



Datum
2024-10-11

Diarienummer
KS-2020/1000

Samrådsredogörelse – Detaljplan för Vårby udde etapp 1 inom kommundel Vårby, Huddinge kommun

Samrådsredogörelsens innehåll

Sammanfattning	1
Förändringar i plankartan.....	1
Beskrivning av ärendet	1
Hur har samrådet gått till?	3
Inkomna yttranden från remissinstanser	3
Inkomna yttranden från övriga	56

Sammanfattning

Samråd genomfördes under tiden 17 januari – 25 februari 2022 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande. Handlingarna har funnits tillgängliga på Servicecenter och kommunens hemsida.

Förvaltningen har sedan samrådet fört en aktiv dialog och samordning med Trafikverket och anpassat förslaget efter E4 Förbifart Stockholm och Tvärförbindelse Södertörn. Planförslaget har anpassats och förtydligats efter inkomna synpunkter från flera remissinstanser avseende luftkvalitet, buller, risk, dagvatten och skyfall, natur- och kulturvärden, fastighetsjuridiska frågor, med mera. Samtliga utredningar har uppdaterats och redovisas dels i svaren nedan samt i planhandlingarna. Förvaltningens motiv till upphävande av strandskydd har förtydligats. Miljökonsekvensbedömningen har uppdaterats och förvaltningen bedömer fortsatt att planförslaget huvudsakligen medför positiva miljökonsekvenser. Att området till större delen redan ianspråktaget och tillgången till kollektivtrafik och service är relativt god, talar för en effektiv markanvändning och ett integrerat läge i Vårby. Närheten till E4/E20 bedöms däremot medföra negativa konsekvenser för hälsa när det gäller lokaliseringen av bostäder, men i en samlad bedömning så överväger fördelarna.

Förändringar i plankartan

Allmän beskrivning

Granskningshandlingarna har justerats med nya bestämmelser (som beskrivs i detalj på nästa sida), nedan följer en allmän sammanställning av större ändringar. Granskningshandlingarna har justerats, bl. a med hänsyn till synpunkterna i samrådet. Planbeskrivningen har aktualiserats efter justeringar i plankartan och uppdaterade utredningar. Plankartans bestämmelser har uppdaterats med generella preciseringar och borttagande av bestämmelser som innebar dubbelreglering. Planområdet har utökats och omfattar hela planprogramsområdet och riskavstånd har säkerställts mot vägplan för E4/20. Ytor och byggrätter för förskolor och skola

HUDDINGE KOMMUN

Kommunstyrelsens förvaltning

Post 141 85 Huddinge
Besök Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



har justerats och anpassats efter terräng, buller och luftkvalitet. Planerad idrottshall har, pga skyddsvärda ekar ändrat läge från friliggande till bottenvåning i bostadskvarter. För angöring till skola och idrottshall är en yta för hämta- och lämna samt parkering planerad att samutnyttjas mellan verksamheterna. Ett tidigare planerat hotell har utgått.

Förändringar i plankartan.

- **Användningsbestämmelser för allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap** har för att möjliggöra 3D-fastighetsbildning höjdbegränsats. Tidigare användning Torg mellan kvarteren F1-F2 har ändrats till Gågata.
- **Användning på kvartersmark** har justerats och omformulerats. För att möjliggöra 3D-fastighetsbildning har användningsbestämmelser höjdbegränsats. Användning Vård har tillkommit för planerat vårdboende. Tidigare planerat användning Hotell har utgått.
- **Egenskapsbestämmelser för allmän plats** har justerats med ändrade föreskrivna markhöjder i plankartan. Bestämmelse om utformning för bullerskärm över gatumark mellan kv. C2-C3 har tillkommit.
- **Egenskapsbestämmelser för kvartersmark** har justerats och omformulerats.
- Bestämmelse för **bebyggandets omfattning** har lagts till som reglerar byggnadsarea för centrumanvändning vid vattnet.
- Samtliga bestämmelser som reglerar **placering** är borttagna eller fått ändrad formulering.
- Samtliga **utformningsbestämmelser** från samrådet har ändrats. Utformningsbestämmelser har lagts till vilka reglerar fasadutformning och material, bulleråtgärder som tyst sida och högsta tillåtna lägenhetsstorlek, utformning av bostads- och förskolegårdar, inglasning av balkonger och takvinkel.
- **Utförandebestämmelser** har tillkommit som reglerar infiltration av dagvatten i användningsområdet småbåtshamn, linspänd belysning ska infästas i fasader samt allmän bestämmelse med justerad formulering för tillåtande av stödmurar, ramper, trappor och murar mot allmän plats.
- Bestämmelser som reglerar **markens anordnande och vegetation** har omformulerats med samma syfte som samrådshandlingen.
- **Rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser** har tillkommit för kulturhistorisk bebyggelse i brunnsparken.
- Bestämmelser för **skydd mot störningar** har tillkommit för bullerskydd inom skol- och förskoleområden samt för skyddsåtgärder för känslig markanvändning.
- Förkortad **genomförandetid** för område i norra delen av planområdet har införts som, efter genomförandetiden löpt ut, möjliggör planläggning för en eventuell framtida pendelbåtsbrygga.
- Bestämmelser om **villkor för startbesked** har preciserats där mark ska saneras samt för mark som berörs av vägplanens tillfälliga markanspråk.
- Bestämmelser för **markreservat** har tillkommit för allmän körtrafik för angöring och anläggning av körytor i småbåtshamn.



- **Rättighetsområde** har lagts till på allmän plats som reglerar höjdbegränsat servitut för ledningar.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 10 februari 2020 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Vårby udde etapp 1. Plansamråd genomfördes 17 januari – 25 februari 2022. Efter samrådet har planområdet utökats till att omfatta hela programområdet och en ytterligare etapp är därför inte längre aktuell.

Detaljplanen syftar till att skapa möjligheter att bygga en ny funktionsblandad stadsdel med cirka 2100 nya bostäder, handel, service och kontor i Vårby. Området planeras för att skapa stadsmässiga kvaliteter i ett område med närhet till natur, grönska och kollektivtrafik. Detaljplanen ska även möjliggöra för förskolor, skola samt vård- och omsorgsboende för att skapa en blandad och integrerad stadsdel där man kan bo, arbeta och besöka. Vidare syftar detaljplanen till att skapa nya mötesplatser i form av torg, parker, en ny gatustruktur inom området och möjliggöra en delvis ny sträckning av Vårby allé. I norr gränsar planområdet till det populära Vårbybadet i anslutning till Vårby herrgårdspark. Ambitionen är att förlänga detta parkstråk runt udden och tillgängliggöra strandområdet och båthamnen för allmänheten. Kopplingen till Gömmarens naturreservat kommer att vara viktig med ökade möjligheter till rekreation. Boendeformen kommer att bli en blandning mellan bostadsrätter och hyresrätter.

Detaljplanen för Vårby udde etapp 1 har tagits fram av en projektgrupp under ledning av plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning.

Hur har samrådet gått till?

Samråd har skett under tiden 17 januari – 25 februari 2022. Information om planförslaget har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på Huddinge kommuns servicecenter och hemsida. Kungörelse har införts i Mitti Huddinge den 15 januari 2022 samt anslagits på kommunens anslagstavla den 17 januari 2022.

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

Inkomna yttranden från remissinstanser

Länsstyrelsen Stockholm

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör riksintresse för kommunikationer, miljö kvalitetsnormer för vatten, strandskydd samt hälsa och säkerhet avseende buller, transporter med farligt gods, översvämningsrisk, geotekniska risker, luftkvalitet och elektromagnetisk strålning.



Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till naturmiljö, kulturmiljö, buller, social hållbarhet, strandskydd, vattenverksamhet, vattenskyddsområde, biotopskydd samt artskydd.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Riksintresse för kommunikationer

Länsstyrelsen noterar att det återstår frågor som behöver klargöras för att inte äventyra att detaljplanen påtagligt försvårar nyttjandet av vägarna väg E4/E20 och de planerade vägarna E4 Förbifart Stockholm. Kommunen behöver därför visa att de frågeställningar som Trafikverket lyfter i sitt yttrande har en lösning, så att en god bebyggd miljö kan uppnås samtidigt som riksintresset kan tillgodoses. Exempel på åtgärder som vi anser kan påtagligt försvåra nyttjandet av väganläggningen är fysiska intrång som påtagligt försvårar drift, underhåll samt risk för framtida krav på trafikrestriktioner på trafiken.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Kommunen anger att belastningen av föroreningar minskar efter planens genomförande jämfört med situationen idag. Det saknas en bedömning av vad förändringen innebär om man ser till vattenförekomstens Mälaren-Rödstensfjärden behov.

Det saknas även en bedömning om planens genomförande påverkar hydromorfologiska kvalitetsfaktorer i ytvattenförekomsten eller inte.

Kommunen behöver redogöra för status och MKN för grundvattenförekomsten Tullingeåsen-Ekebyåsen och hur planförslaget påverkar möjligheten att följa MKN. Eventuellt nödvändiga åtgärder för att inte påverka grundvattenförekomsten negativt behöver redovisas i planbeskrivningen. Kommunen behöver redogöra för om dagvattenhanteringen behöver anpassas till högt stående grundvatten eller inte.

Kommunen behöver förtydliga vilken dagvattenhantering som krävs och hur den anpassas till föroreningarna. Kommunen behöver även visa hur föroreningarna i mark och grundvatten påverkar ytvattenförekomstens möjlighet att följa MKN på kvalitetsfaktornivå efter planens genomförande.

Kommunen behöver förtydliga om eventuellt förorenat sediment kommer påverkas i samband med planens genomförande samt om detta kan påverka möjligheten att följa MKN.

Kommunen behöver förtydliga om gröna tak är en åtgärd som utgör en förutsättning för att kunna följa MKN eller inte. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver överväga andra alternativ eftersom det inte går att säkerställa i en detaljplan att taken kommer kunna skötas på ett korrekt sätt utan näringsläckage.

Strandskydd

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att området redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (enligt 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken, MB), när det gäller den del av planområdet som är inhägnad. Utanför det inhägnade området föreslår kommunen att en



angöringsgata ska anläggas utmed stranden där det idag går en mindre traktorväg. Länsstyrelsen anser att detta område utifrån nuvarande underlag inte kan anses vara i anspråkstaget. Kommunen behöver därför förtydliga på vilket sätt platsen är i anspråkstagen i enlighet med 7 kap. 18 c § punkt 1 MB eller vilka andra särskilda skäl som finns för att kunna upphäva strandskyddet inom detta område.

Det framgår av kommunens underlag att det inom det strandskyddade området finns en allé som består av både skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd. Även inom förskole- och skolgårdarna finns höga naturvärden. Kommunen menar att naturvärdena återfinns i en miljö som har en svag koppling till själva strandområdet, och att träden samt naturvärdena därför inte påverkar strandskyddets syften. Träden och naturvärdena återfinns dock inom 100 meter från strandlinjen och Länsstyrelsen anser därför att de omfattas av strandskyddsbestämmelserna oavsett koppling till strandzonen. Det räcker alltså inte med att enbart göra en bedömning om åtgärden påverkar livsvillkoren för det strandburna växt- och djurlivet vid bedömning av om strandskyddets syften uppfylls eller inte. Kommunen behöver därför förtydliga på vilket sätt planens genomförande väger tyngre än strandskyddets intressen utifrån naturvärdena på platsen.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet utsätts från höga bullernivåer från trafik från E4/E20 och Vårby Allé, framförallt vid kvarteren A1, F1, F3, C3, D3 och D4, vilket ställer stora krav på bebyggelsens utformning och placering. I bullerutredningen framgår av exempelritningar att flera av bostäderna i kvarter D3 inte kan få en luddämpad sida. Kommunen behöver visa att samtliga lägenheter inom planområdet klarar trafikbullerförordningens riktvärden.

Kommunen behöver säkerställa att planerade bullerreducerande skärmar i kvarter uppförs samt att skärmarna blir tillräckligt höga för att få den effekt som avses. Kommunen behöver förtydliga om bebyggelsen är en förutsättning för att bakomliggande bebyggelse ska klara trafikbullerförordningens riktvärden. Om så är fallet behöver det vara säkerställt att bebyggelsen uppförs i rätt ordning genom villkorsbestämmelser.

