



ANTAGANDEHANDLING

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning med gestaltungsprogram
Genomförandebeskrivning
Miljöbeskrivning
Illustrationskarta



Detaljplan för
ÖSTRA VÅRBERGET

inom kommundelen Vårby, Huddinge kommun
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen november 2007,
reviderad juni 2008

Planbeskrivning

1. Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att skapa ett attraktivt bostadsområde med arkitektoniska kvaliteter som är nära kopplade till områdets natur och sjönära läge. Läget vid Mälaren, närheten till Vårby gårds centrum och strövvänliga grönområden gör området lämpligt för bostadsbebyggelse. VA-situationen ska förbättras för befintlig bebyggelse genom att området ska försörjas med kommunalt vatten- och avlopp.

Inom planområdet finns idag ett skogsområde samt en mindre del av det befintliga fritidshusområdet. Detaljplanen ger möjlighet till ny bostadsbebyggelse i form av grupphus samtidigt som befintliga fritidshusfastigheter ges ökade byggrätter som motsvarar ett bekvämare permanentboende. Dessa fastigheter ges också i vissa fall styckningsmöjligheter.

Totalt rymmer området cirka 96 bostäder i nytilkommande grupphus. Nya tomter komma till inom det befintliga fritidshusområdet. De nya grupphusen utförs dels som sammanbyggda småhus, dels som friliggande villor på mindre tomte.

Den nya bebyggelsens utformning ska anpassas till områdets kulturvärden och till naturens och terrängens förutsättningar. Tanken är att områdets naturkaraktär ska kunna bevaras så långt möjligt. Husens placering och anpassning till terrängen har bedömts som viktiga faktorer för en anpassning till kulturmiljön.

Grundprincipen i Huddinge kommun är att fastighetsägaren skall omhänderta det dagvatten som uppkommer inom tomtmark. För att bevara vattenbalansen i området är det av yttersta vikt att nederbörden kan tillåtas att infiltrera lokalt. I området är dock förhållande svåra; planområdet omges av berg och höjder och centralt i området finns en fuktskog med höga naturvärden enligt skogsstyrelsen klassifikation för vilken förhållandena för vegetationen inte får förändras. De åtgärder som föreslås i dagvattenutredning maj 2007, uppdaterad maj 2008 av sweco ska utföras.

En ambition är att naturen ska vara tillgänglig för rekreation även efter att området har kompletterats med ny bebyggelse. De nya vägarna förses med gångbanor som i vissa fall ersätter befintliga stigar.

Området trafikförsörjs via Vårbackavägen. Tillkommande vägar är huvudsakligen anpassade efter Huddinge kommuns standard för vägbredder. Se vidare "Gestaltningens program för tillkommande grupphusbebyggelse".

2. Behovsbedömning av miljöbedömning

Genomförandet av planen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan enligt kriterier som avses i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Det bedöms därför inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Samråd angående

behovsbedömningen har skett med länsstyrelsen som delade kommunens uppfattning att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan.

3. Plandata

3.1 Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet avgränsas i väster av befintligt fritidshusområde och i norr och öster av kommungränsen till Stockholms stad. I söder gränsar planområdet till Korpbergets naturområde.

Planområdet är cirka 8,4 hektar stort.

Bostadsfastigheterna inom området är privatägda. Övrig mark ägs av Huddinge kommun. Ett markanvisningsavtal är tecknat mellan Huddinge kommun och Skanska Nya Hem AB för det område som avses exploateras med gruppshusbebyggelse.

4. Tidigare ställningstaganden

4.1 Översiktliga planer

I *Regional utvecklingsplan 2001 (RUF)* för Stockholmsregionen, anges området som ”regional stadsbygd med utbyggnadspotential”. Det innebär att marken bedöms ha goda regionala lägesegenskaper och förutsättningar för god kollektivtrafik försörjning och energieffektiv stadsbygd.

Riktlinjerna i *Översiktsplan från 2000* grundar sig på det utvecklingsarbete som sedan flera år pågår inom Vårby gård i syfte att genomföra förbättringar där fysisk förnyelse ingår som en del. För fritidshusbebyggelsen på Vårberget redovisas i huvudsak bostäder med lågt markutnyttjande medan det obebyggda området betecknas som ett utvecklingsområde. Tillkommande bebyggelse ska främst vara småhus. Korpberget, som ligger söder om planområdet, innehåller stora natur-, kultur- och rekreationsvärden. Dessa värden bedöms gå att förena med ett relativt stort tillskott av bostäder inom utvecklingsområdet.

4.2 Program för hela Vårby gård

Ett planprogram, som ligger till grund för kommande detaljplanering för hela Vårby gård, godkändes av byggnadsnämnden den 13 juni 2002. Syftet med programmet är att lyfta hela kommundelen Vårby gård. Programmet redovisar områden, varav detta planområde är ett, som är lämpliga för kompletteringsbebyggelse om totalt cirka 500 lägenheter. Programmet anger bland annat riktlinjer för bebyggelse samt förslag till olika åtgärder beträffande parker och natur, trafik och kommunikationer.

Programmet för hela Vårby gård anger följande riktlinjer för tillkommande bebyggelse inom detta detaljplaneområde:

- Friliggande villor/småhus för permanentboende.
- Fastighetsindelning liknade den som är idag.
- Stora krav måste ställas på anpassning både vad gäller placering och utformning
- Hänsyn ska tas till områdets karaktäristiska bebyggelsemönster och topografi.

Detaljplaneförslaget har upprättats enligt programmets inriktning vad gäller den befintliga bebyggelsen.

4.3 Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För fritidshusområdet gäller områdesbestämmelser 26-Y-1 som vann laga kraft den 23 september 1991. Övriga delar av planområdet är inte planlagt.

Syftet med gällande områdesbestämmelser är att behålla fritidshusområdet som det var då bestämmelserna antogs och att motverka permanentbosättning. Högsta tillåtna byggnadsarea (den area som byggnaden upptar på marken) är 45 m². Befintliga uthus får vara kvar men nya uthus tillåts inte. I förekommande fall får en eller två så kallade friggebodar uppföras om tillsammans högst 10 m².

4.4 Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

4.5 Riksintressen samt skyddsområde för Östra Mälaren

Mälaren är av riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärden.

Området omfattas bland annat av föreslaget skyddsområde för Östra Mälaren – dricksvattentäkt för 1,6 miljoner människor. Skyddsområdet med tillhörande föreskrifter är ännu inte fastställt och således gäller inte bestämmelserna ännu. Det är ändå värdefullt att ta hänsyn till dessa, kommande, bestämmelser.

En primär skyddszon sträcker sig 50 meter från stranden. En sekundär skyddszon innefattar det landområde inom vilket det sker en direkt avrinning mot Östra Mälaren eller där dagvatten naturligt eller tekniskt (via ledningar) avrinner mot Östra Mälaren.

4.6 Planuppdrag och program inför denna detaljplanen

Kommunstyrelsen beslutade den 26 september 2005 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Vårberget. Planen bedömdes kunna innehålla cirka 50-75 radhus/parhus samt cirka 20 nya tomter för friliggande småhus varav cirka 15 på mark som ägs av kommunen. Stora krav måste ställas på anpassning både vad gäller placering och utformning.

Ett program upprättades för detta planområde av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i januari 2006. Programmets inriktning är bland annat att naturens förutsättningar, däribland nyckelbiotoper och andra naturvärden, inte får förvanskas, att både byggnader och anläggningar ska anpassas både horisontalt och vertikalt till topografin, att all teknisk försörjning ska byggas ut och att förutsättningarna för en förbättrad vägstandard och kollektivtrafikförsörjning ska utredas. Vidare ska möjligheterna att till fots och med cykel ta sig till omgivande bostadsområden utredas.

Programmet var föremål för remiss och samråd under februari – mars 2006. Ett informationsmöte hölls den 23 februari 2006.

Detaljplaneförslaget upprättades och samråd hölls under tiden 1 december 2006 till 23 januari 2007. Vid upprättandet av detaljplanen har det funnits vissa svårigheter med terränganpassningen. Väglutningar och tillgänglighet har i vissa fall fått prioriteras.

Efter samrådet har detaljplanen delats upp i två detaljplaner. Detaljplan för östra Vårberget (Dp 26-E-2) som omfattar nybebyggelse i grupphus respektive detaljplan för västra Vårberget (Dp 26-E-3) som omfattar majoriteten av befintlig bebyggelse. Detta för att ge möjlighet till att klargöra eventuella släntinträngs exakta omfattning i det befintliga fritidshusområdet.

4.7 Kommunala beslut i övrigt

En idétävling för Vårby gård genomfördes 1999-2000 där priset var en markanvisning inom området. Skanska AB vann tävlingen.

5. Förutsättningar och förändringar

5.1 Natur

Mark och vegetation

Området ingår i Stockholmsregionens övergripande grönstruktur och utgör en så kallad avbruten grön kil mellan Sätmaskogen och Gömmarens naturreservat. En avbruten kil innebär att den inte sammanbinds av något grönt stråk, men att ett samband mellan kildelarna vore önskvärt och att det bör förbättras på något sätt.

Det storskaliga och dramatiska sprickdalslandskapet rymmer även en mer småbruten terräng med en mosaik av vegetationstyper. I området finns till exempel kala berghällar alldeles intill ett område med fuktskog. Inom området förekommer hållmark, hållmarkstallskog, frisk barrskog och partier som domineras av lövträd samt alla övergångar däremellan.

Den nya bebyggelsen placeras företrädesvis i hållmarkstallskog och i vissa delar även i den friska till torra blandskogen. Centralt i planområdet sparas en fuktskog då den har höga naturvärden och har en viktig funktion för områdets hydrologi. En mindre fuktskog i områdets norra del avses också att bevaras.

