna och backen upp mot Vårby/Vårbygård.

Riskanalysen bedöms som väl genomförd. Brandförsvärets synpunkt är att analys av topografin ihop med skyddsbarriärer bör kunna utvecklas och nyttjas riskreduceringsmetod för att förhindra skador i samband med exempelvis avåknningar eller vätskeutsläpp. Barriärer är också bra för att förhindra att obehöriga kommer ut i trafikmiljön både avsiktligt (suicid) och oavsiktligt (ex. barn). Eftersom tillgången på sötvatten är god bör olika former av gröna barriärer kunna provas för att också bidra till renare luft genom både upptagning men även



att vinden blir turbulent, ljud och buller reducerande. Med gröna barriärer menas både träd och murar med växter.

Skyddsavstånd alternativt skyddsavstånd i kombination med byggnadstekniska åtgärder är nödvändiga att vidta. Dessa bör projekteras med beaktande av ovanstående utveckling av trafikmiljön och intensiteten.

Då Mälaren är dricksvattentäkt och kan påverkas av exempelvis en släckinsats eller ett utsläpp i området rekommenderar Brandförsvaret att detta beaktas vid planeringen av dagvatten. Eftersom området ska byggas från grunden bör det finnas stora möjligheter att bygga för att kunna hantera både vanligt förekommande dagvatten samt möjligheten att ta hand om eventuella föroreningar i samband med utsläpp eller brandsläckning på ett bra sätt.

Räddningstjänstens möjlighet till insats

Bedöms relativt god då det går att nå området från olika vägar,

Brandvattenförsörjning/brandpostnät ska beaktas i den fortsatta projekteringen.

Brandförsvaret kan bistå med vägledning utifrån den grund som finns i Södertörns brandförsvars PM 608

( <https://www.sbff.se/globalassets/pdf/dokumentbibliotek/pm-608->

brandvattenforsorjning.pdf). Med beaktande av områdets täthet. Uppläggning av småbåtar etc. bör det vara ett konventionellt brandpostsystem med 1200 l/min.

Precis som riskanalysen anger ska byggnader kunna utrymmas på "säkra sidan" d.v.s. den sida som väntar bort från vägen.

Psykosocial miljö

Beaktas ovan med förslag på ytterligare barriärer mot vägen.

*Kommentar:*

*Om man kan göra en skyddsbarriär t.ex. vall mot E4/E20 i samband med ombyggnationen så finns många vinster. Frågan kommer att utredas i det fortsatta planarbetet i samråd med Trafikverket. Riskutredningen har uppdaterats efter samråd. I det fortsatta planeringsskedet kommer riskutredningen att kompletteras ytterligare. Det kan också vara lämpligt att göra ett separat brand-PM där riktlinjer för uppställning av räddningstjänstens fordon, avstånd till brandvatten m.m. redovisas. Arbetet kommer att samordnas med Trafikverket. I den fördjupade utredningen kommer de frågor som rör risk att beaktas.*

*Frågan om släckvatten ska utredas vidare i detaljplaneskedet. I dagvattenutredningen hanteras släckvatten på samma sätt som dagvatten. Vid eventuell uppkomst av släckvatten kommer detta infiltreras i genomsläppliga markbeläggningar och i dagvattenanläggningar för infiltration. Överskottsvatten kommer avrinna mot brunnar och ledningsnät för dagvatten. Förvaltningen ser inget problem i att släckvatten avrinner till dagvattensystemet så länge möjlighet finns att bromsa upp vattnet, stänga av utlopp och omhänderta det vatten som samlats i dagvattensystemet. Detaljerad teknisk utformning av dagvattensystem kan inte regleras i detaljplanen, men krav kan till viss del ställas i det exploateringsavtal som upprättas i samband med framtagande av detaljplanen.*



*Förvaltningen instämmer i att detta är en viktig fråga i såväl planeringsskede som genomförandeskede och kommer därför att behandla denna fråga i exploateringsavtalet genom att där säkerställa de föreslagna dagvattenåtgärderna. Kommunen kommer att bjuda in Stockholm Vatten och Avfall AB samt Södertörns brandskyddsförbund för att diskutera krav på åtgärder, lösningar och materialval i kommande detaljplaneskede.*

*Brandvattenförsörjning/brandpostnät utreds i senare skede.*

## Försvarsmakten

Försvarsmakten har i dagens läge inga synpunkter på planprogrammet. När exakt byggnadshöjder är fastslagna behöver Försvarsmakten höras igen.