Planområdet angränsar till den planerade vägen Tvärförbindelse Södertörn. Genomförda bullerberäkningar för marknivåer på skolgårdar och uteplatser utgår från att Trafikverket kommer att genomföra bullerskyddsåtgärder enligt förslag till vägplan. Men vägplanen är ännu inte prövad och fastställd. Det behöver därför av detaljplanehandlingarna framgå vilka bullernivåer planområdet utsätts för i händelse att Trafikverket inte genomför samtliga åtgärder enligt förslagen på vägplanekartan. Kommunen behöver utifrån de nya beräkningarna vid behov revidera planförslaget samt införa eventuellt nödvändiga skyddsbestämmelser på plankartan. Med tanke på det stora antal bostäder som planeras inom planområdet anser Länsstyrelsen att kommunen behöver se över att det finns tillräckligt med uteplatser som klarar trafikbullerförordningens riktvärden.

Inom planområdet planeras för en skola och flera förskolor. För skolans och förskolornas gårdsytor uppmäts den ekvivalenta ljudnivån till 55 dBA, vilket



överskrider Naturvårdsverkets riktlinjer. Länsstyrelsen anser att en sådan teknisk lösning kan vara acceptabel om det rör sig om en mindre del av skolgården. Kommunen behöver se över planförslaget så att så stor yta som möjligt för lek, vila och pedagogisk verksamhet klarar riktvärdet om 50 dBA ekvivalent ljudnivå, utan omfattande tekniska lösningar, såsom tak med ljudabsorbenter.

Förorenade områden

Kommunen har genomfört flera miljötekniska undersökningar inom planområdet utom vid befintlig bebyggelse. Om det i eller i närheten av byggnaderna har hanterats hälsovådliga ämnen så behöver det av planhandlingarna framgå att det inte finns några risker för människors hälsa, om man vistas inne i byggnaderna.

Kommunen behöver klarlägga förekomsten av PCB inom planområdet och vid behov säkerställa nödvändiga åtgärder för att avhjälpa föroreningen. Kommunen har infört en planbestämmelse som anger att startbesked inte får ges för byggnation förrän sanering av markföroreningar har genomförts och godkänts, eller skydds- och säkerhetsåtgärder avseende markföroreningar har kommit till stånd. För att villkorsbestämmelsen ska säkerställa markens lämplighet behöver det i planbeskrivningen framgå vilka skyddsåtgärder som är lämpliga för planområdet, var de ska utföras och vad åtgärderna ska få för effekt.

Kommunen anger att båtklubbens ytor ska samexistera med den nya stadsdelen. Det framgår dock inte om båtklubbens ytor fortsatt kommer vara inhägnade eller fungera som en del av rekreationsytorna. Även om marken saneras kommer fortsatta föroreningar uppstå till följd av båtklubbens verksamhet. Kommunen behöver därför förtydliga hur båtklubbens verksamhet ska samexistera med rekreationsytorna. Ska båtklubbens ytor vara öppna för allmänheten behöver det framgå på vilket sätt marken är lämplig för sitt ändamål.

Transporter med farligt gods

Riskutredningen (Brandskyddslaget, 2021-09-24) visar på lägre risknivåer än andra riskanalyser längs med E4/E20. Bland annat visar Trafikverkets riskutredning kopplad till vägplanen för Tvärförbindelse Södertörn att individrisknivån är oacceptabelt hög upp till 40 meter längs med sträckan förbi planområdet. Kommunens riskutredning menar samtidigt att det inte alls finns några oacceptabla risker längs med samma sträcka.

Den planerade påfartsrampen till Tvärförbindelse Södertörn planeras precis intill planområdet. Inom 25 meter till rampen planerar kommunen för båtförvaring, kontor, hotell och bostäder. Det korta avståndet innebär därmed avsteg från rekommendationerna vilket kommunen har kompenserats med ett flertal riskreducerande åtgärder. Länsstyrelsen anser dock att det finns otydligheter och osäkerheter i bedömningarna av risknivåerna. Exempelvis antar Trafikverket i riskutredningen för Tvärförbindelse Södertörn cirka 3000 transporter av explosiva ämnen (ADR-S klass 1) per år, medan riskutredningen för planområdet verkar utgå från drygt 500 transporter per år.

Vid hotellet planerar kommunen för ett torg. Länsstyrelsen ser en risk med att ett torg invid ett hotell, och i närheten till områdets verksamhetscentrum, kan



innebära att ett flertal personer kommer vistas utomhus på en plats där individrisknivån är förhöjd.

Enligt riskutredningen kan 80 % av personerna inomhus inom 40 meter från vägen omkomma vid en massexplosion med 500-2000 kg.

Konsekvensbedömningen utifrån planförslaget är dock att enbart fem personer beräknas omkomma, trots att det inom 40 meter från vägarna planeras för både hotell och bostäder. Även scenarier som involverar brandfarlig gas förväntas enligt kommunen inte ge upphov till några konsekvenser alls inom planområdet, trots att skyddsavstånden för sådana scenarier sträcker sig in på planområdet.

Kommunen har gjort antaganden om vid vilka strålningsnivåer människor förväntas omkomma. Länsstyrelsen anser att dessa antaganden behöver motiveras och underbyggas med källor för att det ska vara möjligt att se om osäkerheter i bedömningarna beaktats i tillräcklig utsträckning. Bland annat behöver det förtydligas vilken exponeringstid som ligger till grund för antaganden och exponeringstiderna behöver sättas i relation till antaganden om människors möjlighet att sätta sig i säkerhet.

Kommunen tillåter balkonger mot E4/E20 samt rampen från Tvärförbindelse Södertörn. Länsstyrelsen anser utifrån nuvarande underlag att det inte är lämpligt med balkonger i fasad närmast riskkällan när avståndet är så kort.

Kommunen har infört flera skyddsbestämmelser på plankartan.

Skyddsbestämmelserna utgår från avstånd i förhållande till E4/E20. Det saknas alltså en hänvisning till avstånd från den framtida påfartsrampen från Tvärförbindelse Södertörn. Det är även oklart vilket avstånd som ska gälla till E4/E20, alltså om det exempelvis är från vägens mitt eller vägens kant. Olika höjdskillnad från vägen och planområdet kan även påverka risknivån. Länsstyrelsen anser därför att kommunen behöver förtydliga inom vilket avstånd skyddsbestämmelserna ska gälla och utgå från de specifika förhållandena för olika delar av planområdet.

Sammantaget behöver kommunen förtydliga och visa att marken blir lämplig för sitt ändamål med hänsyn till människors hälsa och säkerhet utifrån flera aspekter. Länsstyrelsen kan utifrån nuvarande underlag inte bedöma markens lämplighet. Vid planläggning på korta avstånd från en riskkälla ska större vikt läggas vid just konsekvenserna av en olycka med farligt gods snarare än sannolikheten för att en sådan olycka ska inträffa. Länsstyrelsen anser dock att skyddsavstånd generellt är att föredra framför andra skyddsåtgärder. Se mer i Länsstyrelsens Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods.

Översvämningsrisk

Kommunen har bedömt översvämningsrisken till följd av skyfall utifrån befintlig höjdsättning samt en lågpunktskartering. Kommunen behöver i sin bedömning även utgå från planerad höjdsättning och användning inom planområdet och visa att föreslagna skyfallsåtgärder är tillräckliga. Kommunen behöver visa att flöden inom planområdet inte medför risk för människors säkerhet, att gatorna kan hantera de volymer som leds till dem samt att föreslagna åtgärder som murar och diken inte får negativa konsekvenser för andra delar av planområdet. Vid analys



av hur ett skyfall påverkar området behöver även kommunen ta hänsyn till hela avrinningsområdet och de flöden som kommer in i planområdet från omkringliggande högre belägen mark. Åtgärder av betydelse för att hantera risken för översvämning till följd av skyfall ska regleras i plankartan. För mer information se Länsstyrelsen Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall.

I planförslaget finns nu en skola i en avrinningsväg i planområdets norra del. Kommunen behöver visa vilka konsekvenser detta kan få för skolan och beskriva markens lämplighet för sitt ändamål utifrån risken för höga flöden, stora vattendjup och barnens säkerhet.

Kommunen behöver säkerställa att Gömmarebäcken inte skapar översvämningar inom planområdet.

Kommunen behöver säkerställa framkomligheten för utryckningsfordon till och inom planområdet. Detta gäller vid översvämningssrisk kopplad till skyfall och beräknat högsta flöde för Mälaren.

Kommunen behöver visa hur planområdet kan påverka vägen samt hur Tvärförbindelsen Södertörn kan påverka planförslaget vid ett skyfall.

Länsstyrelsen vill förtydliga att ny sammanhållande bebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vikt behöver placeras ovan + 2,7 meter (RH2000).

Risk för ras och skred

Kommunen behöver förtydliga hur säkerheten för skred ser ut vid norra strandlinjen mot Mälaren samt tydliggöra vilka eventuella åtgärder som krävs för att säkerställa stabiliteten i området. Om åtgärder är nödvändiga för planens genomförande behöver dessa säkerställas i plankartan på lämpligt sätt.

Stabiliteten mot strandlinjen

Kommunen behöver förtydliga om risken för bergras och blocknedfall har inkluderats när kommunen har gjort sin bedömning av risken för ras inom planområdet.

Elektromagnetisk strålning

Kommunen planerar för en transformatorstation vid skolgården. Kommunen behöver visa att placeringen är lämplig och vilka eventuella skyddsåtgärder som behöver vidtas för att strålningsnivåerna ska hållas på en låg nivå som möjligt.

Luftkvalitet

Planområdet är utsatt för luftföroreningar på grund av biltrafiken från väg E4/E20, där miljö kvalitetsnormerna för PM10 överskrids enligt luftkvalitetsutredningen (WSP 2021-10-05). Det är dock oklart hur stor del av planområdet som berörs. Luftkvalitetsutredningen och tidigare beräkningar före den (rapport SLB 10:2019) visar på olika resultat. Beräkningarna från 2019 visar på en större spridning av luftföroreningar som sträcker sig över ett område 50 meter från vägbanan för E4/E20. I samma rapport framkommer även att befintlig bebyggelse som ligger intill vägen utsätts för överskridanden av PM10 dygn år 2045.



I planbeskrivningen anges att det får förekomma 37 tillåtna överskridanden av miljökvalitetsnormer för dygnsmedelvärde för PM10 under ett år. Det är dock endast 35 tillåtna överskridanden som är tillåtna. Kommunen behöver förtydliga planbeskrivningen och revidera luftkvalitetsutredningen vid behov utifrån rätt antaganden.

Kommunen behöver redogöra för skillnaderna i utredningarna och visa att miljökvalitetsnormen för PM10 dygn inte överskrids inom planområdet. Det behöver av planhandlingarna framgå vilka nödvändiga åtgärder som krävs för att minska halterna inom planområdet. I underlaget finns förslag på en vegetationsskärm mellan planområdet och väg E4/E20. Kommunen behöver klarlägga vegetationsskärmens funktion och om den är förutsättning för att klara MKN för PM10 inom planområdet, och i så fall säkerställa den i plankartan.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Naturmiljö

Skolgårdsområdet utgör idag en nyckelbiotop inom vilken kommunen vill anlägga en naturanpassad skolgård. Länsstyrelsen anser därför att det finns risk att nyckelbiotopen inte kan bevaras om området görs om till skolgård vilket kommunen bör beakta i den fortsatta planeringen.

Kulturmiljö

Länsstyrelsens synpunkter från programskedet gällande panncentralen kvarstår. Eftersom stora delar av den äldre kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen redan har rivits får de få byggnader som finns kvar en särskild betydelse för förståelsen av platsens historiska utveckling. Länsstyrelsen anser att byggnaderna därför bör bevaras och integreras i den nya bebyggelsemiljön.

Den gröna miljön är en viktig del av den äldre berättelsen som finns på platsen. För att det ska vara möjligt att genomföra de ambitioner med bevarande och återskapande av alléer, parkmiljö och grönstruktur som beskrivs i planbeskrivningen och i kulturmiljöutredningen är det nödvändigt att komplettera plankartan med ytterligare bestämmelser som tillvaratar träd och grönstruktur.

Buller

Eftersom omgivningsbullret inom planområdet är högt bör kommunen överväga att placera de enkelsidiga lägenheterna så att de får en fasad mot den bullerdämpade sidan istället.

Luftkvalitet

Kommunen bör beakta att vegetationsskärmar kan höja partikelhalterna vid utformning och placering av gång- och cykelbanor nära E4/E20 för att undvika att människor exponeras för höga halter av luftföroreningar.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör redovisa ett nulägesalternativ och ett nollalternativ för att tydliggöra hur detaljplanen bidrar eller minskar till framtida exponering av luftföroreningar, då främst PM10-halterna.