Söder om planområdet söder ligger Korpberget med vida vyer över Mälaren och en stor biologisk mångfald. Korpberget har tre utpekade nyckelbiotoper vilka är känsliga livsmiljöer för rödlistade arter och signalarter. Korpberget ska därför bevaras från exploatering. Nyckelbiotoperna består av en rasbrant mot Mälaren, en äldre barrskog i storblokkig terräng samt en gammal hållmarkstallskog. Dessa nyckelbiotoper med sin höga biologiska mångfald redovisas på kartbild nedan.

Den blockrika rasbranten ner mot Mälaren är bevuxen med gles barrskog där framförallt tallarna är mycket gamla. Naturvärdena är mycket höga och främst knutna till gamla träd, död ved och den tämligen opåverkade miljön. Den äldre barrskogen i Korpbergets nordvästslutning består mest av gran med inslag av gamla lövträd. Den stora mängden stenblock gör området rikt på mikromiljöer och ger därigenom en hög biologisk mångfald. Området är värdefullt eftersom skogen är orörd trots att den växer på produktiv skogsmark vilket är ovanligt. På övriga Korpberget växer gammal hållmarkstallskog. Naturvärdena är främst knutna till de gamla senvuxna tallarna, den

opåverkade naturskogsartade miljön med inslag av död ved samt det opåverkade, brant stupande berget. Det finns mer eller mindre tydliga stigar på hållmarken, markskiktet är känsligt för slitage och därför bör befintliga stigar användas så att inte orörd mark blir upptrampad.

Kommunens avsikt är att den natur som sparas kan behålla sin karaktär då den har naturvärden och har en viktig funktion för områdets hydrologi. En mindre fuktskog i områdets norra del avses också att bevaras. Förutsättningarna för vegetationen förändras dock till viss del i vissa avsnitt.



Skyddsvärda naturområden och planerad bebyggelse. Nyckelbiotopen på Korpberget (markerad med grönt) har avgränsats efter skogstyrelsens inventering. Avgränsningen för den centrala fuktskogen är inmätt medan avgränsningen för den norra fuktskogen är uppskattad (markerade med blått).

Fuktskogen intill Vårbackavägen har utpekats ha ett högt naturvärde i Skogsstyrelsens klassning och ska därför inte bebyggas. För att fuktskogen ska kunna bevaras är det väsentligt att förutsättningarna för biotopen bevaras. Dagvattenhanteringen inom området är därmed av stor betydelse. Det åtgärder som är nödvändiga för att behålla balansen i fuktskogen kommer att vidtas.

Se vidare under avsnittet 5.8 Teknisk försörjning, Dagvatten.

Geotekniska förhållanden

Stora delar av planområdet består av berg i dagen eller berg med tunt jordtäckte. De centrala delarna består av sand/grus som ligger i ett brett stråk längs med Vårbackavägen ner till Mälaren. Det finns även sand/grus i ett anknytande stråk i nord-sydlig riktning öster om Segelledsvägen. I söder och öster finns större randzoner av sandigmoig morän. Risken för skred bedöms liten eftersom de branta delarna i huvudsak består av berg.

På Vårberget finns risk för höga radonhalter i de nya bostäderna om inte åtgärder vidtas. Där bostäder byggs på mark med risk för hög radonhalt krävs radonsäkert utförande.

Förorenad mark

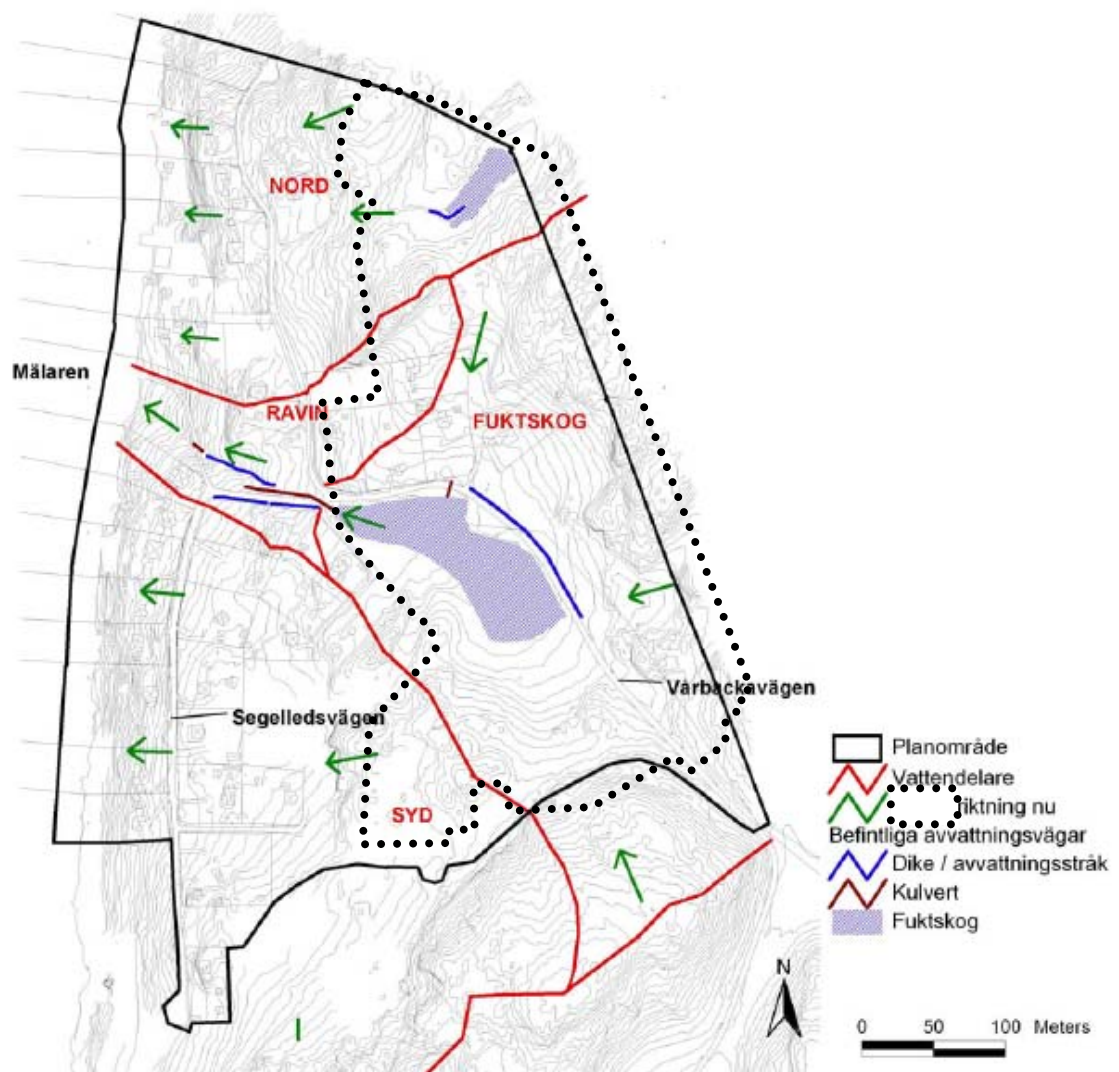
Enligt översiktsplanen finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Hydrologiska förhållanden.

En hydrologisk studie har utförts av Tyréns i september 2005 och en dagvattenutredning har utförts av Sweco under våren 2007, uppdaterad i maj 2008.

Markanvändningen inom området utgörs i huvudsak av skog. Befintlig bebyggelse återfinns framförallt i den västra delen av området längs Segelledsvägen och Vårbackavägen. Marken i Vårberget är mycket kuperad. I figur nedan visas en skiss där vattendelare och de viktigaste avrinningsvägarna framgår. Hela området avvattnas västerut mot Mälaren. Utifrån vattendelarna har fyra delavrinningsområden identifierats. ”Nord” och ”syd” avrinner diffust mot Mälaren. Området benämnt ”fuktskog” avrinner diffust och via ett dike längs Vårbackavägen till den större och centralt belägna fuktskogen. Fuktskogen avbördas via en kulvert till en ravin. Vid ett platsbesök i området i april 2007 observerades att det huvudsakliga flödet genom ravinen sker genom kulverten och att nästintill inget vatten verkar rinna ytligt genom ravinens naturliga fåra.

Beträffande förslag till dagvattenhanteringen se vidare under 5.8 Teknisk försörjning, Dagvatten.



Översikt av avrinningen våren 2007. Delavrinningsområden: nord, ravin, fuktskog och syd.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns inom området. En arkeologisk utredning inom delar av Vårby gård har utförts av Stockholms läns museum under år 2000. Inom planområdet fann man ett odlingsröse som är cirka 4 x 5 meter stort och 0,5 meter högt. Odlingsröset är sentida och har inte fornlämningsstatus.

5.2 Landskapsbild

Områdets mycket branta sluttning ner mot Mälaren är mycket karaktäristisk med sina hållmarker och karaktärsfulla tallvegetation. Det erbjuder flera utsiktspunkter med en strålande utsikt över Mälaren. Från Mälarens vatten reser sig Korpberget med en vild och vacker skog som nästan möter vattnet.

Hela området är mycket kuperat. Området utmärks i huvudsak av två vitt skilda karaktärsdrag; fritidshusens trädgårdar och naturen med bland annat hållmark och hållmarkstallskog.



Från Mälarens vatten reser sig Korpberget med en vild och vacker skog



Landskapet erbjuder strålande utsikt över Mälaren

5.3 Kulturmiljö, befintlig bebyggelse

På Vårberget är byggnaderna varsamt och elegant inplacerade på den mestadels sluttande och trädbevuxna marken påpekas i kulturmiljöutredningen ”Huddinge, reviderad kulturmiljöinventering 2004”.

För att miljöns attraktivitet ska bestå vid en nybyggnation krävs en långtgående anpassning till natur- och kulturvärden. Det innebär en omsorgsfull placering, välavvägda volymer och höga krav på kvalitet i utförandet. På Vårberget med sin småskaliga miljö av fritidshusbebyggelse bör nuvarande tomtstorlekar, terränganpassning och volymer vara vägledande vid nybebyggelse.