### *Kommentar:*

*Utformningen och volymen på föreslagna hustyper stäms av i det fortsatta detaljplaneskedet. Med volym avses storlek och byggnadshöjd på byggnaderna.*

## Skogsstyrelsen

Då åtgärd som berör nyckelbiotoper inte är att beteckna som skogsbruksåtgärd är det länsstyrelsen som är den myndighet ni ska samråda med enl. miljöbalkens 12 kap 6§. Länsstyrelsen har i sin tur möjlighet att ta in yttrande från exempelvis Skogsstyrelsen.

### *Kommentar:*

*Förvaltningen tackar för ert svar vilket hjälper oss i det fortsatta arbetet med att färdigställa planen. Länsstyrelsen har tagit del av programhandlingarna och kommer fortsätta vara en del utav processen i kommande skeden.*

## Luftfartsverket

Enligt 18 kap. 8 § p 5 Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) (OSL) gäller sekretess för uppgift som lämnar eller kan bidra till upplysning om säkerhets- eller bevakningsåtgärd, om det kan antas att syftet med åtgärden motverkas om uppgiften röjs och åtgärden avser den civila luftfarten.

Vi har gjort bedömningen att uppgifter i remissvaret innehåller information om säkerhetsåtgärder för den civila luftfarten och att det skulle kunna medföra skada om dessa uppgifter skulle röjas för obehöriga personer. Vi anhåller om att ni har detta i åtanke när ni hanterar Luftfartsverkets remissvar.

LFV vill i egenskap av sakägare för CNS-utrustning avge följande yttrande:

Den maximala byggnadshöjd inom planområdet som LFV i egenskap av sakägare för CNS-utrustning kan tillåta utan särskild utredning är 100 meter över nollplanet. Observera att denna höjd inte tar hänsyn till de in- och utflygningsvägar samt hinderytor som varje flygplats för sig inom 60 km från planområdet är ansvarig för, i detta fall de in- och utflygningsvägar samt hinderytor som Stockholm-Arlanda och Stockholm-Bromma flygplatser är



sakägare för. För att utreda eventuell påverkan av höga objekt krävs flyghinderanalys om någon av dessa flygplatser så kräver för att de skall kunna ta ställning till etablering av höga byggnader. Stockholm-Arlanda och Stockholm-Bromma flygplatser skall remitteras i ärendet.

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LfV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och övervakning (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard 447 10 12 utgåva 1:1991 "Skyddsavstånd för luftfartsradiosystem mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift", Standardiseringskommissionen i Sverige, samt på ICAO DOC 015.

**VIKTIGT:** I vårt remissvar har LfV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för "Minimum Sector Altitude".

LfV erbjuder produkten Flyghinderanalys, där vi utför kontroll av flygvägar, luftrum och all tänkbar radioutrustning för luftfarten. För mer information, se [www.lfv.se/flyghinderanalys](http://www.lfv.se/flyghinderanalys).

#### *Kommentar:*

*Förvaltningen avser att inga byggnader kommer att etableras över 100 meter över nollplanet i programområdet. Stockholm-Arlanda och Stockholm-Bromma flygplatser skall remitteras i ärendet under detaljplaneskedet.*

#### Lantmäterimyndigheten

Ortnamn är den formella beteckningen för namn på vägar, torg, byggnader och liknande objekt.

#### *Planprogrammets namnbruk*

Planprogrammet använder flera påhittade namn för att lokalisera platser inom området som t.ex. Cigarrtorget, Kullen och Strandgatan. Förklaringar i texten ger intrycket av att namnen redan beslutats, t.ex. anges att byggnaden Cigarren "gett torget dess namn" på sidan 67. Med anledning av detta finns ett behov av att klargöra hur och när ortnamn bestäms inom Huddinge kommun.

#### *Ortnamn är en viktig samhällsfunktion*

Namnsättning är en central uppgift för kommunens förvaltning som fyller en viktig samhällsfunktion för såväl invånare och företag som myndigheter. Boende,



besökare, leveranser, sjuktransporter och brandutryckningar ska hitta fram. Ortnamnen påverkar också människors vardag och det under lång tid.