Dagvattenhantering

I dagvattenutredningen (Structor 2021-07-09) föreslås olika möjligheter för att förhindra att släckvatten eller spill från olyckor når vattenförekomsten via



dagvattennätet. Kommunen behöver i planhandlingarna redogöra för vilken typ av hantering som kommer att användas/anläggas.

Social hållbarhet

Bostadsförsörjning

Kommunen planerar för ca 2000 nya bostäder i varierande storlek och upplåtelseform. Länsstyrelsen anser att kommunen bör redogöra för hur planförslaget förhåller sig till kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning.

Barn och unga

Delar av förskolegårdarna kommer att förläggas på takterrasser eller på taket till ett underliggande garage. För kvarter B2 framgår att takterrassen inte räknas in i friytan vilket kommunen bör förtydliga även för kvarter B4.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör förtydliga hur barn på egen hand kan använda sig av förskolegårdarna för att säkerställa att förskolegårdarna blir säkra platser för barnen att vistas och leka på utan att övervakning av personal krävs. För skolgårdar på tak behöver kommunen även beakta att det är svårt att få till ett bra mikroklimat eftersom vegetation kan få svårt att växa på för tunna bjälklag.

Övriga frågor av betydelse för planens genomförbarhet

Strandskydd

Inom de delar av planområdet där strandskyddet fortsatt kommer att gälla kommer åtgärder att kräva dispenser för att kunna genomföras. Kommunen bör förtydliga att exempelvis delar av strandpromenaden och spänger behöver utredas vidare i kommande dispensprövning för att kunna avgöra om åtgärderna strider mot strandskyddets syften eller inte.

Vattenverksamhet

Om strandpromenad och brygga kommer att anläggas i vattenområdet kan den behöva anmälas till Länsstyrelsen eller tillstånd sökas för åtgärden hos mark- och miljödomstolen. Även saneringen av båtclubbens mark kan medföra vattenverksamhet i form av grävning och muddring i vattenområde. Anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet kommer behövas för detta.

Kommunen nämner att dagvatten ska återinfiltreras till grundvattnet. Om syftet med detta är att öka grundvattenmängden är åtgärden att klassas som tillståndspliktig vattenverksamhet.

Kommunen avser öppna upp Gömmarbäcken som idag går i kulvert. En sådan åtgärd utgör vattenverksamhet och kräver därför tillstånd eller anmälan.

Sammantaget behöver kommunen utreda tillstånds- och anmälningsplikten för vattenverksamheterna ytterligare samt beskriva respektive vattenverksamhet mer i detalj.

Vattenskyddsområde

Planområdet innefattar både primär och sekundär skyddszon inom Östra Mälarens vattenskyddsområde och omfattas därför av vattenskyddsföreskrifter.

Länsstyrelsen konstaterar att dispens alternativt tillstånd kommer att behöva sökas för mark- och anläggningsarbeten inom primär och sekundär skyddszon.



Länsstyrelsen vill även framföra vikten av att i bygg- och driftskede säkerställa att hantering av miljöfarliga ämnen och upplag inte medför risk för förorening av vattenskyddsområdet.

Biotopskydd

I planbeskrivningen framgår det att den biotopskyddade allén längs Vårby allé behöver tas ned. De 13 skogslönnarna i södra delen av allén behöver avverkas av Trafikverket i samband med Tvärförbindelse Södertörn (vägplanbeskrivning, 2021-01-25). Frågan om det generella biotopskyddet har behandlats i samband med framtagandet av vägplanen.

Övriga alléträd, tre ekar, två askar samt nio lönnar behöver dock avverkas till följd av detaljplanens genomförande. Åtgärden kräver dispens från det generella biotopskyddet. För att en dispens ska kunna medges krävs så kallade särskilda skäl samt att åtgärdens syfte väger tyngre än intresset att bevara biotopen.

Artskydd

Kommunen behöver konstatera om häckning förekommer inom planområdet, förslagsvis genom en fågelinventering, och komplettera informationen. Kompletterande information enligt ovan samt eventuella skyddsåtgärder ska göras inom ramen för samråd enligt 12 kap 6§ Miljöbalken.

Kommentar:

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL:

Riksintresse för kommunikationer

Kommunen har sedan samrådet fört en aktiv dialog och samordning med Trafikverket och anpassat planförslaget efter E4 Förbifart Stockholm och Tvärförbindelse Södertörn (se svar på Trafikverkets yttrande från sid. 27). Sedan samrådet har vägplanen fastställts.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms varken påverka recipienten Mälaren-Rödstensfjärden nuvarande status eller äventyra möjligheterna till att MKN för vatten uppnås i framtiden. Då uppgifter om ett generellt beting för nödvändig minskning av föroreningsbelastning till Mälaren inte finns tillgänglig utgår planförslagets utredningar i stället från principen att rena dagvatten så mycket som det är tekniskt och ekonomiskt motiverat. Med avseende på den kemiska statusen visar dagvattenutredningen att de planerade åtgärderna leder till en väsentlig minskning av föroreningsbelastning för samtliga studerade ämnen med mellan cirka 20 % och 70 %, jämfört med befintlig situation. Förutsättningen att uppnå MKN i recipienten bedöms inte försvåras av planens genomförande utifrån ett dagvattenperspektiv.

En kartläggning över påverkan på hydromorfologiska kvalitetsfaktorer har genomförts. Resultatet visar att den planerade utbyggnaden bedöms inte påverka statusen för parametern för hela vattenförekomsten och medför därför inte en sådan förändring eller försämring avseende hydromorfologiska kvalitetsfaktorer att den inte kan tillåtas.



Kommunen noterar upplysningen om grundvattenförekomsten Tullingeåsen-Ekebyåsen samt dess MKN. Planbeskrivningen uppdateras och redovisar påverkan på MKN.

En återställning av grundvattenbildningen innebär ringa förändringar av grundvattennivån. Den största ändringen bedöms ske vid Cigarren, kvarter C1 (se illustrationsplan). Nivåer kommer där att återanpassas efter Mälarens nivåer i samband med att befintlig dränering upphör, vilket fortfarande möjliggör för markinfiltration.

Infiltration av dagvatten kommer inte att ske i lägen där markföroreningar återfinns. För området med småbåtshamn, V1, kommer dagvattnet inte att infiltreras utan den kommer att samlas och renas i ett tätt underjordiskt magasin vilket säkras med egenskapsbestämmelse.

Inga åtgärder är planerade inom vattenområdet, Mälaren, som föranleder att förorenat sediment påverkas.

Kommunen noterar upplysning om gröna tak. Gröna tak i planförslaget syftar inte till rening av dagvatten och är inte en förutsättning för att följa MKN. Gröna tak är endast ett komplement till föreslagen dagvattenlösning inom området (se gröna tak i dagvattenutredningen).

Strandskydd

För den del av lokalgatan som planeras genom strandskogen ianspråkats en mindre vegetationsklädd yta utan skyddsvärda träd. Strandskogen behåller sin karaktär och ekologiska funktioner eftersom strandpromenaden inte kräver att befintliga träd behöver avverkas. Därmed görs bedömningen att anspråket inte medför en väsentlig förändring för växt- och djurarters livsvillkor i området.

Lokalgatan kommer i sin helhet att vara tillgänglig och den allemansrättsliga tillgången till området kommer att förstärkas, vilket är i linje med strandskyddslagstiftningen. Som del i kommunens tätortsutveckling är lokalgatan en synnerligen viktig länk i den framtida stadsdelens struktur och allmänhetens tillgång till vattnet. Sammantaget bedöms det allmänna intresset av den planerade lokalgatan väga tyngre än strandskyddsintressena. Se avsnitt strandskydd i planbeskrivningen.

Hälsa och säkerhet

Buller

Genom vald utformning av bebyggelsen och med genomtänkta lägenhetsplaner uppnås kraven i trafikbullerförordningen utan bullerdämpande åtgärder för ca 95 % av lägenheterna i planområdet. Med bullerdämpande åtgärder erhålles trafikbullerförordningen överallt. I bullerutredningen visas en schematisk redovisning av bullerexponering, lägenhetsdisposition samt lägen och utformning för åtgärder. Det förutsätter att bullerexponerade bostäder får tillgång till en tyst sida t.ex. med ljudabsorbent över uteplatser.

Detaljplanens byggrätt förutsätter att åtgärder vidtas vilket regleras i detaljplanen:



- Egenskapsbestämmelse kvartersmark som reglerar
 - tyst sida vid bullerutsatta lägen
 - största BOA för bostad (35m²)
 - krav på bullerskärmar i anslutning till skolgård
 - krav på tak med ljudabsorbent, på förskolegårdar och skolgård
 - krav på bullertak, bostäder, över uteplatser som överstiger gällande bullerriktvärden.
- Egenskapsbestämmelse allmänplats som reglerar bullerskärm mellan kv. C2-C3 Administrativa bestämmelser
 - villkor av startbesked för berörda bostadskvarter i som är beroende av bulleravskärmning från kv. A1, C2, C3, D3 F1 och F2.

Bullerskärmar regleras i detaljplanen och fungerar bl.a. för att uppfylla riktvärden under olika etapper i genomförandefasen. Vissa bostadskvarter är beroende av andra genomförda kvarter (byggrätter) som skärmar bullret från E4/E20. Den etappvisa utbyggnaden har reglerats med villkorat startbesked.

Plankartan har utöver detta kompletterats med bestämmelse om bullerskärm mellan kvarter C2 och C3 med syfte att säkra att bebyggelsen klarar trafikbullerförordningens krav.

Bullerberäkningarna för detaljplanen har utförts utan Trafikverkets bullerreducerande åtgärder och visar att riktvärden i trafikbullerförordningen efterlevs.

Med hjälp av bullerskärmar och bullertak på pedagogiska utemiljöer (skolgård och förskolegårdar) visar justerad bullerutredningen att Naturvårdsverkets vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar följs. En förutsättning för att riktlinjerna skall klaras för skolans område är dock att bullerskyddsskärmarna utmed E4/E20 anläggs i enlighet med vägplanen för Tvärförbindelse Södertörn.

Förorenade områden

Skyddsåtgärden mot exponering av markföroreningar består huvudsakligen av schaktsanering av drygt 6000 kbm massor för befintligt industriområde och drygt 8300 kbm massor i den befintliga småbåtshamnen som ska ersättas med renade massor. Infiltration planeras inte i områden där markföroreningar påträffas.

Befintliga byggnader rivs, PCB föroreningar saneras. Sanering av marken är säkerställt i plankartan genom administrativ bestämmelse om villkorat startbesked. Båtoppläggningsplatsen inom planerad småbåtshamn kommer att hårdgöras för att lättare kunna hantera de föroreningar som uppstår i och med arbete med båtarna. Delar av båtoppläggningsplatsen kommer även fortsättningsvis vara möjlig att hägna in. Under sommaren kan ej inhägnat område användas till tillfälliga aktiviteter med tillfällig utrustning för exempelvis skate, kickbike och multisport samt parkering. Denna del avses inte användas för behandling/tvätt eller reparation av båtar utan ska endast användas för båtuppställning under vintersäsongen. Hur ytorna får disponeras regleras i arrendeavtal.



Transporter med farligt gods

Riskutredningen har uppdaterats i granskningsskedet med förtydliganden efter synpunkter Länsstyrelsens samrådsyttrande. I planförslagets granskningshandling är avståndet mellan bostäder och vägkant för transportled för farligt gods (E4/E20) 45 meter. Under förutsättningen att föreslagna åtgärder vidtas, bedöms risken som acceptabel. Risknivån påverkas av den planerade påfartsrampen till Tvärförbindelse Södertörn, men eftersom sannolikheten för olycka är så otroligt låg blir påverkan på risknivån väldigt begränsad. Den ändrade förutsättningen har därför inte lett till en ändrad värdering av risken.

Planförslaget har justerats och torget invid kv. F2 planläggs i granskningsförslaget som gata och utformas utan att uppmuntra till stadigvarande vistelse. Hotellet har utgått.

I riskanalysens bilaga B redovisas beräkningsmodeller med referenser för beräkning av strålning på olika avstånd från ett läckage. En bedömning av omfattning av skador har gjorts utifrån olika strålningsnivåer. Även här finns referenser till källor där olika grader av skador i förhållande till strålning och exponeringstid redovisas (se tabell B.12 i justerad riskutredning).