Bestämmelser som syftar till en anpassning till kulturmiljön har införts i planen. De faktorer som bedöms som mest värdefulla för att anpassa bebyggelsen till kulturmiljön är husens inplacering i och anpassning till terrängen som till exempel trappningar, utnyttjande av möjligheten till souterrängvåningar mm. Även utformningen av utemiljön som till exempel murar för att ta hand om nivåskillnader är inslag som är traditionella i området. Dessutom är tomtindelningen där varje tomt når ner mot gatan karaktärsskapande. Därför har en bestämmelse om tomtindelning där skafttomter inte är tillåtna införts.

5.4 Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är bebyggt med bostäder som används för såväl permanentboende som fritidsboende, som är en del av ett fritidshusområde med ett trettiotal byggnader.

Byggnaderna är varsamt och elegant inplacerade på den mestadels sluttande och trädbevuxna marken. Bergsprängningar har undvikits. Husen är placerade relativt långt in på tomterna vilket ger vägrummet inom området ett lummigt intryck.

Gränsande till planområdet, i Stockholms stad, ligger radhus uppförda på 1970-talet.

Tillkommande bebyggelse



I norr planeras för småhus på pelare, anpassade till terrängen (se illustrationer nedan). I söder planeras för radhus samt en allmän lekplats. Väster om Vårbackavägen planeras för kedjehus. Längs vägen norr om radhusen, utmed fuktskogen, är gång- och cykelbanan byggd som en träbrygga längs vägen.

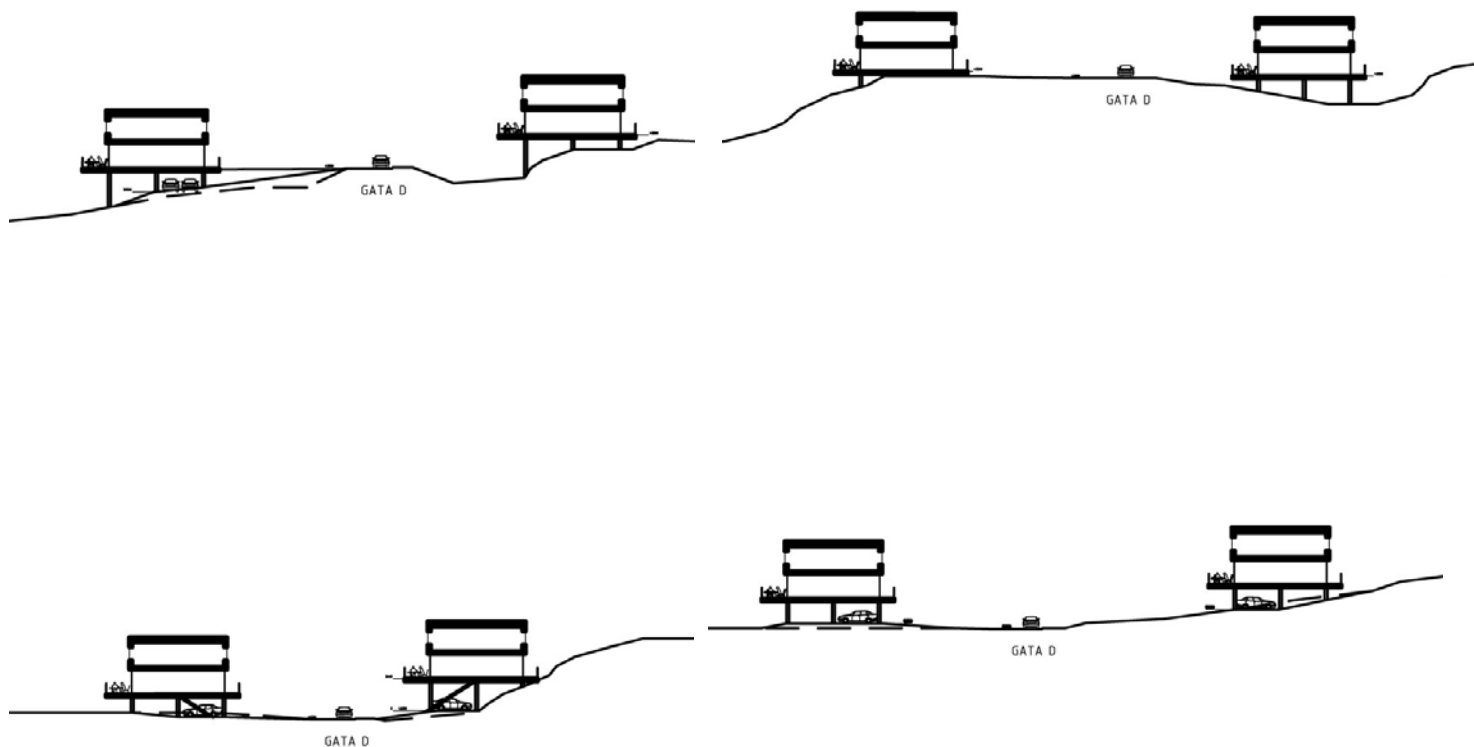
Den bebyggelse som planeras kan delas in i två olika delområden; nyexploateringsområdet med en tätare grupphus- och radhusbebyggelse samt förnyelse och förtätning av den befintliga fritidshusbebyggelsen.

Nyexploateringsområdet består av radhus, kedjehus och fristående villor. Husen ligger i en sluttning ner mot det skogsområde i vilket fuktskogen ingår och som sparas som natur. Husen avses anpassas efter terrängen som på vissa ställen har en lutning på 10 %. I vissa fall kan det bli aktuellt med viss markuppfyllnad. Delområdet rymmer cirka 46 bostäder.

Öster om Vårbackavägen placeras kedjehus längs vägen i två rader med tillfart via ny gata. Terrängen är här mycket kuperad varför det blir extra viktigt med husens utformning. I vissa fall kan det vara lämpligt med souterrängvåningar alternativt annan terränganpassning. I detta delområde ryms cirka 23 bostäder.

I planområdets norra och östra del placeras småhus på pelare. Husen har två bostads-
våningar. För att öka terränganpassningen står husen på pelare vilket har inneburit att flertalet får beteckningen tre våningar, bottenvåningen är öppen yta och kallt utrymme (se typsektioner nedan), syftet är att spara naturmark mellan husen. Inom detta delområde ryms cirka 27 bostäder.

I det befintliga bebyggelseområdet ges möjlighet till avstyckningar i vissa fall. Bestämmelse anger minsta tomtstorlek; 1000 m² respektive knappt 800 m². I detta område ges också möjligheter att nybilda ytterligare fastigheter. Bebyggelsen ska anpassas till naturens och terrängens förutsättningar. Husen kan uppföras i två våningar och en souterrängvåning där det är möjligt med hänsyn till terrängen. Tanken är att naturkaraktären ska kunna bevaras och att sprängning i berg ska undvikas. Största möjliga byggnadsarea (den area byggnaden upptar på marken) blir här 160 m² för envåningshus och 120 m² för tvåvåningshus för huvudbyggnaden. Största möjliga byggnadsarea för uthus eller garage är 40 m². Huvudbyggnaden får innehålla högst två lägenheter, varav en får ha högst 65 m² bruttoarea. Alternativt får den mindre lägenheten inrymmas i befintligt fritidshus, som på så sätt kan finnas kvar.



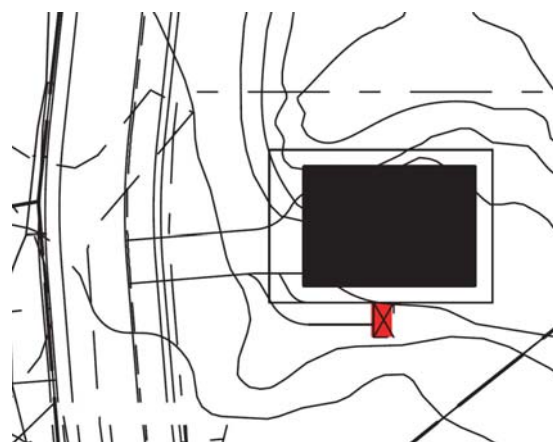
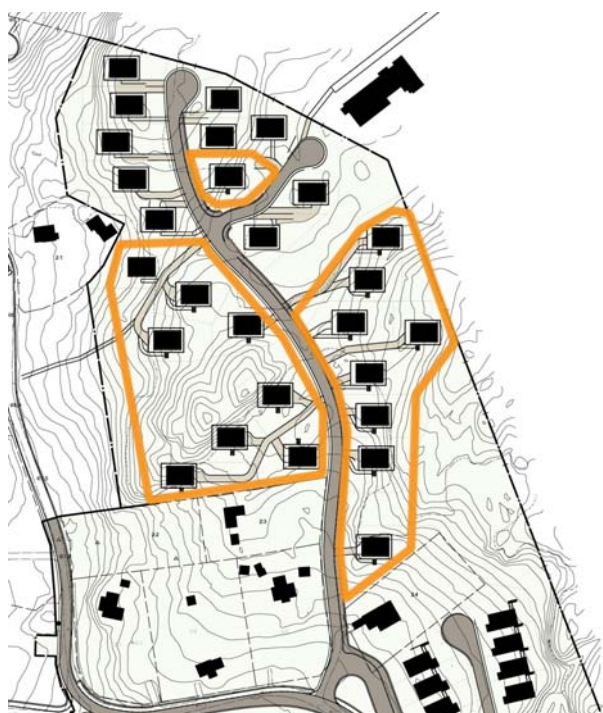
Exempel på terränganpassning av småhusen i norr. Husen är placerade på pelare, under dem är det öppet. Planbestämmelser reglerar att bottenvåningen, öppenarean, ska förbli öppen och inte byggas in.

Tillgänglighet

Den mycket kuperade terrängen gör det svårt att uppnå fullgod tillgänglighet.