### *Lagreglerade beslut*

När nya områden planeras aktualiseras olika namnfrågor; ortnamnen är dock ingen förhandling svara utan beslutas med stöd av lag enligt kommunens interna reglementen; Bygglov- och tillsynsnämnden (tidigare Natur- och byggnadsnämnden) beslutar på förslag av Lantmäteriavdelningen. Tidsmässigt kan ortnamn beslutas först när en detaljplan har antagits, dvs. inte under programskedet. Om den formella processen inte har följts kan en domstol upphäva nämndbesluten.

Enligt kulturmiljölagen ska nya namn vara förenliga med god ortnamnsd vilket innebär att befintliga namn ska bevaras samt att nya namn ska anspela på platsen och vara kulturhistoriskt förankrade. Ett ortnamn bör vidare vara unikt i Stockholms län så att det inte kan förväxlas med andra namn i regionen.

### *Kommunens behörighet*

Kommunen har namnsättningsrätten av objekt på allmän plats som t.ex. vägar, parker och torg samt anläggningar och byggnader som kommunen förvaltar.

Observera att kommunen delar den offentliga namnsättningsrätten med andra myndigheter som t.ex. Lantmäteriet, SJ och Trafikverket och att privata ägare ibland har rätt att namnsätta sin egendom.

Sammanfattningsvis är namnsättning en fråga för Bygglov- och tillsynsnämnden som inte hör hemma under planprocessen. Vi ber er därför att avhålla er från att namnsätta objekt vid planeringen av nya områden.

### *Kommentar:*

*De arbetsnamn som använts i planprogrammet så som Cigarrtorget, Kullen, Strandgatan och Vårby entrétorg har strukits från planprogrammet och ersatts med mer allmänna beskrivningar som t.ex. torget, gatan runt udden, den skogsbeklädda kullen eller entrén till området.*

### **Huddinge Båtklubb**

Vi har svårt att se båtklubbens plats i den plan som nu finns att tillgå för Vårby udde. I varje avsnitt där båtklubben nämns beskrivs den som ett hinder för de förändringar som föreslås i planen för Vårby udde. Planprogrammet innehåller en hel del motsägelsefulla uppgifter och vilka konsekvenser kommande planändring kommer att få för Huddinge Båtklubb kan därför inte helt överblickas utifrån programunderlaget.

Det är svårt att hitta något positivt om Huddinge båtklubb i programplanen. Klubben tycks utgöra ett hinder för de planerade byggnationerna som beskrivs i programplanen. Programplanen beskriver förändringar av Vårby udde som hotar möjligheten att bedriva klubbens verksamhet. Verksamhet som kommer att få problem är klubbens seglingskola för barn och ungdomar samt även det





fungerande samarbetet med Vårby Gårds Scoutkår och deras sjöverksamhet. Muntliga förändringar som också delgetts oss berör direkt klubbens möjligheter att utöva båtsport.

Kv. 12 är en byggnation som kommer att inkräkta på klubbens möjligheter att bedriva klubbverksamheten då man tar bort stora delar av klubbens nuvarande markområde för vinteruppläggning samtidigt har man vid våra samrådsmöten frågat om vi inte kan utvidga för att kunna ha fler båtar i klubben, i våra öron låter det motsägelsefullt. Obs detta har man inte antytt i programmet.

Hamnvägens förlängning (Strandgatan) som föreslås anser vi vara en stor nackdel för inte bara båtklubben utan hela området det kommer automatiskt att inbjuda till genomfartstrafik. Strandgatan kommer också att kräva mer plats som reducerar klubbens område ytterligare.

Avseende stycket som resonerar kring strandskyddet kan man undra vad strandskyddet är till för, ska man verkligen kunna ifrågasätta det när det inte tjänar de egna syftena.

Fråga hur/vad kommer de olika områden att definieras som: bostadsområde, parkområde, mm?

Utsiktsberget som omtalas är en vacker plats med utsikt över Vårbyviken ända till Ekerö men bygger man de punkthus (Kv. 12) som finns i programplanen lär man väl inte se mer än färjan till Ekerö när den lägger till på andra sidan viken.