Utöver ovan har flammhöjder beaktats i riskutredningen som ligger till grund för planförslaget. I granskningshandlingarna har skyddsbestämmelsernas lydelse reviderats i linje med uppdaterad riskutredning. Riskavstånd som anges i skyddsbestämmelser avser mått från vägkant.

Riskanalysen som har tagits fram som underlag till planförslaget drar slutsatsen att risknivån utmed E4/E20 Södertäljevägen är relativt hög. En framtida ramp som ansluter Tvärförbindelse Södertörn med E4/E20 innebär också en betydande riskpåverkan inom planområdet. Bebyggelsen planeras dock så att den mest frekventa typen av olyckor (pölbrand) inte medför någon påverkan på bebyggelsen. Störst bidrag till risknivån bedöms scenarier med gasmolnexplosion ha. Risknivån är också sådan att åtgärder för att sänka risknivån är nödvändiga. Ett förslag på åtgärder redovisas därför i riskutredningen. Planförslaget har införlivat dessa åtgärder och förvaltningen delar därmed Brandskyddslagets bedömning, efter uppdaterad riskutredning, att planerad bebyggelse kan genomföras enligt studerade förslag förutsatt att föreslagna åtgärder vidtas.

Översvämningsrisk

Utifrån framtagna skyfallsmodeller är det bara en mindre del av planområdets sydvästra del vid E4/E20s viadukt som drabbats av höga vattennivåer vid skyfall och höga vattennivåer i Mälaren. Planområdet är framkomligt för räddningstjänst huvudsakligen norrifrån via Vårby allé vid samtliga scenarier. Framkomligheten begränsas i Vårby allés sydvästra del vid 100-årsregn, men är ändå framkomlig för räddningstjänsten, dock vid ett beräknat högsta flöde är området framkomligt enbart norrifrån.

Inga byggnader placeras på så sätt att avrinningsvägar utgör en risk för människor eller orsakar skada på byggnader. I vissa lägen planeras avskärande dike för att avleda vatten ifrån byggnader och hindra oönskade vattenansamlingar.



Föreslagen byggnation och höjdsättning hindrar att Gömmarbäcken orsakar översvämningar inom skolområdet eller någon annan del av planområdet. Vid 200-årsregn översvämmas planerad kulverten under Vårby allé, vilket leder till en ytaavrinningen mot Mälaren som inte utgör någon risk för människoliv.

Största påverkan sker i samband med att kulverten i Gömmarbäcken under E4/E20 öppnas. Dock innebär ett högre flöde inga betydande risker för planområdet. Övrigt dagvatten rinner i södergående riktning och påverkar inte planområdet på ett betydande sätt.

Granskningsförslaget har justerats och reglerar att lägsta tillåtna grundläggningsnivå i bostadsrum och verksamhetslokaler i nya byggnader ska vara över + 2,7 meter över nollplanet.

Risk för ras och skred

Närmast strandlinjen i norr förekommer ca 1-4,5 m lera och Mälaren i norr är idag stabil i befintliga förhållanden. Allmänplats har projekterats och utfyllnad görs för gata och mark nära vattnet med pålade stödkonstruktioner som anläggs för att hantera nivåskillnader. Med hjälp av projektering av allmänplats med tillhörande stödkonstruktioner anser kommunen att stabiliteten är säkerställd. I områden med åsmaterial förekommer ingen planerad byggnation i slänter brantare än 30 graders lutning.

Det föreligger idag inte någon risk för bergras eller blocknedfall. I samband med schaktningsarbeten kan det finnas risk för sten- och blocknedfall under utförandeskedet. När denna typ av arbeten utförs behöver eventuellt skyddsanordningar anläggas med skyddsnät, förankring av stora block eller bortschaktning av sten och block.

Elektromagnetisk strålning

Detaljplanen möjliggör uppförandet av friliggande nätstationer huvudsakligen i anslutning till naturmark. Nätstationerna kommer med en konstruktion och avskärmning som reducerar exponering för magnetfält. Som en ytterligare försiktighetsåtgärd kommer ytor på mindre än 2 meters avstånd från nätstationerna inte vara utformade för varaktig vistelse.

Luftkvalitet

Uppgifter om 37 tillåtna överskridanden av MKN har kontrollerats och justerats till 35.

I utredningen konstateras att delar av bebyggelsen exponeras för luftföroreningar som överskrider miljökvalitetsmålet för frisk luft. Miljökvalitetsnormerna för luft, eller risk för att dessa överskrids bedöms inte föreligga i någon del av den planerade bebyggelsen med hänsyn till avståndet till källan. I de områden som är exponerade för förhöjda luftföroreningshalter anges rekommendationer för att minska exponeringen framförallt inom bostadskvarteren.

Den föreslagna vegetationsskärmen finns ej kvar. Den bedöms ej ge något väsentlig effekt på exponeringen för luftföroreningar från E4/E20. Skärmen bedöms inte heller vara nödvändig för att MKN-luft efterlevs.



Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Naturmiljö

Efter samrådet har planförslaget bearbetats och intrånget i biotopen minskats så att en större sammanhängande del bevaras. Vissa störningar som är kopplade till skolverksamheten förväntas leda till en viss påverkan på biotopen. Dock görs bedömningen att dessa varken är av väsentlig karaktär eller påverka områdets ekologiska funktioner. Behovet av friyta för skoländamål anses väga tyngre än behovet av att lämna nyckelbiotopen helt oberörd.

Kulturmiljö

I förslaget rivs panncentralen, vars funktion inom industrin inte var central. Att byggnaden rivs bedöms ha en negativ påverkan på områdets kulturhistoriska värde. Påverkan begränsas av att bryggeriets funktionsmässigt viktiga byggnader redan har rivits, vilket innebär att bland annat panncentralen ur ett pedagogiskt perspektiv har ett begränsat dokumentvärde. Planförslaget tar fasta på den före detta maskinverkstaden, den så kallade "Cigarren", och återuppbygger den och återskapar tidigare borttagna kvaliteter. Befintliga stråk införlivas i den nya stadsstrukturen.

Den kulturhistoriskt värdefulla gröna miljön i Vårby udde kommer att övergå i kommunal ägo varför skyddsbestämmelser, utöver vad som står i kommunala styrdokument, inte bedöms vara motiverat.

Buller

Genom vald utformning av bebyggelsen och med genomtänkta lägenhetsplaner uppnås bedöms planförslaget klara kraven i trafikbullerförordningen utan reglering av enkelsidiga lägenheter i plankartan.

Luftkvalitet

Den föreslagna vegetationsskärmen finns ej kvar. Den bedöms ej ge någon väsentlig effekt på exponeringen för luftföroreningar från E4/E20. Skärmen bedöms inte heller vara nödvändig för att MKN-luft efterlevs.

En nulägesanalys och konsekvensredovisning anges i planbeskrivningen. En nulägesanalys och ett nollalternativ bedöms av kommunen som likvärdiga.

Dagvattenhantering

Rekommenderade lägen för anläggning av åtgärder för hantering av släckvatten anges i planhandlingar. Planhandlingarna innehåller även ett förslag på att hindra släckvatten i dagvattenätet med hjälp av proppar i dessa lägen.

Social hållbarhet

Planförslaget bidrar till att uppfylla kommunens tre övergripande målsättningar för kommunens bostadsförsörjning. "Ett högt bostadsbyggande med god kvalitet i hela kommunen" uppfylls genom delmål "nya bostäder tillkommer i första hand i rätt lägen nära kollektivtrafik, service och rekreationsområden, samt delmålet



”den nya bebyggelsen bidrar till översiktsplanens intentioner om att öka sammanhållningen, minska barriärer och utjämna skillnader mellan områden”.

”Bostäder för grupper med svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden” och ”Ett varierat bostadsutbud anpassat för olika skeden i livet” beaktas genom att till skapa en variation av upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och möjligt vårdboende. Planförslaget är utpekat som primärt utbyggnads och förtätningsområde, i översiktsplanen 2030 respektive 2050, och del i kommunens mål att bryta barriärer och förstärka kopplingar i stadsdelen. Genom detaljplanens genomförande förstärks hållbara transporter som gång-, cykel- och kollektivtrafik i stadsdelen. Befintliga och framtida bostäder i stadsdelen kommer även få förstärkt koppling till rekreation och utökad service.

Barn och unga

Utformning av de planerade förskolornas gårdar har bearbetas sedan samrådet. Gårdarna uppfyller kommunens krav på friyta. Terrassering och höjdsättning är gjord utifrån att barn och personal ska kunna ta sig mellan terrasserna tillgänglighetsanpassat. Grönska regleras på förskolegårdarna för att säkerställa att mikroklimatet och miljön blir lämplig för avsedd verksamhet.

Övriga frågor av betydelse för planens genomförbarhet

Strandskydd

Utifrån MKB, utredningen om hydromorfologi och PM strandskydd så dras slutsatsen att anläggandet av strandpromenaden inte kommer att medföra en negativ miljöpåverkan av väsentlig karaktär på naturmiljöerna inom strandskyddsområdet. Det finns därmed goda förutsättningar för att bevilja dispens från strandskydd.

Vattenverksamhet

Infiltreringen som planeras syftar varken till att återställa eller öka grundvattenmängder.

Kommunens öppnande av Gömmarbäcken med dess genomförande bedöms kräva anmälan om vattenverksamhet, där den tekniska beskrivningen bifogas. Ytterligare avgränsning av behovet av att pröva enskilda åtgärder som vattenverksamhet görs under genomförandet. Planbeskrivningen har kompletterats med åtgärder och hantering av detta.

Vattenskyddsområde

Hantering av miljöfarliga ämnen och upplag så att det inte medför risk för förorening av vattenskyddsområdet ska säkerställas under genomförandet. Plankartan skapar förutsättningar för att en dispens alternativt ett tillstånd medges.

Biotopskydd

Det är två lönnar som ska avverkas och dispens beviljades januari 2024. Övriga träd kommer att bevaras. Asken blåste omkull sommaren 2023 vilket har anmälts till Länsstyrelsen.



Artskydd

Inga av de fågelarter som häckar inom planområdet bedöms påverkas av exploateringen (Ekologigruppen, 2023). Anledningen är att majoriteterna av fåglarnas befintliga livsmiljöer inte påverkas negativt eller helt undantas för exploatering. Av de rödlistade fåglarna kommer dock fiskmå, östersjösilltrut och hussvala bli direkt påverkade eftersom de häckar på de industribyggnaderna som avses att rivas och ersättas av nya byggnader. För att dessa inte långsiktigt ska påverkas negativt ska följande skyddsåtgärder vidtas;

- Avverkning, röjning och schaktning av markvegetation får inte genomföras under häckningssäsong (1 mars–1 augusti).
- Viktiga naturmiljöer för områdets häckande fåglar sparas. De områden som bör lämnas obebyggda är strandskogen mellan Vårbybadet och nuvarande båtklubb, sandbarrskogen i nordöstra delen samt miljön längs Gömmarravinen. Viktigt är även att bevara områden med buskage som kan ge skydd, födosöks- och häckningsplatser för bland annat ärtsångare.
- Nyskapa minst 50 häckningsplatser för hussvala (specialbyggda boplatser).

Därmed bedöms ingen av arterna utlösa förbud enligt artskyddsförordningen.

Lantmäterimyndigheten

Kommentarer på kartan

- Administrativa bestämmelsen a2, upphävandet av strandskydd, är otydligt redovisad i kartans olika kvarter.
- Det förekommer ett flertal oklarheter med gränsredovisning.
- Det finns ett grönt område ”dike” vid Skola som saknar användningsbestämmelse.
- Bestämmelsen n2 avseende kvartersmark återfinns enbart på allmän platsmark.
- Bestämmelsen n3 och de träd som berörs är otydliga.
- Gata2 förekommer 2 gånger inom samma användningsbestämmelse.
- Flera bestämmelser som förekommer i kartan, både användning och markreservat, är otydliga och antingen otillräckligt avgränsade i höjddled eller inte avgränsade alls.
- Plangräns mot fastigheten Haga 1:16 är osäker och bör utredas/bestämmas.
- Utan vidare specificering ska inte markreservaten u1 och g1 ha något index. Inte heller är det lämpligt att planlägga samma område med både markreservat för gemensamhetsanläggning och markreservat för underjordisk ledning utan en tydlig definiering av vad gemensamhetsanläggningen ska innefatta.
- Hela området för Hotell samt hela sträckan mellan Centrum och Gata mittemot Skola är helt planlagt med utfartsförbud, och gör dessa områden otillgängliga.
- Varken kartan eller beskrivningen antyder att någon annan fastighet än skolfastigheten kommer ha någon som helst nyttja av Skydd1, och en gemensamhetsanläggning för en enda fastighet är inte förenligt med



anläggningslagen. Ska då skolfastigheten ha servitutsrättighet för detta område? Det är lantmäterimyndighetens starka rekommendation att Skydd1 ändras till Skola och det skyddsåtgärder som räknas upp i användningsbestämmelsen och i planbeskrivningen säkras genom exploateringsavtal.