Ny bebyggelse bör anpassas så långt möjligt till terrängförhållandena och sprängning i berg bör undvikas. Undantag kan därför medges från kravet på tillgänglighet till en- och tvåbostadshus då det i detta fall är befogat med hänsyn till terrängen (3 kap 15 § 5 p. PBL och 12 § lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m.). Dock eftersträvas att fastigheterna ska ha angöring med bil så nära huvudbyggnaden som möjligt.

Planområdets norra del är kraftigt kuperat, vissa småhus kan behöva kompletteras med lyftbord, se illustration nedan.



Småhusen inom markeringen (orange) kan inte på ett rimligt vis göras tillgängliga med ramp pga av den svåra topografin. Dock finns möjlighet att komplettera med ett lyftbord för att nå terrassen som löper längs husets alla sidor. Till höger visas ett exempel på placering av lyftbord.

Service

Inom planområdet finns varken kommunal eller kommersiell service. Från området är avståndet till skola och förskola i Vårby gård drygt 1 km och till Vårby gårds centrum cirka 1,5 km. Inom Vårby gårds centrum finns högstadieskola, sim- och sporthall med mera.

5.5 Rekreation

Programmet för hela Vårby gård anger att ianspråktagande av grönytor på olika sätt bör kompenseras genom att förbättra kvaliteten på och öka tillgängligheten till kvarvarande ytor. Vidare anges att en målsättning bör vara att skapa ett flertal gång- och strövslingor av olika längd och karaktär; såväl upplysta och säkra gångvägar, som spännande och utmanade vildmarksupplevelser på Korpberget med stor artrikedom och vida vyer över Mälaren.

Området nyttjas relativt flitigt för rekreation idag, vilket inte minst de flertaliga upp-trampade stigarna vittnar om. Stigarna förbinder grönområdena på ömse sidor om kommungränsen. En ambition är att området även efter att ha kompletterats med ny bebyggelse ska vara tillgängligt för rekreation.

Från radhusen på Stockholmssidan blir det möjligt att ta sig ner till Vårbackavägen genom det nya bebyggelseområdet via de nya gator som anläggs. De stigar som för närvarande används kommer därmed att ersättas av de nya gatorna.

Då bostäderna placeras i ett naturområde finns det stora möjligheter till rekreation och lek i bostädernas närhet. Vid vattnet lämnas ett naturområde fritt vid den gamla ångbåtsbryggan. Avsikten är dock inte att öppna ett allmänt bad i området utan att den gamla ångbåtsbryggan ska bevaras och kunna användas för solbad, picknick med mera.

En kommunal lekplats planeras i planområdets södra del.

5.6 Vattenområden

Mälaren är av riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärden samt är en viktig reservdricksvattentäkt. Planområdet omfattas vidare av ett föreslaget skyddsområde för Östra Mälaren. Skyddsområdet med tillhörande skyddsföreskrifter är ännu inte fastställt, således gäller inte bestämmelserna ännu. Skyddsbestämmelserna kommer troligen att innebära att muddring, schaktnings- och fyllningsarbeten samt sprängning i berg inte får ske i vatten- och strandområdet. Dock kommer mindre anläggningsarbeten inom tomter och dylikt att få utföras.

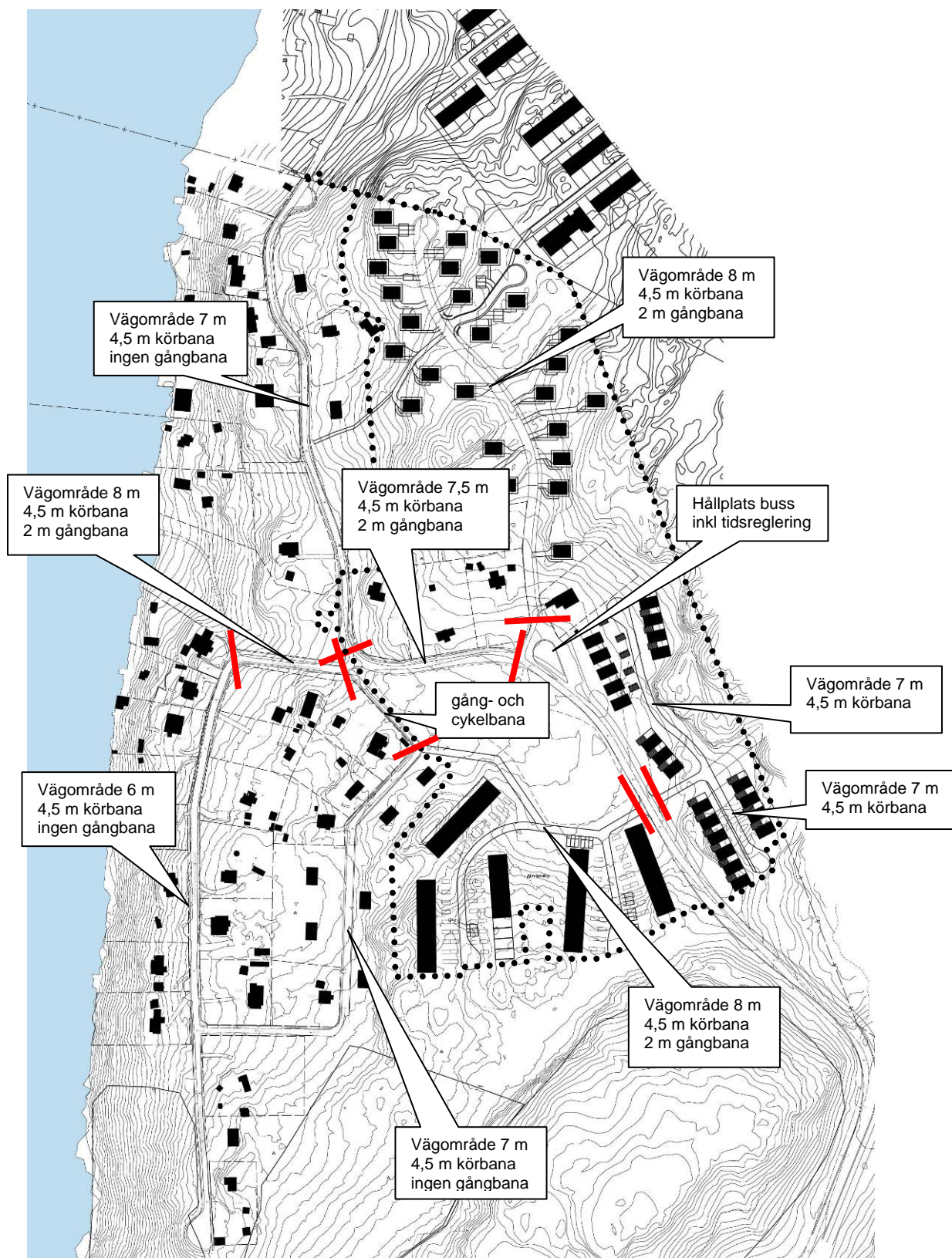
5.7 Gator och trafik

Vägnätet

Vägnätet inom planområdet är uppbyggt kring huvudgatan Vårbackavägen som är tillfartsvägen för området. Vårbackavägen är anpassad för busstrafik och förses med gång- och cykelbana fram till och med en vändhallplats för bussar. Vårbackavägen får busstandard (6,5 meter bred) upp till en vändplan ungefär i höjd med Vårbergstoppen där även en framtida buss- och eventuellt bilförbindelse till Vårberg och Stockholm stad är möjlig. I detaljplanen reserveras mark för detta ändamål.

Från bussvändhallplatsen längs med Vårbackavägen ner till korsningen med Segelledsvägen anläggs en gångbana. Segelledsvägen förses med gångbana fram till Segelledsbacken.

Tillkommande bebyggelse förses med tillfartsvägar med vändplaner och i vissa fall med gångbanor. Standarden ska huvudsakligen anpassas efter Huddinge kommuns standard beträffande vägbredder. Körbanebredderna ska vara 4,5 meter vilket innebär en mindre god standard för möten med tung trafik men acceptabel standard för möten bilar emellan. Gång- och cykeltrafik sker normalt i blandtrafik.



Vägstandard inom planområdet, de röda strecken markerar början och slut på de vägvsnitt som avses.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg anläggs parallellt med Vårbackavägen från vändplatsen vid Krongårdsvägen fram till den planerade bussvändplatsen. Den nya lokalgatan i sydvästlig riktning i planområdets södra del, och den nya lokalgatan i nordlig riktning i planområdets norra del, förses med gångbanor. Gångbanorna kommer att vara två meter breda och ligga längs gatornas ena sida. I övrigt kommer gång- och cykeltrafik ske i blandtrafik.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger vid Vårby brygga, cirka en kilometer från planområdet.

Detaljplanen innebär att Vårbackavägen ställs i ordning för att det ska vara möjligt att försörja området med busstrafik fram till vändplanen. I anslutning till Vårbackavägen och en av infarterna till det nya bostadsområdet i väster reserveras ett område för en lokalgata som på sikt eventuellt kan trafikeras med buss fram till Vårberg och Vårbergs tunnelbanestation. Fram till att detta blir aktuellt ska dock området användas som natur alternativt gång- och cykelväg.

Storstockholms Lokaltrafik (SL) är huvudman för länets kollektivtrafik.

Biltrafik

Vårbackavägen trafikeras för närvarande av cirka 1 500 fordon/dygn i ett avsnitt nordväst om Vårby allé. I och med att den planerade bebyggelsen kommer till förväntas trafiken öka med cirka 450 fordonsrörelser/dygn.

I Huddinge kommun pågår ett trafiksäkerhetsarbete. I enlighet med det kommer alla gator i bebyggda områden inom planområdet att ingå i en zon där hastigheten begränsas till 30 km/tim.

Parkering

Parkering ska ordnas på kvartersmark. Enligt Huddinge kommuns parkeringsnorm skall minst två parkeringsplatser ordnas på den egna tomten för enfamiljshus samt rad-, kedje- och grupphus utan gemensam parkering. För rad-, kedje- och grupphus med gemensam parkering beräknas behovet till 1,5 bilplatser/bostad.