I programplanen finns en byggnad som man föreslår skall användas för båtförvaring under vintern. Då byggnaden är tänkt att ersätta den uppläggningsyta som ianspråkats av byggprojektet, som idag arrenderas av klubben för vinterförvaring. Vad händer om denna byggnad inte byggs och vad händer med kostnaderna om den byggs? Inomhusförvaring kommer självklart att innebära en väsentligt högre kostnad, vilket kan motverka möjligheten till ett aktivt båtliv för många av klubbens medlemmar.

Några punkter att särskilt beakta:

- Området för småbåtshamn bör vara kvartersmark och kan knappast ingå i den övergripande grönstrukturen. Utöver båtuppläggning vintertid, behövs nästan hela området för bilparkering samt upplag av båtvaagnar, bockar, pallningsvirkesommartid. Året om krävs det att miljöstationen är tillgänglig.
- I programmet illustreras ett bostadshus över en del av klubbhuset (mastskjulet). Hur kommer detta område att avgränsas och vilken användningsbeteckning kommer området att ges? Bostäder? Kommer klubbhuset att kunna behållas?
- Enligt programmet skall en ”stadsgata” gå genom området. En gata med körbana och dubbla gångbanor, så som det anges, kräver en sektion som inte ryms mellan klubbhuset och slänten mot upplagsområdet. Ska



klubbhuset rivs, eller ska slänten flyttas och därigenom minska upplagsområdet ytterligare?

- En stadsgata med gångtrafiken prioriterad och dessutom en gång- och cykelväg utmed vattnet är en gångförbindelse för mycket. Det finns all anledning att tro att människor väljer den kortaste och minst kuperade vägen, d v s stadsgatan, för passage genom området. Strandpromenaden skär av förbindelsen mellan båtuppläggningsområdet och bryggorna och bör därför utgå.

*Kommentar:*

*Av programhandlingen framgår att Båtklubbens verksamheter är väletablerad mötesplats. Denna kommer att fortsätta vara en mötesplats främst för klubbens medlemmar, men skapar ändå mervärde till den nya stadsdelen. Dock inte helt i befintligt skick utan båtklubben behöver anpassas efter de nya förutsättningarna som Vårby udde innebär. Ambitionen är att både båtklubben och scoutkåren kan fortsätta sin verksamhet. Detaljlösningar hur Scoutkårens seglingskola ska kunna fortsätta kommer utredas i kommande skeden.*

*Gatan som planeras gå runt udden (i samrådsmaterial kallad Strandgatan) kommer gestaltas för att motverka genomfartstrafik med olika åtgärder och denna gata kommer fungera som angöring till båtklubben, de planerade punkthusen samt strandpromenaden.*

*I det fortsatta detaljplaneringsskedet kommer att studeras närmare hur klubbens område kommer att avgränsas och vilken användningsbeteckning kommer att ges.*

*Utredning av den planerade båtförvaringsbyggnaden kommer att studeras vidare under kommande skeden där även ekonomiska aspekter tas hänsyn till.*

*Stora förvaringsutrymmen enligt de behov som Huddinge båtklubb pekar ut bör finnas tillgängligt i båtförvaringsbyggnaden då inga eller få båtar kommer förvaras här under sommarhalvåret. Tillgång till miljöstation bör kunna finnas året runt.*

*Två alternativ för exploatering finns varav den ena innebär att klubbhuset rivs, klubbhus ersätts då i bottenvåning på nya bostadshus. Vilka planbestämmelser som kommer användas utreds i detaljplaneskedet.*

*Strandpromenaden är utpekad i översiktsplanen och kommer vara en stor tillgång för alla som kommer bo i den nya stadsdelen samt för hela närområdet.*

*Strandpromenaden som kommer gå på lätta träspänger nära vattnet har stora rekreativa värden och gatan som går runt udden är planerad för angöring där man kan ta sig fram i ett högre tempo jämfört med strandpromenaden.*

### Vårby Gårds Scoutkår

*Finns bilder som inte visas här.*

Vårby Gårds Scoutkår bedriver scoutverksamhet med bas i Vårby Gård, Bäckgårdsvägen men vi har även verksamhet i Glömsta. Vid utgången av 2018 är vi c: a 75 medlemmar. All verksamhet bedrivs ideellt.