Kommentarer på beskrivningen

- Planbeskrivningen är knapphändig hur de många ledningsrätter och servitut som ska hanteras, vilkas som avses ändras, upphävas och nybildas.
- Rättigheterna som berör mer än ett par fastigheter redovisas inte hela belastningskretsen för rättigheterna.
- Planbeskrivningen nämner inget om markreservaten, varken om g eller om u.
- Utöver att (E) inte avgränsas alls i kartan är det väldigt knapphändigt beskrivet i fastighetsrättsliga frågor.
- Planbeskrivningen omnämner 3D-fastighetsbildning en (1) gång, som inte kan uttydas alls i kartan.
- Det omnämns inte i beskrivningen vilka existerande eller tilltänkta fastigheter som ska vara del av gemensamhetsanläggningen som ska bildas i g-områdena.
- Beskrivningen omnämner vilka gällande planer som berörs av planarbetet men inte vad som kommer hända med dem.
- Exploateringsavtal omnämns men det framgår inte alls vad som ingår/ska ingå i de avtalen.
- Det har inte återfunnits i beskrivningen de ersättningsprinciper som gäller när kommunen är i behov av att tvångsinlösa mark.
- Både behovet av nya servitut och hanteringen av befintliga servitut är vagt beskrivna.
- Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas.

Kommentar:

Synpunkter på plankarta och plan- och genomförandebeskrivning har beaktats och justerats i granskningsförslagets planhandlingar.

Kartan:

- Förvaltningen noterar synpunkten om administrativ bestämmelse, a2, för upphävande av strandskydd.
- Gränslinjer har tydliggjorts i granskningsförslaget.
- Diket ligger inom parkmark vilket har förtydligats i granskningshandlingen.
- Bestämmelsen n2 har utgått.
- Läsbarheten av bestämmelser har setts över i granskningshandlingen.
- Redovisning av text för Gata 2 är justerad.
- Granskningshandlingen inkluderar avgränsning av bestämmelser i höjdded.
- Plangräns mot fastigheten Haga 1:16 är tydliggjord.
- Granskningsförslaget har förtydligat reglering av markreservat och rättigheter.
- Utfartsförbudet och hotellet finns inte kvar i planförslaget.
- Skydd1 har utgått



Beskrivning:

- Genomförandebeskrivningen har tydliggjort planförslagets intentioner gällande ledningsrätter, servitut, rättigheter och reservat.
- Genomförandebeskrivningen har kompletterats med information om hur E-områden ska hanteras fastighetsrättsligt.
- Granskningsförslaget beskriver 3D-fastighetsbildning.
- Genomförandebeskrivningen har kompletterats med information angående ersättningsprinciper. I de fall kommunen tvingas lösa in mark för att frivilliga avtal inte kan tecknas erhåller markägaren ersättning enligt de principer som utarbetats för ersättning enligt ExL 4 kap.
- Beskrivning av gemensamhetsanläggningar, servitut och exploateringsavtal har förtydligats i granskningshandlingen.
- Fastighetskonsekvenser är tydliggjorda i granskningsförslagets genomförandebeskrivning.

Trafikverket

Trafikverket ser ett behov av ytterligare dialog med Huddinge kommun om detaljplanens utformning och innehåll. Detaljplanen berör i hög grad befintlig och planerad väg E4/E20 utifrån ett antal olika områden som enligt Trafikverket inte är tillräckligt utredda. Exempelvis behöver frågor om luftkvalitet och buller tydliggöras, exempelvis vilka skyddsåtgärder i projekt Tvärförbindelse Södertörn som förutsätts. Trafikverket ser även behov av ett större byggnadsfritt avstånd från E4/E20.

Detaljplanen innebär även att befintligt vägområde och väganordningar för E4/E20 detaljplanearter för annat ändamål vilket förutsätter förändringar som är kopplade till att vägplan för Tvärförbindelse Södertörn fastställs. Detaljplanen bör även tydligare redovisa och säkerställa inskränkt vägrätt för E4/E20 som tillkommer med Tvärförbindelse Södertörn.

Förutsatt att samtliga frågor som kan påverka Trafikverkets befintliga och planerade infrastruktur kan lösas under detaljplaneprocessen så kan enligt Trafikverket detaljplanen ändå inte antas innan befintlig vägrätt har dragits in genom att vägplan för Tvärförbindelse Södertörn fastställts och vunnit laga kraft.

Riksintresse

Trafikverket kan utifrån nuvarande underlag i detaljplan och tillhörande handlingar inte utesluta att detaljplanen skulle kunna innebära en skada på befintlig och planerat riksintresse, E4/E20 respektive planerad väg E4 Förbifart Stockholm.

Projekt Tvärförbindelse Södertörn

Trafikverket menar att aktuell detaljplan har att ta hänsyn till den planerade vägens låsta förutsättningar. Det finns ett antal delar i detaljplanen som Trafikverket anser behöver diskuteras och ändras i nödvändig omfattning. Det handlar exempelvis om anläggningar och byggnader ovanpå Trafikverkets inskränkta vägrätt, trädplantering invid E4/E20, säkerställande att ledningsägare



är medvetna om detaljplanens sänkning i höjd samtidigt som ledningars läge i gång- och cykeltunnel under E4/20 nu är låsta i höjd.

Detaljplanens påverkan på projektering av Tvärförbindelse Södertörn

Trafikverket har idag svårt att överblicka detaljplanens påverkan på byggandet av Tvärförbindelse Södertörn. Trafikverket behöver ta del av Vårby uddes detaljprojektering gällande ledningar, gata och landskapsförändringar för att bedöma påverkan.

Detaljplanens sänkta markläge

Det är oklart hur ledningsomläggningar och vissa övriga tekniska frågor som påverkas av sänkning av marknivåer inom detaljplaneområdet ska hanteras där de möter vägplanens omläggningar. Sänkning innebär att Trafikverkets planerade trafikomläggningar på E4/E20 inte är genomförbara enligt vägplanens område för tillfällig nyttjanderätt utan detta skulle behöva utökas. Marksänkning skulle även kunna innebära att planerad utbyggnad inte ryms inom det vägområde som anges i vägplanen vilket inte kan accepteras. Höjderna i Trafikverkets projektering och vägplan låstes i februari 2021, därefter har ingen justering i vägplanen skett.

Konsekvenser av den sänkta marknivån och hur det påverkar E4/E20 behöver beskrivas tydligare.

Mark

Inskränkt vägrätt inom detaljplanen

Detaljplanen omfattar område som genom vägplan för Tvärförbindelse Södertörn kommer utgöra mark med inskränkt vägrätt för ledningar och grundläggning. Det är viktigt att säkerställa att detaljplanen inte medför att den inskränkta vägrätten riskerar att bli planstridig. Trafikverket anser att den inskränkta vägrätten tydligare ska anges i planbeskrivning och att kommunen ska presentera ett förslag på hur den inskränkta vägrätten kan framgå och säkerställas i plankarta och planbestämmelser. Ytterligare dialog om detta behövs mellan Trafikverket och kommunen.

Kommentarer kring plankarta

Höjdsättning är inte anpassad till vägplan för E4/E20. Konsekvenser behöver studeras och redovisas.

n2: Trafikverket är tveksamma till effekten av träd och vegetation som skyddsåtgärd mot luftföroreningar i aktuellt område och anser att planbestämmelse är vilseledande. Träd ska enligt Trafikverket inte planteras på område med inskränkt vägrätt. Planbestämmelse bör enligt Trafikverket utgå.

Byggrätt i kvarter F3 över Trafikverkets inskränkta vägrätt för ledningar behöver tas bort då det inte är möjligt med byggnad över Trafikverkets ledning.

E- område söder om hotellet behöver flyttas eftersom den ligger över Trafikverkets inskränkta vägrätt avseende ledningar.

Cykelväg är illustrerad direkt intill Vårbybron. Trafikverkets krav är att det ska vara 4 meter mellan konstruktionerna. Det avståndet uppfylls inte med planförslaget.



Trafikverket och ledningsägare behöver ha tillgänglighet till dörrar i landfästet för brokonstruktion. Plushöjden på marknivå om 7,79 meter i detaljplanens sydvästra hörn kan inte Trafikverket verifiera som möjlig. Cykelvägen behöver anpassas så att Trafikverkets och ledningsägarnas möjlighet för tillträde till dörren i landfästet tillgodoses.

Nytt läge för Vårby allé på sträckan vid "lager och båtanläggning samt kontor" kan inte byggas förrän efter det att Trafikverkets dagvattenstation är i drift då den påverkar den befintliga dagvattenanläggningen. Nya Vårby allé ligger delvis i Trafikverkets arbetsområde framför "lager och båtanläggning samt kontor" vilket gör att den inte kan byggas i sin helhet innan Trafikverket lämnar området. Trafikverkets ledningar som skall förläggas i Vårby allé bör förläggas där innan nya Vårby allé färdigställs.

Kvartersmark för lager och båtanläggning och kontor- G1 ligger delvis ovanpå Trafikverkets inskränkta vägrätt. Berörd del behöver prickas bort eftersom ytan omfattas av inskränkt vägrätt för grundläggning som inte kan bebyggas. Område med bygg rätt för lager, båtanläggning och kontor kan enligt Trafikverket även behöva placeras längre bort från E4 utifrån andra skäl (se avsnitt byggnadsfritt avstånd). Lämpligt avstånd behöver diskuteras mellan Trafikverket och kommunen.

Planbeskrivning

Trafikverket har ett antal kommentarer till planbeskrivningen som främst avser skrivningar kopplat till projekt Tvärförbindelse Södertörn.

Buller och luftkvalitet.

Trafikverkets tolkning är att detaljplanens redovisade bullernivåer förutsätter bullerskydd som tillkommer i samband med utbyggnad av E4/E20 inom projekt Tvärförbindelse Södertörn. Kommunen behöver vänta med antagande av detaljplanen till dess att vägplanen är fastställd och har vunnit laga kraft.

Trafikverket har inte anpassat skyddsåtgärder i vägplanen för buller och luftkvalitet utifrån aktuell detaljplan. Trafikverket anser att gräns- och riktvärden för luftkvalitet och trafikbuller ska kunna klaras inom detaljplaneområdet och uppnås utan åtgärder i Trafikverkets anläggning eller vägområde. Trafikverket invänder därmed mot ytterligare skyddsåtgärder för buller och luftföroreningar som föreslås på Trafikverkets anläggning och inom vägområde.

Alla nödvändiga åtgärder för att klara buller och luftkvalitet anser Trafikverket ska regleras med planbestämmelser.

Det är viktigt att säkerställa att detaljplanens markanvändning kan hantera de trafikbuller och luftföroreningsnivåer som uppstår utan att risk uppstår för eventuella restriktioner eller åtgärder på väg E4/E20.

Nedan redovisas lite mer detaljerade synpunkter avseende buller och luftkvalitet.

Buller

Trafikverket vill få förtydligat om de ekvivalenta ljudnivåer som redovisas i utredningen domineras av trafikbuller från E4/E20 och Tvärförbindelse Södertörn. Om de lokala gatorna bullrar högre vid några av de planerade byggnaderna;



byggnaderna i norr i F1, norra byggnaderna av F3, C2, C3, D1, D2, D3 och skolan i nordvästra delen av området, så vill Trafikverket ha bullernivåer från respektive källa (kommunal respektive statlig väg) redovisade.

Trafikverket efterfrågar att maximala ljudnivåer redovisas för alla ljuddämpade sidor där fasaderna som vetter mot den trafikerade/mest bullrande sidan överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Ritningarna J09 och J10 i bullerutredningen som bland annat redovisar kvarter F2 och F3 är svåra att förstå då det på kartan är olika bullernivåer redovisade i lager I, II, III, IV etc. Trafikverket tolkar det som att ljudnivåerna ändras i de olika etapperna av byggandet, men det bör tydliggöras vad som avses. Av ekvivalentnivåerna i detalj för kvarter F3 (J17) är planlösningarna svåra att identifiera. Ritningen bör tydligare visa att bostäderna är genomgående och att hälften av boningsrummen kan fördelas mot den ljuddämpade sidan för den bebyggelse som utsätts för de högsta bullernivåerna. Någon detaljeringskarta för F2 som utsätts för högre buller finns inte.