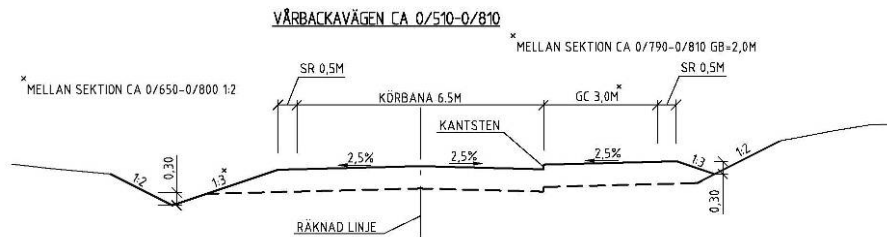
In- och utfart får ej anordnas över mark betecknad med natur.

Gatuutformning

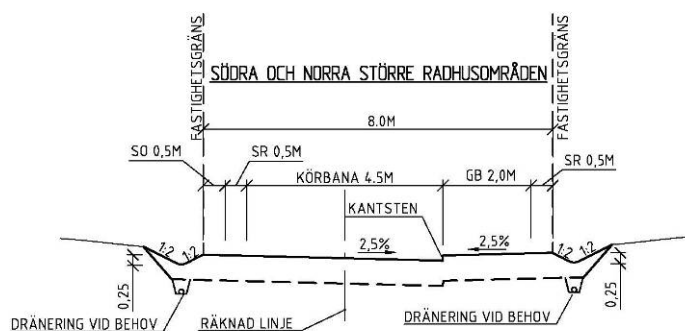
I programmet för hela Vårby gård anges att trafiksystemets funktion bör, om möjligt, återspeglas i trafikrummets utformning. Där gatornas funktion ändras bör detta sammanfalla med ändrad karaktär.

Huddinge kommun arbetar efter principen att slänter längs med gatorna skall vara förlagda inom tomtmark. På plankartan finns därför områden med beteckningarna **Z** - marken skall hållas tillgänglig för vägslänt.

Vid utformningen av vägnätet har flera faktorer vägts in; anpassning till de naturgivna förutsättningarna, som till exempel fuktskogens avgränsning, terrängförhållandena, möjligheterna till omhändertagande av dagvatten och därmed möjligheterna att bevara den hydrologiska balansen, möjligheterna att ställa i ordning vägarna med en acceptabel trafiksäkerhet med möjlighet till rationell skötsel, möjligheten att bevara det kulturhistoriska värdet samt minimera intrånget på befintliga fastigheter.



Typsektion huvudgata (Vårbackavägen där den har busstandard).



Typsektion lokalgata.

5.8 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Området va-försörjs genom anslutning till det allmänna ledningsnätet. Huvudmannen väljer lämpligt system. Den nya bebyggelsen utmed Vårbackavägen och nya lokalgator kan eventuellt försörjas med självfallssystem.

På plankartan har plats reserverats för pumpstation. Ytterligare en pumpstation placeras precis norr om planområdet, i Stockholms stad.

Dagvatten

Grundprincipen i Huddinge kommun är att fastighetsägaren skall omhänderta det dagvatten som uppkommer inom tomtmark. För att bevara vattenbalansen i området är det av yttersta vikt att nederbörden kan tillåtas att infiltrera lokalt. I området är dock förhållande svåra; planområdet omges av berg och höjder och centralt i området finns en fuktskog med höga naturvärden enligt skogsstyrelsen klassifikation för vilken förhållandena för vegetationen inte får förändras. De åtgärder som föreslås i dagvattenutredning maj 2007, uppdaterad maj 2008 av sweco ska utföras.

Nedan ges ett sammanfattande förslag på dagvattenhantering inom allmänplatsmark.

De hydrologiska förhållandena och dagvattenhanteringen beskrivs mer omgående i planhandlingarna under 5.1 Natur.

SWECO VIAK har utfört en dagvattenutredning under våren 2007. Utredningen visar att årsmedelflödet för dagvatten för hela området kommer att öka med cirka 17 % efter exploatering jämfört med idag. Bedömningen är att föroreningshalterna kommer att vara låga vid utsläpp till Mälaren. Nedan sammanfattas de viktigaste förslagen på åtgärder för att åstadkomma en gynnsam dagvattenhantering i Vårberget:

- Höjdsättningen av vägar och tomter är viktig eftersom området är mycket kuperat med stort inslag av berg i dagen. Instängda partier måste undvikas genom att säkra avrinningsvägar för vattnet.
- De nya lokalgatorna föreslås avvattnas med infiltrationsstråk av singel eller makadam. Dessa fördröjer och renar dagvattnet. Den del av Vårbackavägen som löper längs fuktskogen föreslås utformas med enkelsidig lutning mot fuktskogen.
- Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) med till exempel stuprörsutkastare och genomsläppliga beläggningar bör tillämpas inom tomtmark.
- För flera tomter erfordras avskärande diken i bakkant av husen. Det avskärande diket anläggs utanför tomtgränsen och med självfall leds vattnet i diket mot avvattningssystemet i gatan.
- Där u-områden behövs ska avledningen ske med dagvattenledningar i mark.
- Den naturliga avrinningsvägen genom ravinen ska återskapas.
- För att bevara nuvarande vattenomsättning för fuktskogen måste dagvattnet fördröjas uppströms. Många och små inlopp till fuktskogen rekommenderas för att så långt möjligt efterlikna den diffusa tillrinning som sker idag.

Ny exploatering medför en ökad dagvattenmängd. En ökad trafik medför ökade föroreningsmängder, ett ökat boende innebär också att ökade mängder föroreningar avleds via dagvattensystemen. Tar man hänsyn till att de befintliga fastigheterna ansluts till allmänt avloppsnät kommer den planerade bebyggelsen att innebära en i många avseenden minskad belastning på vattenmiljön.

Lokalt omhändertagande av dagvatten sker inom tomtmark och genom detta kommer merparten av dagvattnet att infiltrera lokalt. I samband med kraftig nederbörd och höga grundvattennivåer kan bräddning komma att ske till ledningssystemet. Detta vatten är ur föroreningssynpunkt relativt lite förorenat.

Fuktskogen

Viktiga aspekter att tillgodose vid dagvattenplaneringen för fuktskogen är:

- Skapa många och små inloppspunkter för att så långt möjligt efterlikna den diffusa tillrinning som sker idag.
- Inte ändra vattenbalansen i fuktskogen. Bedömningen är att ökningen är liten och att den troligen ligger inom marginalerna för den normala variationen i flöde från år till år.
- Endast tillåta låga föroreningshalter i till fuktskogen. Föroreningshalterna i dagvattnet bedöms bli låga.
- Den bäck som avbördar den mindre fuktskogen i norr bör bevaras.

Vårbergstoppens påverkansområde

Vårbergstoppen i Stockholm tog emot schaktmassor, slagg och aska, men lades ner på 1970-talet. Numera är det ett grönområde som kallas Vårbergstoppen och gränsar till planområdet. Provtagningar gjordes 1998 för att kontrollera hur deponin påverkar grundvattenkvaliteten i omgivande områden. Undersökningen av nedlagda avfallsupplag i Stockholm bedömer att det påverkansområde (avrinningsområde) som går genom den centrala delen av planområdet (fuktskogen och ravinen) inte utgör någon risk för hälsan eller miljön. De provtagningspunkter som uppvisade förhöjda halter av tungmetaller var inte belägna inom det avrinningsområde som berör planområdet. Vid provtagning av dricksvattnet i den enskilda brunnen på Segelledsvägen 6, som ligger inom påverkansområdet, visade analysrapporten att vattnet var tjänligt som dricksvatten.

Värme

Bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Fjärrvärmeledningen kommer via Vårbackavägen där Krongården 2-6, Vårby gård 1:1 och Vårbackaskolan är anslutna till fjärrvärme.

Uppvärmning kan även ske med enskilda anläggningar.

Elförsörjning

Eldistributionsnätet inom detaljplaneområdet består av en transformatorstation med hög- och lågspännings luftledningar. Nätet kommer att behöva byggas ut och förstärkas. Utbyggnaden kommer att omfatta nya ledningar som förläggs i mark både inom och utanför planområdet. Ett område för transformatorstationer reserveras. Vattenfall eldistribution AB som äger ledningarna strävar efter att förlägga ledningarna i gatumark eller i mark som inte får bebyggas.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning. Närmaste återvinningsstation finns i Vårby gård, på Bäckgårdsvägen, Lammholmsbacken och Mogårdsvägen.

5.9 Räddningstjänst

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 15 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

5.10 Administrativa frågor

Genomförandetiden

För detaljplanen skall två genomförandetider gälla. För allmän platsmark och nyttillkommande kvartersmark börjar genomförandetiden direkt efter det att planen vunnit laga kraft medan genomförandetiden börjar ett år efter det att planen vunnit laga kraft för befintlig kvartersmark. Utbyggnaden av den allmänna platsmarken kan därmed påbörjas innan övrig byggnation påbörjas.

Gestaltningssprogram för tillkommande bebyggelse

Vårberget har stora förutsättningar att bli ett attraktivt bostadsområde. Ny bebyggelse som uppfyller dagens krav på utformning och bekvämlighet blandas med den äldre fritidshusbebyggelsens individuellt utformade hus med stor anpassning till naturen. Den dramatiska naturen med stora möjligheter till såväl rekreation som utblickar mot Mälaren skall ges en stor inverkan på utformningen av såväl byggnader som utemiljö. Dessa delar skall smälta samman till en helhet där bebyggelse och natur står i samklang med varandra.