Vårbyviken är en bra plats för oss. Vi har sedan 90-talet investerat av ideella medel 9 Canadensare/kanoter med tillhörande kanotställning samt förråd för kanotmaterial. Scoutkåren är medlem i Huddinge båtklubb där vi på ett säkert o effektivt sätt kan:

- förvara kanoterna
- använda dessa enkelt i Mälaren
- samt lasta dessa vid paddling i andra farvatten

Under våren men även sensommar övar vi kanotpaddling på våra avdelningsträffar, då träffar vi barn/ungdomar i 8–15 års ålder. Exempel på aktiviteter är lära sig styra kanot i Vårbyviken med slalombana med hinder, kanorientering, paddling till röda caféet eller dagsutflykt till Slagsta Holme. Scouterna får lära sig manövrera kanot, hur man tar sig iland/sjösätter vid strand/brygga osv. Kvällsträffarna är förutsättning(övning) inför scoutkårens tradition då vi ofta beger oss till olika farvatten o paddlar i 4–5 dagar.

En viktig praktisk aspekt är möjligheten vi idag har att förvara paddlar, flytvästar o annat som hör kanotverksamheten till i anslutning till kanoterna (förråd av mindre container storlek). Tillsammans utgör möjligheterna vi idag har på Huddinge båtklubb att ideellt engagerade ledare efter ordinarie förvärvsarbete ska hinna förbereda o genomföra en kanotpaddlingskväll.

Varför är kanotverksamheten viktig:

- Ungdomarna lär sig varför det är viktigt med flytväst när man befinner sig på vattnet
- Ungdomarna lär sig hantera och framföra kanoter i farvatten på ett säkert sätt
- Ungdomarna lär sig respektera djurlivet vid/kring/i vattnet.
- Ungdomarna lär sig vad de ska göra om olyckan är framme
- Ungdomarna lär sig att kanot är ett bra sätt att nyttja friluftslivet, och så även i Vårbyviken!

Framtidens möjligheter:

Då vi ser av förslagen att Huddinge Båtklubbs område påverkas av planeringen för Vårby udde vill vi lyfta ett antal funderingar:

- Kanoter inklusive förråd nära vattnet för fortsatt möjlig paddling vardagkvällar?
- Hur ha ett lämpligt förråd nära vattnet men samtidigt fortsatt ha möjlighet att angöra med bil/slöp för lastning/lossning?
- Hur kanoter / förråd förvaras på ett säkert sätt? T.ex. utomhusförvaring av kanoter på kanotställning tror vi kommer vara svårt om ytan görs allmänt tillgänglig (stöld/sabotagerisk). Se bild.



För paddlingen som sker vardagkvällar är det en viktig förutsättning att ha kanoter o tillhörande utrustning i nära anslutning till Vårbyviken.

## Risker

I de skisser vi sett finns planerad uppställningsyta för båtklubb intill nuvarande avfart från E4/E20. Detta ser vi som ett otänkbart förvaringsalternativ för kanotverksamheten då det tidsmässigt inte är möjligt att transportera dessa vardagkvällar fram och tillbaka. Praktiskt exempel: ledare ska lyckas transportera dessa till Mälaren efter sitt jobb som kanske slutar kl. 17:00 o ha de redo kl. 18:30 o sedan tillbaka efter kl. 20:00. Notera att idag sjösätter vi kanoter där scouterna själva transporterar kanoterna med små vagnar, detta är inte görbart om en väg ska passeras. Detta alternativ får som trolig konsekvens om det genomförs att kanotverksamheten försvinner.

## Möjligheter/Funderingar/Frågor:

Säkerställs förutsättningarna för fortsatt kanotverksamhet blir detta ett positivt inslag på nya Vårby udde och för Huddinge kommun som i olika sammanhang nämner vikten av "natur o friluftsliv".

Vi föreslår att planeringsprocessen för Vårby udde tar med i planeringen hur scoutkåren fortsatt får förutsättningar att bedriva kanotverksamhet.

Vi deltar gärna i arbetsmöte kring detta o är öppna för diskussion/alternativ. Exempel: uppför byggnad där kanoter/material kan förvaras nära vattnet, tex nära nuvarande sjösättningsbrygga.