I bilagorna J13 - J18 redovisas bullernivåer vid fasad, men det är otydligt om det avser 2 meter över mark. Höjden över mark bör framgå i utredningen och helst även i legenderna på kartorna. Endast i bilaga J11 redovisas att ljudnivåer avser 1,5 meter över mark.

Åtgärder som vägnära bullerskyddsskärmar ger effekt på lägre våningsplan men har ingen effekt på våningsplan som ligger topografiskt högre än bullerskyddsskärmar. Bullerutredningen bör, bland annat mot bakgrund av brist på redovisning av vilken effekt föreslagna åtgärder har på alla planerade bostäder, till granskningen komplettera med och redovisa ljudnivåer per våningsplan för de olika husfasaderna.

På ritningen J11 som redogör för ekvivalentnivåerna över mark på planerad skola och planerade förskolor, så är den ekvivalenta ljudnivån ≤ 55 dBA. Men krav ställs även på att det ska finnas delar av gården som ska uppnå högst 50 dBA ekv. ljudnivå, vilket inte framkommer av underlaget. Utredningen ska även redogöra för de maximala ljudnivåerna på skolorna, vars riktvärden är högst 70 dBA max ljudnivå utomhus, som inte får överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn då skolan nyttjas. Detta finns inte med i redogörelsen av bedömningsgrunder för skolor och inte heller beräknade maxnivåer på skolan, vilket bör läggas till. I bilaga J11 till bullerutredningen står att bullerskyddsskärm inte redovisas på ritningen. Ritningen redovisar dock bullerskydd på E4/E20 vilket gör ritning och utredning svårtolkad. Det behöver tydliggöras vad som avses.

I Trafikverkets bullerutbredningskarta som utförts för vägplan Tvärförbindelse Södertörn, så är ljudnivåerna mellan 55-60 dB(A) ekv. ljudnivå vid fasad på skolan och på skolgården för prognosår 2045. Trafikverket önskar en förklaring till varför de beräknade bullernivåerna skiljer sig åt i vägplanens respektive detaljplanens bullerutredning.



Det bör regleras att bebyggelsen uppförs etappvis, med början närmast vägen och därefter norrut i området, så att bebyggelsen får det skydd som antyds i underlaget.

Luftkvalitet

De haltnivåer som redovisas som underlag till detaljplanen är lägre än vad andra utredningar visar. Översiktliga beräkningar på slb.nu (utförare i Östra Sveriges luftvårdsförbund) visar en något annan bild på hur det ser ut för PM10 ett normalt utsläppår 2020:

De orangea ytområdena borde ha förflyttat sig längre norrut än vad Figur 8b, s 22 visar vid full utbyggnad år 2045. I Trafikverkets luftkvalitetsutredning för väg 259 Tvärförbindelse Södertörn utförd av SLB-analys, framgår det mycket riktigt att områden upp till 100 meter från vägmitt riskerar att överskridas med avseende på MKN för PM10 dygnsmedelvärde vid prognosår 2045 (SLB analys, 2020, rapport SLB 10:2019). Trafikverket bedömer därför att delar av byggnader A1, F1, F3 och gaturummet för Vårby allé ligger inom 100 meter från vägmitt och därmed är placerade inom områden som riskerar att få överskridande av MKN för PM10 (dygnsmedelvärdet).

Trafikverket anser att en förklaring till skillnaderna i de olika utredningarna bör presenteras.

Trafikverket har delgett Huddinge kommun CAD filer i DWG för hela vägplanen och anser att dessa borde tillämpats i kommunens utredning istället för att uppskatta höjdsättning av väganläggningen. Rätt topografisk information är en viktig förutsättning för underlag.

Trafikverket anser att en nollutredning ska presenteras för att tydliggöra hur luftkvaliteten i området kommer att gestaltas utan den planerade bebyggelsen. På så sätt tydliggörs också hur detaljplanen bidrar eller minskar till framtida exponering av luftföroreningar.

Det framgår i detaljplanens luftutredning att man använt 2025 års fordonsflotta för prognosår 2027 avseende emissionsfaktorer men det står inte vilken emissionsfaktor som använts för prognosår 2045. Enligt Trafikverket bör prognosåret vara år 2035 då det inte finns emissionsfaktor för prognosår 2045.

Trafikverket anser vidare inte att det är lämpligt att föreslå planbestämmelse n2 med förslag på träd som luftpartikelfilter i närheten av E4/E20 som åtgärd mot höga luftföroreningshalter. Anledningen är dels att mängden trafik på denna plats innebär en konstant uppvirvling som gör att partiklar inte hinner fastläggas på vegetation och dels att det råder vetenskaplig oenighet om metoden.

Beräkningsprogrammet som använts enligt planhandlingar tar inte heller hänsyn till eller kan kvantifiera effekten av träd som luftpartikelfilter.

I planbeskrivningen står det också att det planeras för en zon med träd som ska fungera som ett filter för partiklar från E4/E20 och utgöra ett visuellt skydd mot trafiken. Det framgår också att tätare vegetation kan placeras längs med hela E4/E20 men det är endast möjligt på delar av sträckan.



Den planerade trädzonen längs E4/E20 är endast möjlig på delar av sträckan. Trafikverket vill även framföra att projekt Tvärförbindelse Södertörn inte planerar för träd inom vägområde för full eller inskränkt vägrätt och anser inte att plankartan ska möjliggöra detta för områden i detaljplanen som omfattas av inskränkt vägrätt. Skrivningar och bestämmelser om träd och vegetation utmed E4/E20 bör därför ändras utifrån detta.

Trafikverket vill framföra att inga ytterligare bullerskydd än de som planeras och redovisas i vägplanen kommer uppföras, och det ska därför inte förutsättas att ytterligare bullerskydd utmed väg E4/E20 kan uppföras utmed motorvägsrampen mot Vårby allé.

I miljökonsekvensbeskrivning till detaljplan framgår att byggnader F1, F2, delar av A1 och gaturummet längs Vårby allé kommer överskrida lågrisknivån och att barn dagligen kommer röra sig i detta gaturum på väg till och från den nya skolan.

Trafikverket anser därför att det är betydelsefullt att planeringen bör utföras så att vistelse undviks helt där föroreningshalterna kan bli höga (över miljökvalitetsmålet) Trafikverket har beslutat att uppnå miljökvalitetsmålet Frisk luft överallt längs med statligt vägnät senast år 2030, och Trafikverket anser därmed att all vistelse i områden där Frisk luft överskrids bör minimeras.

Vibrationer och stomljud

Trafikverket saknar motivering i planbeskrivning om varför risk för störningar utifrån stomljud och vibrationer inte utretts närmare. Jordlagren består i delar av lera och silt som kan orsaka att vibrationer fortplantas långa sträckor till relativt höga och kännbara nivåer. Motivering bör framgå.

Byggnadsfritt avstånd

I aktuell detaljplan finns byggnad för lager, båtaneläggning och kontor som ligger väldigt nära befintlig och planerad väganläggning för E4/E20. Närmsta avstånd till byggnad är enligt planmaterialet 9 meter men Trafikverket bedömer att det kan vara kortare än så. Närmsta avstånd behöver klargöras men Trafikverket anser i nuläget att avstånd är för litet och behöver utökas. Avståndet uppfyller exempelvis inte länsstyrelsens riktlinjer om minst 25 meter byggnadsfritt från transportled för farligt gods.

Det behöver säkerställas att byggnad inte kommer i konflikt med område för full respektive inskränkt vägrätt. Trafikverket kan i nuläget inte heller utesluta att det kan finnas behov av viss utveckling av väganläggningen även efter det att utbyggnaden enligt vägplan för Tvärförbindelse Södertörn är genomförd.

Trafikverket kan i nuläget inte heller bedöma om tillräckligt avstånd uppnås till andra byggnader med anledning av förutsättningar att klara riktvärden och normer för buller och luftkvalitet, risk etc.

Lämpligt byggnadsfritt avstånd behöver diskuteras mellan Huddinge och Trafikverket.

Trafik

Det är viktigt att detaljplanens trafikpåverkan inte påverkar framkomlighet på statligt vägnät. Trafikverkets översiktliga bedömning utifrån trafikanalysen är att



detaljplanens trafikpåverkan inte verkar medföra en betydande försämring på framkomlighet på statligt vägnät.

Trafikverket anser dock att trafikutredningen bör kompletteras med scenarier och att en tydligare relatering till Trafikverkets basprognos ska göras. Förslagsvis med den modell för trafikanalys som kommunen arbetar med. Trafikverket har en separat dialog med Huddinge om vad Trafikverket anser bör ingå i en trafikanalys och trafikutredning vid större exploateringar vilket bör tillämpas i komplettering av trafikutredning för denna plan. Ytterligare dialog om detta behövs.

Geoteknik

Detaljplanen innebär markarbeten som kan påverka Trafikverkets infrastruktur. Trafikverket kan utifrån befintligt underlag inte bedöma i vilken omfattning Trafikverkets anläggningar kan påverkas eller hur risker för påverkan avses hanteras. Trafikverket vill framföra nedan.

- Eventuella geotekniska risker gentemot Trafikverkets närliggande anläggningar ska kartläggas av en oberoende geoteknisk konsult och motsvarande riskutredningar genomföras.
- Riskutredningen ska även omfatta åtgärdsförslag som kan eliminera riskerna under och efter byggnation.
- Riskutredningen bör även inkludera eventuella kontrollprogram för geokonstruktioner så som spont, schakt osv.
- Trafikverket ska ges möjlighet att granska och lämna synpunkter på handlingar i god tid innan detaljplan antas.

Den planerade dagvattenhanteringen ska ta hänsyn till Trafikverkets avvattningsanläggningar så som öppna diken, trummor, dräneringar och planeringen ska inte öka det naturliga dagvattenflödet till Trafikverkets avvattningsanläggningar.

Avtal om så kallat bevakningsuppdrag för genomförandeskedet kan bli aktuellt och ska i sådana fall tecknas innan planens antagande.

Luftfart

Byggnader över 20 meter kan påverka luftfartens intressen. Samråd med berörda flygplatser och LFV bör ske.

Risk

Väg E4/E20 inklusive motorvägsramper är rekommenderade primära transportleder för farligt gods. Alla typer av farligt gods ska kunna trafikeras på vägen utan restriktioner och utan att skyddsåtgärder ska behöva vidtas på vägen eller inom vägområde.

Trafikverket anser att länsstyrelsens rekommendationer och riktlinjer ska tillämpas vilket innebär att ett bebyggelsefritt avstånd på minst 25 meter från väg E4/E20 inklusive ramper ska uppnås. Detta säkerställs inte i aktuellt planförslag. Närmsta byggnad som är planlagd som lager och båtanläggning samt kontor ligger under 10 meter från planerad utbyggnad av E4/E20 vilket enligt Trafikverket behöver utökas.



Samstämmighet med trafikuppgifter för farligt gods som finns i material för vägplan Tvärförbindelse Södertörn bör kontrolleras.

Skyltar och reklam

Detaljplanen behöver säkerställa att olämplig skyltning och reklam riktad mot trafikanter på statlig väg inte möjliggörs då skyltar och reklam kan påverka trafiksäkerheten negativt. Detta kan avse elektroniskt bildväxlande skyltar eller skyltar med rörliga bilder samt skyltar med fast budskap (både elektroniska och analoga) mer information finns i Trafikverkets rapport Transportsystemet i samhällsplaneringen kap 7.10.

Övrigt

Förutsatt att olösta frågor kan hanteras så finns behov av överenskommelser och avtal mellan kommunen och Trafikverket rörande genomförande av utbyggnad av detaljplanen.

Kommentar:

Projekt Tvärförbindelse Södertörn

Detaljplaneförslaget för Vårby udde har tagit hänsyn till Trafikverkets vägplan och innebär inget hinder för dess genomförande.

Sedan samrådet har kompletterande utredningar för buller, luftkvalitet och risk genomförts och planhandlingarna förtydligats gällande dessa aspekter. Planförslaget har bedömts klara gällande krav för buller, luftkvalitet och risk.