De faktorer som bedöms som mest värdefulla för att anpassa bebyggelsen till kulturmiljön är luftligheten och utblickarna mot sjön samt husens inplacering i och anpassning till terrängen som till exempel trappningar, utnyttjande av möjligheten till souterrängvåningar mm. Även utformningen av utemiljön som till exempel murar för att ta hand om nivåskillnader är inslag som är traditionellt i området. Dessutom är tomtindelningen där varje tomt når ner mot gatan karaktärsskapande varför en bestämmelse om tomtindelning där skafptomter inte är tillåtna har införts.

En övergripande gestaltningssidé för grupphusområdet är ”hus i natur”. Det innebär att den dramatiska naturen skall prägla upplevelsen av området. Det innebär att ingrepp som sprängning i berg skall undvikas så långt som möjligt, att nivåskillnader företrädesvis skall tas upp i husen och att markuppfyllnader i första hand tas upp genom murar och terrassering i stället för omfattande slänter.

Nedan ges riktlinjer för hur det nya området skall utformas för att denna målsättning skall uppnås.

1. Byggnader

1.1 Byggnadsvolymer

Byggnadsvolymer kan med fördel vara väl sammanhållna.

1.2 Terränganpassning

Byggnader skall placeras i terrängen så att sprängning i berg eller utfyllnader undviks. Där det förekommer nivåskillnader i terrängen som gör det möjligt att anordna souterrängvåning skall en sådan våning byggas.

För att ta upp nivåskillnader vid grundläggning skall murar, plintar eller pelare företrädesvis nyttjas istället för att spränga i berg.

1.3 Byggnadsmaterial

Pump- och transformatorstationer fasadmateriell skall anpassas efter omkringliggande miljö.

2. Utemiljö

2.1 Allmän mark

Naturmiljö

Befintlig naturkaraktär skall bevaras så långt möjligt. Avverkning eller nyplantering kan ändå komma att ske i viss mån eftersom växtbetingelserna för befintlig vegetation kommer att förändras.

Vägar

Höjdsättning av vägar skall ske så nära befintlig terräng som möjligt. Vid eventuella slänter skall gärna material från platsen användas.

Belysning

Gatubelysning skall utföras med hänsyn till kulturmiljön och enligt Huddinge kommuns standard.

2.2 Kvartersmark

Befintlig naturkaraktär skall bevaras så långt möjligt. Fällning av träd skall undvikas.

Nivåskillnader skall tas upp med murar så långt möjligt, slänter och utfyllnader ska minimeras. Där slänter ändå måste utföras skall de utföras av naturmaterial, hämtat från platsen, så långt möjligt. De skall utföras så att de ansluter till omgivande naturmark och topografi.

Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar mm regleras således genom respektive speciallag.

1. Organisatoriska frågor

1.1 Tidplan

Programsamråd har skett under våren 2006. Plansamråd hölls från 1 december 2006 till och med 23 januari 2007. Efter samrådet har detaljplanen delats upp i två detaljplaner. Detaljplan för östra Vårberget (Dp 26-E-2) som omfattar nybebyggelse i grupphus respektive detaljplan för västra Vårberget (Dp 26-E-3) som omfattar majoriteten av befintlig bebyggelse. Utställning av detaljplan för Östra Vårberget, Dp 26-E-2, har skett under sommaren 2007, därefter har detaljplanen reviderats. Samhällsbyggnadsnämndens godkännande bedöms ske andra kvartalet 2008 varefter detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Detaljplanens två genomförandetider medför att vatten- och avloppsnätet kan byggas ut efter det att planen vunnit laga kraft medan bygglov för bebyggelse på befintlig kvartersmark kan ges ett år efter det att planen vunnit laga kraft.

1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det datum planen vunnit laga kraft. För detaljplanen ska två genomförandetider gälla. För allmän platsmark och nytillkommande kvartersmark börjar genomförandetiden direkt efter det att planen vunnit laga kraft medan genomförandetiden börjar ett år efter det att planen vunnit laga kraft för befintlig kvartersmark. Utbyggnaden av den allmänna platsmarken kan därmed påbörjas innan övrig byggnation påbörjas.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen, beaktas (PBL 5:11), men planen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

1.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser (gatumark, lekplats och naturmark).

Ansvar för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Stockholm Vatten AB är huvudman för VA-ledningar och dagvattenledningar/ anläggningar på allmän mark.

Vattenfall Sveanät AB ansvarar för elledningar på kvartersmark och allmän mark.

1.4 Avtal

Kommunfullmäktige beslöt den 8 maj 2006 att godkänna ramavtal/markanvisningsavtal mellan kommunen och Skanska avseende exploatering på Vårberget. I samband med antagande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal att godkännas i vilket marköverlåtelse, kostnads- och genomförandeansvar m.m. regleras.

Släntavtal har upprättats mellan berörd fastighetsägare och kommunen avseende släntintrång.

2. Fastighetsrättsliga frågor

2.1 Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen tar över huvudmannaskapet för allmän platsmark, gata och natur, i hela planområdet från vägföreningen.

För att kommunen ska kunna överta huvudmannaskapet för vägarna och den befintliga bryggan krävs en omprövningsförrättning där ansvaret för vägföreningens vägar prövas.

Fastighetsgränserna inom planområdet är ”icke i laga ordning tillkomna gränser” vars lägen inte är exakt bestämda. De användningsgränser för allmän plats, lokalgata (gatulinjer) som är inlagda i detaljplanen är de som gäller för hur ny- och ombyggnaden av gatunätet ska ske.

2.2 Släntintrång

På grund av gatunätets föreslagna ny- och ombyggnad kan flera fastigheter komma att beröras av slänter på tomtmark. En slänt är en höjning eller sänkning av marknivån på fastigheten till gatan, till exempel vid infart.

Istället för att kommunen förvärvar den mark som behövs för slänten blir denna en del av tomtmarken. Slänten anläggs i samband med ny- eller ombyggnad av gatorna. Område inom detaljplanen betecknat med z kan komma att beröras av slänt.

Vårby gård 2:3, 2:4 och 2:5 berörs av vägslänt.

2.3 Fastighetsbildning

Planförslaget anger 1000 m² respektive knappt 800 m² som minsta tomtstorlek. Av befintliga villatomter har ett fåtal tillräckligt stor areal för att avstyckningar ska kunna ske. Fastighetsägaren avgör själv när och om avstyckning ska genomföras. Utöver planvillkoren görs en prövning av lämplighetsvillkoren i samband med ansökan om avstyckning.

Servitut för u- och z-områden kan bildas genom lantmäteriförrättning.

Inom områden betecknade med B får gemensamhetsanläggningar för till exempel väg, gemensam sophantering etc inrättas.

2.4 Ledningsrätt

Rätten att anlägga och underhålla allmänna ledningar på kvartersmark för VA och el bör säkerställas genom ledningsrätt.

Inom planområdet finns ett antal u-områden utlagda för dagvattenavrinning. U-området måste vara tillgängligt för Stockholm Vatten AB. Samordning av byggnadernas exakta placering och u-området sker i bygglovskedet.

Befintlig luftledning (el) genom fuktskogen ska markförläggas i gatumark och ändring av befintlig ledningsrätt prövas genom ny lantmäteriförrättning efter ansökan av ledningsinnehavaren.

2.5 Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar får anordnas för tillfartsvägar, parkering, sophantering och gemensamma gårdsdelar, lekplatser mm inom kvartersmark.

2.6 Fastighetsplan

Fastighetsplan erfordras ej.

2.7 Ansökan

Ansökan om fastighetsbildning, ledningsrättsförrättning, servitut, bildande av gemensamhetsanläggning m m inlämnas till Lantmäterimyndigheten i Huddinge.

3. Ekonomiska frågor

3.1 Avtal

Se ovan 1.4

3.2 Gatukostnader

Huddinge kommun beräknar att bygga om gatorna inom planområdet i enlighet med detaljplanen samt att bygga om Vårbackavägen från och med vändplanen strax norr om Krongårdsvägen. Innan kommunen bygger om gatorna ska kommunen besluta om uttag av gatukostnader.

Kommunen får enligt PBL 6:31-39 besluta att kostnader för att anlägga eller förbättra gator och andra allmänna platser ska betalas av ägarna till fastigheterna inom området eller vid gatan i ett område där kommunen är huvudman och därmed ansvarig för utbyggnad av gator.

En gatukostnadsutredning enligt PBL 6:36 utförs av kommunens gatukontor och samråd utställning har skett i särskild ordning. Av denna framgår gatukostnaderna för respektive fastighet inom fördelningsområdet.

Gatukostnad fördelas på ägarna till de fastigheter, som omfattas av utbyggnaden och ska täcka kommunens kostnader för anläggning av gata, gång- och cykelvägar, belysning, parker samt inlösen av mark för dessa ändamål.

Enligt gatukostnadsreglementet i Huddinge kommun skall gatukostnader fördelas på alla fastigheter, nuvarande som tillkommande, inom ett fördelningsområde. Däremot ska inte ägare av fastighet bebyggd med bostad med beviljat bygglov när detaljplan antas av kommunfullmäktige betala gatukostnader. Detta ska täckas av kommunalskatten. Bebyggd mark är den tomt som läggs ut kring en byggnad. De obebyggda delar av fastigheter som genom detaljplanen kan bilda nya fastigheter med byggrätt räknas som obebyggd, tillkommande fastighet.

Gatukostnad tas således ut

- För ny fastighet när avstyckning av denna sker från en befintlig fastighet
- När bygglov beviljas för byggnad på en fastighet som inte är bebyggd
- För fastighet med bostadsbyggnad som inte har bygglov när detaljplan antas

3.3 Avstående av mark och eventuell inlösen

Mark eller särskild rätt till mark som till följd av planens antagande kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 17-19 §. Fastigheterna Vårby gård 2:4 samt 2:5 avstår mark för utbyggnad av gata genom fastighetsreglering. Ersättningsfrågorna löses i samband med lantmäteriförrättning.

3.4 Anläggningsavgifter för vatten och avlopp, el och tele

Anläggningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive verksamhet.