## Kommentar:

*Synpunkterna har noterats och kommer att beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet. Ambitionen är att både båtklubben och scoutklubben kan fortsätta sin verksamhet. Detaljlösningar hur Scoutkårens seglingskola ska kunna fortsätta kommer utredas i kommande skeden. Detta kommer ske i dialog med både Huddinge båtklubb och Scoutkåren*

*Det finns inget som motsäger att scoutklubben kan ha tillgång till kanoter inklusive förråd i närhet till vattnet för sin kanotverksamhet efter ny exploatering av området. Hur detta ska se planeras och gestaltas kommer utredas i kommande skeden där även förhållning till strandskydd kommer utredas. Då området även kommer användas av båtklubben kommer det säkerställas att det finns möjlighet att angöra med bil/slöp för lastning/lossning.*

*Då kommunen gärna ser att scoutkårens ungdomar fortsätter att paddla i närområdet kommer möjligheten att förvara kårens båtar på ett säkert sätt i närheten till vattnet utredas. Förvaring av kanoter i den planerade båtförvaringsbyggnaden kan bli aktuellt under vinterhalvåret då kanoterna inte används. Detta kommer utredas vidare i kommande skeden.*



Följande remissinstanser har inte svarat:

Förpacknings- och tidningsindustrin, Botkyrka kommun, Stockholm Stad, Hyresgästföreningen, Naturskyddsföreningen, Huddinge villaägarkrets, Stockholms Handelskammare, Företagarna i Huddinge, Företagarföreningen, Cykelfrämjandet i Storstockholm, Svensk Handel, Polisen, Södertörnspolisens, Stockholms läns landsting, Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, Stockholms läns museum, SYVAB, AB Stokab (fibernet), Svenska Kraftnät, Natur och byggnadsnämnden.

Följande remissinstanser har ingen erinran:

Lokalplaneringssektionen.

## **Inkomna yttranden från sakägare**

### **Sakägare Hage 1:6**

Vi välkomnar den utveckling av området som redovisas i kommunens planprogram för Vårby udde och noterar särskilt att det i planprogrammet står följande:

- Ambitionen är att förlänga detta parkstråk till en strandpromenad runt udden och planprogrammet ska undersöka möjligheten att tillgängliggöra vattnet och båthamnen för allmänheten.
- Att göra vattnet tillgängligt är därför av stor vikt för Vårby udde som stadsdel.
- I dagsläget kan strandpromenaden inte fortsätta längs vattnet hela vägen ner till Masmo, men ambitionen är att detta kan komma att ske i framtiden och därmed knyta samman Vårby gård, Vårby udde och Masmo längs vattnet.

Med vår fastighets nyckelposition i stadsdelen, en position som kan säkerställa allmänhetens tillgång till vattnet i väster, ser vi fram emot en planprocess som även omfattar fastigheten Haga 1:6.

Av visuella skäl, som i hög grad lär präglade om stadsdelens västra del kommer att upplevas som vattennära eller inte, kan det vara lämpligt att planera för en ny bebyggelse på Haga 1:6 som samspelar med stadsdelen i övrigt. Av rekreationsskäl torde allmänhetens tillgång till kajen längs Haga 1:6 vara mycket önskvärd. Vi är beredda att sätta till alla de resurser som en planläggning kräver så snart möjligheten finns.

### *Kommentar:*

*Projektet finns med i Projektplanen 2017–2019. Kommunstyrelsen gav planprogramuppdrag till förvaltningen 25 oktober 2017. Syftet med planprogrammet är att se över möjligheten att bygga en ny funktionsblandad stadsdel med bostäder samt handel, service och eventuellt kontor i Vårby. Även lämpligheten för förskola, skola samt vård- och omsorgsboende inom programområdet ska undersökas. Programområdet omfattar de privatägda fastigheterna Gambrinus 2, Gambrinus 4, Mjödets 1 – 3, Vårby gård 1:9, Vårby gård 1:8 samt delar av de kommunalägda fastigheterna Haga 1:108 och Vårby gård 1:1.*



*Dialog har förts med fastighetsägaren Haga 1:6 innan programarbetsstart. Ägaren har inte visat intresse för att ingå sin fastighet i arbetet. Då detaljplaneprogramprocessen är inför godkännande ser förvaltningen att önskemålet om omfattar fastigheten i planprocessen inte kan möjliggöra inom den planen men den kan prövas i en annan process t.ex. ansökan om ett planbesked.*