Sedan samrådet har planförslaget justerats och projekterats, på systemhandlingsnivå, för att säkerställa att det inte utgör hinder för befintliga vägar eller genomförandet av planerade väganläggningar. Dialog har kontinuerligt förts med Trafikverket kring kommunens planerade lösningar och samordning mellan projekten och dess genomförande. Planförslaget tar hänsyn till och inskränker inte på gällande, kommande och tillfälliga vägrätter för Tvärförbindelse Södertörn. Tillfälliga vägrätter är inför granskningen säkerställda i detaljplanen med administrativa bestämmelser. Detaljplanen har också justerats så att kvartersmark sammanfaller med vägplanens inskränkta vägrätt för grundläggning. Kommunen anser därför att vägplanen och detaljplanen inte är planstridig med ovan nämnda ändringar som ingår i granskningshandlingarna av detaljplanen.

En mindre del av den tillfälliga vägrätten, vid läget för skolans planerade angöring, har kommunen som avsikt att få tillgång till och dialog förs därför med Trafikverket för att möjliggöra det.

Mark

Detaljplanen bedöms inte påverka E4/E20 eller planerad väg 259, Tvärförbindelse Södertörn. Detaljplanen har anpassats till vägplanen för Tvärförbindelsen, bland annat genom att Vårby allé har skjutits norrut för att inte påverka påfartsrampen till Tvärförbindelsen. Detaljplanen säkerställer att tillräckliga avstånd för riskhantering samt hantering av buller och luftpartiklar från vägen hanteras på den nivå som krävs för att kunna uppföra bostäder inom området. Vidare har ledningsomläggningar som krävs på grund av den nya vägplanen utretts och



säkerställts inom detaljplaneområdet och samordningen mellan de två projekten ska vara en del av genomförandet.

Kommentarer kring plankarta

Planförslagets granskningshandling är anpassad efter vägplanen.

n2. Planbestämmelsen har utgått i granskningshandlingen

Byggrätt i kvarter F3. Planförslaget har justerats sedan samrådet och ingen byggnad förekommer längre inom detta område.

E-området söder om tidigare planerat hotell har flyttats.

Den illustrerade cykelvägen har flyttats norrut i granskningshandlingen och samordnats med vägplanen. Cykelvägen är en illustration över möjlig lösning för anslutning till den nya gång och cykelbron.

Cykelvägen behöver anpassas så att Trafikverkets och ledningsägarnas möjlighet för tillträde till dörren i landfästet tillgodoses. Föreskriven markhöjd är borttagen, projekteringen av de allmänna platserna har anpassats till vägplanen och åtkomst till dörren i landfästet har säkerställts.

Nya Vårby allé ligger delvis i Trafikverkets arbetsområde framför ”lager och båtanläggning samt kontor” vilket gör att den inte kan byggas i sin helhet innan Trafikverket lämnar området. Trafikverkets ledningar som skall förläggas i Vårby allé bör förläggas där innan nya Vårby allé färdigställs. Detaljprojektering och ledningssamordning för genomförandet av de allmänna platserna i detaljplanen har pågått inför granskning av detaljplanen och samordnats med Trafikverket.

Buller och luftkvalitet - Allmänt

Beräkningarna till grund för granskningsförslaget visar att samtliga kvarter klarar av bullerexponeringen i ett scenario då bullerskyddsskärmar längs E4/E20 saknas. Se även svar på länsstyrelsens yttrande på sid. 12.

Med hjälp av bullerskärmar och bullertak visar bullerutredningen att Naturvårdsverkets vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar följs.

I den luftkvalitetsutredning som tagits fram som underlag till planförslaget, konstateras att delar av bebyggelsen exponeras för luftföroreningar som överskrider miljökvalitetsmålet för frisk luft. Miljökvalitetsnormerna för luft, eller risk för att dessa överskrids bedöms inte föreligga i någon del av den planerade bebyggelsen med hänsyn till avståndet till källan. I de områden som är exponerade för förhöjda luftföroreningshalter anges rekommendationer för att minska exponeringen framförallt inom bostadskvarteren.

Träd som luftpartikelfilter i närheten av E4/E20 har tagits bort och är inte en del av granskningsförslaget. Den bedöms ej ge något väsentlig effekt på exponeringen för luftföroreningar från E4/E20. Skärmen bedöms inte heller vara nödvändig för att MKN-luft efterlevs.

Buller

Skilda redovisningar över bullerexponering för kommunal respektive statlig väg behövs inte. Anledningen är att E4/E20 och Tvärförbindelse Södertörn är den



dominerande bullerkälla närmaste byggnader. I dessa lägen är det kumulativa bidraget från kommunala vägar försumbar.

Planförslaget har justerats till granskningen avseende ljuddämpade sidor där fasaderna som vetter mot den trafikerade/mest bullrande sidan överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Bullerredovisning och ritningar över bostadskvarter har tydliggjorts i granskningshandlingarna och justerad bullerutredning enligt Trafikverkets synpunkter.

Skolor och förskolor behöver bullerdämpande åtgärder för att klara av Naturvårdsverkets vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar. Dessa är planerade och regleras i granskningshandlingarna. En förutsättning för att riktlinjerna klaras av är dock att bullerskyddskärmarna utmed E4/E20 anläggs.

Etappvis utbyggnad av området är reglerad i plankartan till granskningsskedet med administrativa bestämmelser dessutom beskrivs hur etappvis utbyggnad ska ske närmre i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen. Administrativa bestämmelser säkerställer att startbesked inte kan lämnas för berörda bostadskvarter förrän bulleravskärmande kvarter uppförts. Detta säkerställer att krav på bullernivåer enligt trafikbullerförordningen uppnås. Etappindelningen anpassas även till andra pågående byggnationer i området och då speciellt de tillfälliga åtgärderna vilka utförs med tillfällig markåtkomst i intilliggande vägplan av Trafikverket. Utbyggnaden av vatten och avlopp samt utbyggnaden av allmänplats måste också vara färdigställt innan startbesked kan ges i etapperna. Detta har samordnats med detaljprojekteringen av de allmänna platserna inför granskningen av detaljplanen.

Luftkvalitet

Skillnaderna mellan SLB:s beräkningar i arbetet med tvärförbindelsen och beräkningar i planförslagets utredningar av WSP bedöms vara följande:

- Olika typ av modell:
 - SLB använder Airviro gaussmodell; WSP använder MISKAM CFD modell (Computational fluid dynamics).
 - Det är två olika typer av modellsystem med olika algoritmer, olika passande användningsområde, olika fokus, olika upplösning m.m.
- Meteorologiska indata:
 - Vindhastighet och vindriktning spelar stor roll för hur höga halter av PM10 man får.
 - SLB använder Airviro vindmodell som är baserad på flera års (1993-2010) mätdata som har hämtats från en 50 meter hög mast i Högdalen i Stockholm.
 - WSP använder ett meteorologiskt typår och modellen TAPM för att simulera lokala meteorologiska förhållande. För att öka noggrannheten och representation assimilerades modellen med vindfält vid SMHI mätstation Stockholm-Bromma (14 meter ovan marken).
- Emissionsfaktor för vägslitage:



- Huvudbidraget för PM10 är från vägslitage. Dubbdäck är den enskilt viktigaste orsaken till höga PM10 halter i Stockholms län.
- Både SLB och WSP använder Nortrip-modellen för att producera emissionsfaktor för vägslitage men olika dubbdäcksandel.
- SLB använder 50-60% för personbilar och lätta lastbilar.
- WSP använder 46% vilket baseras på mätning i Sverige 2019 (Trafikverket, 2019). 46% dubbdäcksandel används också som genomsnittlig siffra för inflyttningsåret 2027 och år 2045.

Dialog har förts med Trafikverket gällande detta, inom ramen för samordning mellan projekten. Höjdsatt cad-underlag från Trafikverket har använts vilket framgår i luftkvalitetsutredningen.

I planbeskrivning har Stockholms Luft- och Bulleranalys luftkvalitetskarter används för att illustrera planeringsförutsättningar för luftkvalité. En mer bearbetad nollutredning bedöms inte tillföra ytterligare information, framförallt med tanke på att ändringar i föroreningshalterna förväntas drivas av ökad biltrafik i E4/E20 och Tvärförbindelsen Södertörn.

Prognosår 2045 är fullt utbyggnadscenario, då all planerad bebyggelse samt Tvärförbindelse Södertörn är färdigställd. SLB använder HBEFA version 3.3 och emissionsfaktorer då år 2045 inte finns i den versionen. WSP använder HBEFA version 4.1 då emissionsfaktorer för trafikavgaser för NOx respektive PM10 från trafiken finns för 2045.

Träd som luftpartikelfilter i närheten av E4/E20 har tagits bort och är inte en del av granskningsförslaget. Den bedöms ej ge något väsentlig effekt på exponeringen för luftföroreningar från E4/E20. Skärmen bedöms inte heller vara nödvändig för att MKN-luft efterlevs.

Planförslagets struktur har anpassats för att minska exponering av luftpartiklar och så att stadigvarande vistelse inte uppmuntras i områden med höga värden av luftpartiklar.

Vibrationer och stömljud

Detta har utretts. Om byggnaderna uppförs i tung konstruktion och grundläggs till fast botten blir de komfortvägda vibrationerna i bostäderna på grund av vägtrafik lägre än 0,3 mm/s. Inga speciella åtgärder krävs med avseende på stömljudet.

Byggnadsfritt avstånd och risk

Närmsta avstånd till bebyggelse har klargjorts i planhandlingarna i granskningsförslaget och Trafikverkets angivna avstånd bedöms enligt förvaltningen uppnås. Riskavstånd har anpassats beroende på planerad användning. Riskutredning har uppdaterats och förtydligats i granskningsskedet. Läs i synpunkter till Länsstyrelsen.

Trafik

Trafikutredningen har kompletterats med scenarier och att en tydligare relatering till Trafikverkets basprognos har gjorts. För att beskriva konsekvenserna på trafiksystemet har en trafikprognos för år 2050 tagits fram i kommunens



övergripande trafikprognosmodell framtagen i LuTrans. Kommunens Trafikprognosmodell utvecklades under våren 2021 i samband med arbetet med den reviderade översiktsplanen. Ytterligare scenarion har testats med förutsättningar enligt Trafikverkets basprognos. LuTrans är byggd i stort sett efter Trafikverkets modell SAMPERS. Det är därför möjligt att använda LuTrans med Trafikverkets basprognos och jämföra resultaten. Tre scenarier har jämförts, vilka redovisas i planbeskrivningen.

Framkomligheten i scenariot med Trafikverkets förutsättningar är god i det lokala vägnätet på Vårby Alle och anslutningarna till det statliga vägnätet är goda.

Tabell 1. Modellförutsättningar för JA, UA1 och UA2

	JA	UA1	UA2
Modell	LuTrans	LuTrans	LuTrans
Prognosår	2040	2040	2050
Nät	BP	BP	Huddinge lokala åtgärder
VDF	BP14	BP14	BP14
PBY/LBU/LBS	BP20	BP20	BP20
Förutsättningar (kostnadsutveckling)	BP20	BP20	RUFS
Zonindelning	Huddinge	Huddinge	Huddinge
Markanvändning	BP 2040	Huddinge 2050	Huddinge 2050
Bilnehav	Som nuläge per capita i BP	Som nuläge per capita i BP	RUFS

Geoteknik

Planförslaget bedöms inte innebära geotekniska risker gentemot Trafikverkets närliggande anläggningar.

Dagvattenutredningen har kompletterats inför granskningsskedet och har samordnats med vägplanen för Tvärförbindelse Södertörn. Vägplanen har vägts in i den justerade dagvattenutredningen som har föranlett bland annat justeringar av föreskrivna markhöjder i granskningssversion. Vägplanen bedöms därav samordnad med planförslaget för Vårby udde.

Luftfart

Luftfartsverket har tagit del av samrådsförslaget och har genom sitt remissyttrande meddelat att de inte har några invändningar mot planförslaget.

Skyltar och reklam

Planförslaget reglerar inte skyltar och reklam utan det hanteras i bygglovskedet då Trafikverket får möjlighet att yttra sig.



Skogsstyrelsen

Del av området i sluttningen som är markerad som skola är klassificerad som nyckelbiotop i Skogsstyrelsens register. Detta område är även en skyddsvärd biotop som sandbarrskog vilket, om det innefattar mycket gamla träd, prioriteras för områdesskydd i enlighet med strategi för formellt skydd av skog i Stockholms län (Länsstyrelsen rapport 2007:26). I planeringen för fortsatta diskussioner om detaljplaner bör de mest värdefulla av dessa områden säkerställas som naturmark så att de inte i kommande planer riskerar att exploateras. Natur närliggande till bebyggelse ger ett mervärde för de boende men ger också möjlighet för biologisk mångfald att finnas kvar och ev. utvecklas.