3.5 Kommunalekonomiska konsekvenser

Gatuutbyggnaden kommer att innebära kostnader i storleksordningen 45,4 miljoner kronor för ombyggnad av befintligt gatunät och utbyggnad av nya lokalgator.

Driftkostnaderna för de kommunala gatorna inom detaljplanerna för östra Vårberget och västra Vårberget samt Vårbackavägen från och med vändplanen närmast norr om Krongårdsvägen beräknas till cirka 325 000 kronor/år.

Vårbergets brygga, som ägs av Vårbergets vägförening, övertas av kommunen. En besiktning av bryggan har gjorts. Man konstaterar där att bryggans ytskikt behöver förbättras vilket Skanska Nya Hem har åtagit sig. Bryggan är tänkt att fortsättningsvis fungera som brygga för solbad, picknick och bad, inte som båtbygga.

Anläggandet av den allmänna lekplatsen i planområdets södra del bekostas av Skanska Nya Hem AB.

3.6 Planavgift

Plankostnader för Skanska Nya Hem AB regleras i plankostnadsavtal mellan Huddinge kommun och Skanska Nya Hem AB. För övriga fastigheter tas planavgiften ut i samband med bygganmälan i enlighet med gällande taxa.

4. Tekniska frågor

4.1 Tekniska utredningar

En hydrologisk studie över Vårberget har utförts av Tyréns 2005-09-08.

En fördjupad dagvattenutredning har utförts av Sweco i maj 2007, reviderad maj 2008.

I genomförandeskedet ska en inventering av naturmark ske så att naturen kan bevaras på ett rimligt sätt.

I samband med utbyggnaden av vägar, ledningar och anläggningar kommer Huddinge kommun och Stockholm Vatten att gemensamt göra en förundersökning med besiktning av befintliga byggnader och inventering av befintliga brunnar. En riskanalys med bedömning av risk för påverkan av grundvatten och enskilda vattenbrunnar kommer att utföras. Om grundvatten och befintliga enskilda vattenbrunnar riskerar att påverkas negativt av arbetena inom området kommer särskilda åtgärder att utföras för att minimera eventuell påverkan. Efter färdigställande utförs en efterbesiktning. Beroende på resultat kan eventuella ersättningsanspråk ställas.

5. Administrativa frågor

Ansvar för arbetet med denna detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar.

Projektledare för detaljplanen är Nina Åhman, planavdelningen. Övriga deltagare i projektgruppen är Inger Forslund Elisabet Östlund och Inga Medin-Stein, exploateringsavdelningen; Jesper Skiöld och Birgitta Nylander, gatukontoret, Karin Lindström och Jan Strömgren, lantmäteriafdelningen, Johanna Kirudd och Nicklas Johansson, miljökontoret och Hélène Henriksson och Alexander Nyberg, bygglovsavdelningen.

Marge arkitekter AB svarar för illustrationerna. WSP Stadsutveckling, genom planarkitekt Eva Nyberg-Björklund och Magnus de Vries, GIS-ingenjör, har medverkat vid upprättandet av planhandlingarna.

Miljöbeskrivning

1. Sammanfattning

Under planarbetets gång ska eventuella miljökonsekvenser till följd av den förändrade markanvändningen undersökas. Miljöbeskrivningen är en frivillig miljökonsekvensbeskrivning, vilken görs enligt Huddinge kommuns planeringsriktlinjer. Planens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan och därför finns inget behov av att göra en miljöbedömning.

Delar av planområdet är ett fritidshusområde där en omvandling till permanentboende pågår. Andra delar är naturmark med delvis höga naturvärden. Området tillsammans med Korpberget och Vårbergstoppen är ett omtyckt strövområde för boende i Vårby gård och Vårberg. Planförslaget medger en förtätning av fritidshusområdet samt nyexploatering på naturmark med totalt cirka 96 bostäder.

Förslaget medför att naturmark tas i anspråk för bebyggelse samt att områdets karaktär förvandlas från fritidshusområde till ett villaområde. Detta innebär att den redan avbrutna Bornsjökilen i viss mån försvagas. Planförslaget har utformats så att mark med höga naturvärden sparas. Rekreativvärden kommer till viss del att förändras då fritidshuskaraktären försvinner, naturmark tas i anspråk och den nya bebyggelsen eventuellt upplevs som barriär mot omgivande natur.

Planen ger också möjlighet till en utbyggnad av vatten- och avloppsnätet. En samordnad lösning av avloppshanteringen är positivt för grundvattnets och recipienten Mälarens kvalitet. Planen skapar förutsättning att kollektivtrafikförsörja området genom att bussgata från Vårby till Vårberg eventuellt kan byggas ut om några år. Planområdet är idag inte beläget så att ett hållbart resande gynnas för de boende, t.ex. är gångavstånd till närmsta livsmedelsbutik ca 1,5 km.

Lokalt omhändertagande av dagvatten måste eftersträvas i området, både av miljöskäl och för att undvika hydraulisk överlastning av diken och kulverteringar. Påverkan på de hydrologiska förhållandena inom naturmark ska minimeras. Vegetation har en dränerande effekt och därför ska så mycket som möjligt av befintligt trädbestånd behållas inom området.

2. Behovsbedömning av miljöbedömning

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Genomförandet av planen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan enligt kriterier som avses i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Bedömningen grundas på följande:

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 och 4 kap. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken riskeras inte att överskridas med föreslaget ändamål. Största förändringen är att ett område med orörd natur kommer att bebyggas och att betingelserna för den kvarvarande fuktskogen, vilken har höga naturvärden, kan komma att förändras. Åtgärder ska vidtas för att de hydrologiska förhållandena för fuktskogen inte förändras. Det är viktigt att bebyggelsen anpassas till naturen och platsens förutsättningar och att vegetationen sparas så långt möjligt. Riksintresset Mälaren påverkas positivt av att befintliga enskilda avlopps-

läggningar övergår till det allmänna VA-ledningsnätet. Samtidigt innebär en ökad dagvattenavrinning från tillkommande hårdgjorda ytor en ökad belastning recipienten Mälaren. Sammantaget bedöms de positiva effekterna vara övervägande. Planområdet gränsar till Korpberget vars tre nyckelbiotoper är känsliga livsmiljöer för rödlistade arter och signalarter. Planeringen utgår ifrån att dessa inte ska påverkas av tillkommande bebyggelse.

Exploateringen av området får konsekvenser för miljön, men förändringarna bedöms inte innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser enligt PBL 5 kap. 18 §.

3. Agenda 21

Huddinge kommuns lokala agenda 21 (reviderad av KF 9 maj 2005) har som vision att Huddinge ska vara ett långsiktigt, hållbart, kretsloppsanpassat och trivsamt samhälle. Det nationella miljömålet "God bebyggd miljö" innebär att den fysiska planeringen ska möjliggöra ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur så att bilanvändningen kan minska och förutsättningarna för miljöanpassade och resurssnåla transporter förbättras. De nya bostäderna tillkommer långt ifrån befintlig kollektivtrafik och service, vilket inte är i enlighet med Agenda 21. Planförslaget har dock utformats så att det blir möjligt att trafikera området med kollektivtrafik.

Huddinge är en ekokommun och verkar för kretsloppsprincipen enligt de fyra grundvillkoren:

1. Ämnen från jordskorpan får inte tas upp och användas fortare än de nybildas, utvinningen av ändliga resurser som metaller och fossila bränslen måste alltså minska dramatiskt.
2. Ämnen som vi människor skapat, och som är främmande för naturen och svåra att bryta ned, får inte nyproduceras och spridas
3. Naturen får inte systematiskt skadas eller trängas undan och vi får inte använda mer ur naturen än vad som återskapas.
4. Jordens naturresurser ska fördelas rättvist och effektivt, både inom respektive land och mellan världens alla länder.

4. Konsekvenser för miljön

Beskrivning sker i det följande enligt de punkter som tas upp i "Metod för miljökonsekvensbeskrivningar i Huddinge kommun (januari 1994)". Den redovisar inga alternativa utbyggnadsförslag utan konsekvenserna beskrivs enbart för den utbyggnad som detaljplaneförslaget medger. Lokaliseringen av de nya bostäderna har gjorts i det planprogram som omfattade hela Vårby gård, "planprogram för Vårby gård, juni 2002".

4.1 Nollalternativ

Ur flera miljöaspekter ska förändringen jämföras med ett nollalternativ, dvs. ett alternativ där gällande detaljplanen inte ändras utan genomförs. Nollalternativet utgår i detta fall från de områdesbestämmelser som gäller för fritidshusområdet, det vill säga att högsta tillåtna byggnadsarea är 45 m², att naturmarken lämnas orörd och att va-anslutningar inte sker.

4.2 Geologiska förhållanden och markradon

Kvartersmarken i området består huvudsakligen av berg i dagen och moränjordar. Sveriges Geologiska AB har utfört en markradonkartering 1984. Området har vid dessa mätningar bedömts som högriskområde. Tillkommande byggnader ska därför utföras radonsäkert.

Förslaget innebär att bostäder uppförs på mark som troligen ger upphov till höga radonhalter.

4.3 Hydrologiska förhållanden och dagvattenhantering

De hydrologiska förhållandena beskrivs mer omgående i planhandlingarna under 5.1 Natur.