## **Inkomna yttranden från övriga**

### **Boende 1, i Vårby**

Jag anser att man bör bygga 50% Hyresrätter och 50% Bostadsrätter viktigt att alla ska kunna efter att fråga en bostad till en rimlig kostnad. Hela området behöver ett lyft ett nytt namn Masmo är ett felaktigt namn på en tunnelbanestation. Övriga området utanför tunnelbanan heter sedan 1300-talet Haga Vårby-uddes tidigare namn var Haga udd. Förslag på nytt namn på hela området Vårby-Haga Strand. Området Vårby-udde ligger kanske lång väg från Tunnelbanan därför undersök om man kan bygga en andra uppgång längre ner på Solhagavägen så att området får en kortare väg till tunnelbanan.

#### *Kommentar:*

*Av planprogrammet är att "cirka en tredjedel av bostäderna kommer vara bostadsrätter och resterande hyreslägenheter" är en bedömning som baserat på schablonnyckeltal för dagsläget om att bostäderna i Vårby består 94 % av flerbostadshus och 79 % är hyresrätter (Riktlinjer för samhällsbyggnadsprojekt och bostadsförsörjning). Texten har förtydligats i planprogrammet om att exploaterings ambition är att skapa en så jämn fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter som möjligt. Frågan kommer även att utredas i det fortsatta planarbetet.*

*Huddinge kommunfullmäktige beslöt 20 augusti 2018 § 14 om namnsättning av bebyggelseområde inom planprogram för fastigheterna Gambrinus m.fl. i Vårby är Vårby udde.*

### **Boende2, i Vårby**

Först och främst hela Vårby borna kommer blir tacksamma för den nya stadsdelen. Äntligen det händer någonting här i Vårby. Vårby är en fantastisk fint. Vacker miljö med historisk bakgrund.

Jag jobbar som egenföretagare sedan 5 år. Jag driver en hälsa och skönhetssalong. Min verksamhet ligger i Vårby gård och själv bor i Vårby gård sedan 17 år. Jag ville utveckla och intresserar en lokal till fotvård i den nya stadsdelen "Vårby Udda" Utöver detta är jag intresserad av att hyra ytterligare en lokal för kaféverksamhet i Vårby-Udda den nya stadsdelen.

#### *Kommentar:*

*Synpunkterna har noterats och kommer att beaktas i det fortsatta arbetet. I Vårby udde planeras flera olika lokaler som kommer gå att hyras av olika verksamheter. Hur dessa lokaler kommer se ut samt vilka hyresgäster som kan etablera sig i området kommer utredas i kommande skeden.*





## Boende3, i Vårby

Jag vill lämna mina synpunkter på kommande byggnation vid Vårby udde:

När ni bygger, tänk på att det aldrig är hälsosamt att bo så när en så pass hårt trafikerad motorväg. Utformningen av området bör därför vara väl genomtänkt för att skydda folks hälsa. Vi önskar inga fler områden i Huddinge med social utsatthet, bygg därför lägre hus, inga skyskrapor som gör boenden opersonliga och en jag-bryr-mig-inte känsla. Tänk på att bygga så att alla får glädje av solen! Ingen vill bo i skuggan av ett högre hus på södersidan. I de nya husen i Strängen har man HELT struntat i solen för många, det har bara handlat om att få in så många lägenheter som möjligt för maximerad vinst. Gårdarna i Strängen är dragiga, skuggiga och kalla. Bygg tillräckligt med parkeringsplatser. Inte alla är eller kan vara cyklister.

### *Kommentar:*

*Synpunkterna har noterats och kommer att beaktas i det fortsatta detaljplanarbetet.*

*Dagsljusberäkningar kommer att fördjupas i det fortsatta detaljplaneskedet.*

## Boende 4, i Vårby

Jag bor i Vårby gård. Jag såg i lokaltidningen att man kunde komma med input kring nybygget Vårby udde.

Mina synpunkter är följande:

Se till att klimatanpassad. Växtlighet på taken (video). Solpaneler Tänk på återvinning Skapa goda förutsättningar för cyklister (säkra cykelrum i varje trappuppgång etc.) Tillgänglighet. Akustik/ljudmiljö

Det var väl det jag ville peta in, som är viktigt.

### *Kommentar:*

*Synpunkterna har noterats och kommer att beaktas i det fortsatta detaljplanarbetet.*