SWECO VIAK har utfört en dagvattenutredning under våren 2007, uppdaterad maj 2008. Utredningen visar att årsmedelflödet för dagvatten för hela området kommer att öka med cirka 17 % efter exploatering jämfört med idag. Bedömningen är att föroreningshalterna kommer att vara låga vid utsläpp till Mälaren. Nedan sammanfattas de viktigaste förslagen på åtgärder för att åstadkomma en gynnsam dagvattenhantering i Vårberget:

- Höjdsättningen av vägar och tomter är viktig eftersom området är mycket kuperat med stort inslag av berg i dagen. Instängda partier måste undvikas genom att säkra avrinningsvägar för vattnet.
- De nya lokalgatorna föreslås avvattnas med infiltrationsstråk av singel eller makadam. Dessa fördröjer och renar dagvattnet. Den del av Vårbackavägen som löper längs fuktskogen föreslås utformas med enkelsidig lutning mot fuktskogen.
- Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) med till exempel stuprörsutkastare och genomsläppliga beläggningar bör tillämpas inom tomtmark.
- För flera tomter erfordras avskärande diken i bakkant av husen. Det avskärande diket anläggs utanför tomtgräns en och med självfall leds vattnet i diket mot avvattningsystemet i gatan.
- Där u-områden behövs ska avledningen ske med dagvattenledningar i mark.
- Den naturliga avrinningsvägen genom ravinen ska återskapas.
- För att bevara nuvarande vattenomsättning för fuktskogen måste dagvattnet fördröjas uppströms. Många och små inlopp till fuktskogen rekommenderas för att så långt möjligt efterlikna den diffusa tillrinning som sker idag.

Ny exploatering medför en ökad dagvattenmängd. En ökad trafik medför ökade föroreningsmängder, ett ökat boende innebär också att ökade mängder föroreningar avleds via dagvattensystemen. Tar man hänsyn till att de befintliga fastigheterna ansluts till allmänt avloppsnät kommer den planerade bebyggelsen att innebära en i många avseenden minskad belastning på vattenmiljön.

Lokalt omhändertagande av dagvatten sker inom tomtmark och genom detta kommer merparten av dagvattnet att infiltrera lokalt. I samband med kraftig nederbörd och höga grundvattennivåer kan bräddning komma att ske till ledningssystemet. Detta vatten är ur föroreningssynpunkt relativt lite förorenat.

Fuktskogen

Viktiga aspekter att tillgodose vid dagvattenplaneringen för fuktskogen är:

- Skapa många och små inloppspunkter för att så långt möjligt efterlikna den diffusa tillrinning som sker idag.
- Inte ändra vattenbalansen i fuktskogen. Bedömningen är att ökningen är liten och att den troligen ligger inom marginalerna för den normala variationen i flöde från år till år.
- Endast tillåta låga föroreningshalter i till fuktskogen. Föroreningshalterna i dagvattnet bedöms bli låga.
- Den bäck som avbördar den mindre fuktskogen i norr bör bevaras.

Vårbergstoppens påverkansområde

Vårbergstoppen i Stockholm tog emot schaktmassor, slagg och aska, men lades ner på 1970-talet. Numera är det ett grönområde som kallas Vårbergstoppen och gränsar till planområdet. Provtagningar gjordes 1998 för att kontrollera hur deponin påverkar grundvattenkvalitén i omgivande områden. Undersökningen av nedlagda avfallsupplag i Stockholm bedömer att det påverkansområde (avrinningsområde) som går genom den centrala delen av planområdet (fuktskogen och ravinen) inte utgör någon risk för hälsan eller miljön. De provtagningspunkter som uppvisade förhöjda halter av tungmetaller var inte belägna inom det avrinningsområde som berör planområdet. Vid provtagning av dricksvattnet i den enskilda brunnen på Segelledsvägen 6, som ligger inom påverkansområdet, visade analysrapporten att vattnet var tjänligt som dricksvatten.

Jämfört med nollalternativet ökar dagvattenmängden med 17 %. Tar man hänsyn till att de befintliga fastigheterna ansluts till allmänt avloppsnät kommer den planerade bebyggelsen att innebära en i många avseenden minskad belastning på vattenmiljön.

4.4 Naturvärden och biologisk mångfald

Söder om planområdet finns Korpberget som är en viktig del i Huddinges grönsstruktur. Kommunen önskar att skydda detta grönområde som biotopskyddsområde. Korpberget, planområdet och Vårbergstoppen ingår i det avbrutna grönkilområdet som en del av Borsjökilen och är därmed en del av Stockholmsregionens grönsstruktur. I anslutning till Korpberget finns tre nyckelbiotoper vilka är känsliga livsmiljöer för rödlistade arter och signalarter och ska därför bevaras från exploatering. Nyckelbiotoperna består av en rasbrant mot Mälaren, en äldre barrskog i storblockig terräng samt gammal hållmarkstallskog. Dessa nyckelbiotoper med sin höga biologiska mångfald beskrivs närmare och redovisas på kartbild i planhandlingarna under rubriken 5.1 Natur.

Centralt i planområdet finns en fuktskog med höga naturvärden som domineras av al i dess västra del. Alen står delvis på socklar. Den delen är betydligt blötare än den östra

delen som endast är fuktig. Inslaget av andra lövträd är också större i den torrare delen. Området sydost om fuktskogen är dess tillrinningsområde och innehåller asp, ask och al. Uppväxt ung gran förekommer. Alfuktskogen har ett lokalt naturvärde och liknande naturtyper saknas i den direkta omgivningen. Fuktskogen har också en viktig roll för områdets hydrologiska balans. Exploateringen kommer att medföra förändringar, med stor sannolikhet blir framtida flödesfluktuationer och vattenståndsvariationerna större än i dag. Dagvattenhanteringen ska dock verka för att behålla balansen i fuktskogen. *Se text angående dagvattenhanteringen.*

Jämfört med nollalternativet sker en förändring eftersom naturmark tas i anspråk för bebyggelse och exploateringen innebär mer hårdgjord yta och barriärer för växt- och djurliv.

4.5 Rekreation och rörligt friluftsliv

Rekreatjonsområdets storlek och möjligheterna att uppleva ostörd natur minskar. Idag går många stigar genom området vilka förbinder grönområdena på ömse sidor om kommungränsen med varandra. Det rörliga friluftslivets möjligheter till promenader och strövtåg avses inte att förhindras genom den nya bebyggelsen, därför behålls flera av de befintliga stigarna och nya vägar och stigar kommer att skapas. Att upplevelsen blir väsentligt annorlunda på en del sträckor går inte att komma ifrån. Korpberget är delvis mycket svårtillgängligt med branta stup ner mot Mälaren. Det är idag inte möjligt att följa vattnet längs stranden. Det finns mer eller mindre tydliga stigar på hållmarken, markskiktet är känsligt för slitage och därför bör befintliga stigar användas så att inte orörd mark blir upptrampad.

Jämfört med nollalternativet sker en förändring eftersom naturmark tas i anspråk för bebyggelse.

4.6 Ljushållanden och lokalklimat

Planområdet ligger i en västsluttning varför ljushållanden för bebyggelsen bedöms goda.

4.7 Luft

Föreslagen utbyggnad med ca 96 bostäder medför en ökad trafikföring till och inom planområdet, samt tillfälligt ökad byggverksamhet, vilket inte bedöms medföra någon större påverkan på luftkvaliteten i närområdet eller påverkan på det totala bilanvändandet i kommunen.

Föreslagen planinriktning antas inte påverka risken för överskridande av nu gällande miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §, för kvävedioxid, kväveoxider, kolmonoxid, ozon, svaveldioxid, bly, bensen samt partiklar (PM 10) i utomhusluft.

Jämfört med nollalternativet sker en viss förändring eftersom det blir fler bilar i området.

4.8 Buller och vibrationer

Den beräknade biltrafikmängden understiger 500 fordon/dygn vilket bedöms innebära att ekvivalentnivåerna från trafiken inte överstiger riksdagens riktvärden.

Jämfört med nollalternativet sker en viss förändring eftersom det blir fler bilar i området.

4.9 Markföroreningar

Markföroreningar har ej uppmärksammats och är ej sannolika i området.

4.10 Avfallshantering

Hämtning av avfall ordnas enligt gällande föreskrifter. Erforderliga utrymmen för källsortering bör anordnas. Källsortering av byggavfall förutsätts.

4.11 Energiförsörjning

Fjärrvärme finns i anslutning till området, vilket ger goda möjligheter för fjärrvärmeförsörjning.

Området kan försörjas med el i markförlagda ledningar.

4.12 Transporter/kommunikationer, parkering och angöring

Trafiken till det nya bostadsområdet ökar jämfört med nollalternativet. Trafikmängderna bedöms ändå bli ringa. Parkering ska ske på respektive tomt.

Jämfört med nollalternativet sker en viss förändring då det blir fler bilar i området, möjlighet för kollektivtrafik skapas genom att Vårbackavägen får busstandard.

4.13 Materialval

Då dagvattenflödet ökar i området beroende av exploateringen ökar också risken för mer föroreningar i yt- och grundvatten. Åtgärder bör riktas mot källorna till föroreningarna. Den främsta åtgärden är att välja material i tak, väggbeklädnader, armaturer mm som inte förorenar dagvattnet genom urlakning. Stolpar, räcken och andra konstruktioner av förzinkade material bör skyddsmålas för att minska spridning av tungmetaller genom korrosion. Villkoren från Huddinges lokala Agenda 21 om att använda förnyelsebara råvaror och stopp för onaturliga ämnen bör beaktas vid alla materialval. Med hänsyn till mål för sundhet och miljö bör bland annat sunda, lågemitterande och varudeklarerade byggmaterial väljas. Kvalitetskontrollen bör vara hög, särskilt med avseende på fukt.

4.14 Störningar under byggtiden

Under utbyggnadstiden av de nya bostadsområdena samt vägar kommer området att belastas med byggtrafik.

Sprängnings- och schaktarbetet kommer att ske. Byggverksamheter förutsätts ske på ett sådant sätt att riktvärden för buller från byggarbetsplatsen uppfylls (SNV 2004:15).

Närboende ska i god tid före det att arbetet påbörjas informeras om tider för bullrande arbeten.

4.15 Skydd mot olyckshändelser

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

4.16 Landskapsbild och den kulturhistoriska miljön

Nya bostäder för permanentbostäder ändrar områdets karaktär från att vara ett skogsområde till att vara ett permanentbostadsområde. Genom att riktlinjerna i gestaltungsprogrammet och bestämmelser om minsta tomtstorlek och byggnadsvolymer följs bör ändå en upplevelse av hus i natur kunna åstadkommas.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

Nina Åhman

arkitekt