Områden med gamla lövträd är också viktiga att inte exploatera. Exempelvis grova lövträd och tall ger ett område karaktär och särprägel men har också ett värde för den lägre faunan och floran.

Kommentar:

Efter samrådet har planförslaget bearbetats och intrånget i biotopen minskats så att en större sammanhängande del bevaras. Vissa störningar som är kopplade till skolverksamheten förväntas leda till en viss påverkan på biotopen. Dock görs bedömningen att dessa varken är av väsentlig karaktär eller påverka områdets ekologiska funktioner. Behovet av friyta för skoländamål anses väga tyngre än behovet av att lämna nyckelbiotopen helt oberörd.

Äldre värdefulla lövträd bevaras och skyddas i detaljplanen med bestämmelser.

Region Stockholm - Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen har tidigare lämnat synpunkter på planprogrammet för Vårby udde och över Huddinges utvecklingsplan för området. De betonar vikten av att säkerställa god framkomlighet för busstrafiken på Vårby Allé genom reglering av varutransporter och undvikande av söktrafik för bilparkering längs gatan.

Utmaningar kvarstår med skolans lokalisering öster om Vårby Allé, där hastighetssänkande åtgärder behöver beakta kollektivtrafikens behov.

Trafikförvaltningen rekommenderar att de två hållplatserna i planen utformas med dubbelt hållplatsläge och förespråkar dialog angående närtrafik till vårdboendet i området. De ser även behovet av att styra mot hållbart resande till och från området och rekommenderar att parkering anordnas i utkanten av planområdet för att främja hållbara färdmedel.

Kommentar:

Busshållplatserna föreslås ligga kvar i ungefär samma läge som idag och planerade hållplatser är framtagna utifrån krav i RiGata-Buss. Hållplatsernas längd, uppställningsplats, är planerade till 18 meter.

Gata som angör vårdboende utgörs av en central kvartersgata som kommer att fungera som en uppsamlingsgata för området. Den är dimensionerad med en sektionsbredd på 18 meter vilket ger en gångbanelängd och körbanelängd av god standard. Gatans utformning och sektion har planerats för att möjliggöra en trafiksäker skolväg för barn.



Inom Vårby udde föreslås en samordning av bilparkeringen i underjordiska garage utspritt i stadsdelen. Detta gör att garageplatser för de boende inte nödvändigtvis finns inom det egna bostadskvarteret. Att behöva gå för att hämta sin bil gör att incitamentet att ta bilen bedöms minska.

Södertörns Brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund (Sbff) delar bedömningen att det finns förhöjda risker i aktuellt område med anledning av närhet till farligt gods led E4/E20. Med anledning av detta så är det viktigt att riskreducerande åtgärder som presenteras i riskanalys beaktas och genomförs under kommande projektering och genomförande. I riskanalysen nämns två konsekvensreducerade åtgärder som inte tydligt framgår i plankartans bestämmelser. Dels föreslår riskanalysen att bebyggelse inom 75 meter ifrån E4/E20 bör utformas med utrymningsväg bort från vägen och att "utrymning via fönster eller balkong med räddningstjänstens stegutrustning inte uppfyller syftet med åtgärdsförslaget". Vidare nämns i riskanalysen att fönster som exponeras med fri sikt från vägen förses med laminerat glas. Sbff delar riskanalysens slutsats och det bör övervägas om dessa rekommendationer ska tydliggöras i plankartans bestämmelser. Med tanke på att det kan ta lång tid från antagande av föreslagen detaljplan till faktiska byggnationer bör krav i så fall utföras som funktionskrav ifall ny teknik med samma säkerhetsnivå ersätter dagens material.

Räddningstjänstens möjlighet till insats

Utrymning: Räddningstjänstens möjlighet till insats hänger ihop med riskmiljö och de föreslagna åtgärderna. Exempelvis nämns det gällande utrymning att räddningstjänsten inte kan vara en del av utrymningen från (vissa) bostäder i händelse av farligt gods olycka. Då det är en relativt vanlig byggnadsteknisk lösning att låta räddningstjänsten vara en del av utrymning via exempelvis balkong så behöver denna typ av risk och konsekvensreducerande åtgärder tydligt framgå genom hela projektets framskridande.

Släckvatten: Med tanke på områdets direkta närhet till Mälaren är det viktigt att släckvatten vid eventuella bränder i området beaktas. Dagvattenutredningen (6.3) tar upp att det finns en risk att släckvatten når dagvattensystemet. Sbff delar uppfattningen att detta bör utredas vidare och är gärna en samtalspartner i det fortsatta arbetet.

Kommentar:

I syfte att säkerställa att ny bebyggelse utformas för att nå gällande säkerhetskrav och rekommendationer från riskutredningen, främst med anledning av närhet till E4/E20, har planförslagets utformning justerats och plankartan kompletterats med följande planbestämmelser:

- Fasader för bostäder, skola, förskola och idrott som vetter direkt mot E4/E20 inom 75 meter från E4/E20 ska utföras i obrännbart material eller i som lägst brandteknisk klass EI30. Detsamma gäller för kontor och lager inom 40 meter från E4/E20. Fönster i dessa fasader utförs i lägst EW 30. Kravet gäller endast



byggnader med stadigvarande vistelse, dvs. gäller ej t.ex. cykelförråd, förråd, elnätstationer eller liknande.

- Byggnader som ligger inom 75 meter från E4/E20 för bostäder, skola, förskola och idrott respektive 40 meter för kontor och lager ska kunna utrymmas mot en trygg sida. Kravet gäller endast byggnader med stadigvarande vistelse, gäller ej t.ex. cykelförråd, förråd, elnätstationer eller liknande.
- Byggnader inom 75 meter från E4/E20 ska förses med friskluftsintag som är placerade på tak eller i fasader vända bort från E4/E20. Kravet gäller endast byggnader med stadigvarande vistelse, dvs. gäller ej t.ex. cykelförråd, förråd, elnätstationer eller liknande.
- Obebyggda ytor mellan bebyggelse och E4/E20 inom 40 meter utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

I planhandlingar anges ungefärliga lägen för installation av pluggar i dagvattennätet för omhändertagandet av släckvatten i händelse av brand. Detaljer har studerats och redovisas i systemhandling som tagits fram som underlag till detaljplanens utformning av allmänna platser.

Södertörns Fjärrvärme AB

Södertörns Fjärrvärme AB har betydande anläggningar inom det planerade området och betonar vikten av att minimera driftstörningar och att involvera SFAB i planeringsprocessen i god tid. Innan arbetet påbörjas krävs ett avtal om kostnadsreglering, där fastighetsägaren/exploatören förväntas bekosta eventuella flyttningar av ledningar och anläggningar samt hjälpa till med ledningsrätter/servitut. Kommunen bör även underlätta för SFAB att få ledningsrätt eller servitut om markområden ska överlåtas där SFAB har ledningar. SFAB uppmanar att samordna eventuella ledningsomläggningar med Trafikverkets projekt Tvärförbindelse Södertörn, med tanke på pågående omläggningar till följd av detta projekt.

Kommentar:

Sedan samrådet har samordning med SFAB och övriga ledningsägare skett och dialog har förts med Trafikverket. Projektering, avtal och ledningsrätter och/eller servitut har och kommer vidare hanteras inom ramen för detaljplanens genomförande.

Skanova (Telia Company)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och föredrar att behålla dem på nuvarande platser för att undvika olägenheter och kostnader. Om det krävs att telekablar flyttas eller skyddas för att möjliggöra exploatering förväntar sig Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.



Kommentar:

Sedan samrådet har en systemhandling för planförslaget tagits fram. Inom ramen för det arbetet har en ledningssamordning skett där Skanova deltagit.

SRV Återvinning

SRV är positivt inställda till fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar samt principer för avfallshantering. De efterlyser tydligare beskrivningar av grovavfallshantering och återbruk i kommande planhandlingar. De bifogar även vägledande dokument för avfallslösningar som stöd i planeringen.

Kommentar

Planförslaget har utarbetats för att klara de krav som ställs på avfallshantering i planskedet och vid genomförandet. Principer för avfallshantering redovisas i planbeskrivningen. Exakta lösningar provas i kommande bygglovsskede.

Stockholm vatten AB, SVOA

Befintliga VA-anläggningar

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) har befintliga VA-ledningar inom planområdet som exploateringen kan ansluta till. Vidare har SVOA två parallella spillvattenledningar i östra planområdet som inte längre är i bruk. Befintligt dricksvattennät har kapacitet att försörja exploateringen. För att säkra kapaciteten kommer SVOA att dimensionera upp spillvattennätet. SVOA har idag endast två dagvattenutlopp i Hamnvägen samt en mindre dagvattenledning i Vårby Allé. Kapaciteten och skicket på dessa ledningar utreds av SVOA i dagsläget. Vid flytt av SVOA:s VA-anläggningar sker kostnadsfördelning mellan SVOA och kommunen enligt gällande avtal.

U-område/ledningsrätt

I och med flytt av huvudvattenledningar behöver SVOA ledningsrätt i nytt u-område. SVOA ser över förslag på u-område och återkommer till kommunen.

Synpunkter på dagvattenutredning

SVOA har tidigare lämnat ett remissvar på dagvattenutredningen i programsamrådet, januari 2019. En del av dessa synpunkter har inarbetats i dagvattenutredningen till denna samrådshandling, medan vissa kvarstår. Ett fåtal synpunkter har tillkommit. Nedan sammanställs de kompletteringar som SVOA anser bör genomföras.

I utredningen beskrivs att en åtgärdsnivå, på 10 resp. 15 mm, har tagits fram för att klara MKN. I dagsläget finns det inte någon beslutad åtgärdsnivå i Huddinge kommun och det finns inte heller med i kommunens dagvattenstrategi. Då den beskrivna åtgärdsnivån inte är en vedertagen metod i Huddinge kommun så bör förfarandet förankras och dokumenteras om det ska gälla.

SVOA anser att beräkningarna av beräknat dimensionerande flöde från hela planområdet, före och efter exploatering, bör göras till respektive anslutningspunkt/planerat utlopp. Att även beräkna och presentera områdets totala årsmedelavrinningen för de olika scenarierna kan övervägas. I ett flödesschema



bör man redovisa vilka markanvändningar som leds till vilken typ av reningsanläggning och hur mycket som kommer fördröjas i respektive reningsanläggning.

I flödesschemat och i markanvändningskartan kan det förtydligas vad som är allmän platsmark och vad som är kvartersmark. Avvattningsplan bör också inkluderas som figur i huvuddokumentet. Planen bör kompletteras med information om de föreslagna dagvattenanläggningarna. Även föreslagna utloppspunkter och anslutningspunkter till befintligt dagvattenledningsnät bör framgå i avvattningsplanen. Kontakt behöver tas med SVOA avseende anslutningspunkter. I utredningen står det att "Utifrån djupet som uppmätts till grundvattnet och planerade markhöjder bedöms det dock inte finnas någon risk för inträngande grundvatten i dagvattenanläggningar inom den del av planområdet där det planeras för nybyggnation." Det här är en viktig slutsats som borde stå med tidigare i utredningen. Utredningen bör förtydliga hur man kom fram till 10 minuters varaktighet både i befintligt och framtida förhållandet.

Vidare önskas förtydligande kring vad i Figur 7-6 som är "viadukten". Kapitel 2.7: Den befintliga dagvattendammen nämns inte som en del av den befintliga dagvattenhanteringen. Förtydliga funktionen av dammen.

I kapitlet gällande hantering av släckvatten bör man hänvisa till och följa vattenskyddsföreskrifterna för Östra Mälaren. Det innebär ökade krav på dagvatten och krav på säkerhet (katastrofskydd) mot utsläpp av föroreningar vid olyckor och bränder.

Förtydliga översvämingsytor detta samt redovisa den framtida planerade höjdsättningen.

Ansvarsfrågan för skelettjordar bör klargöras i ett tidigt skede och förslag på ansvar lyftas in i dagvattenutredningen.

Underjordiska magasin föreslås som tänkbara lösningar för att hantera dagvatten inom båtclubbens område, sid 47. Med hänsyn till Mälarens direkta närhet och höga grundvattennivåer vid båtklubben, ser SVOA fördelar med en ytlig anläggning vid den här platsen. Uppdämning från Mälaren och möjlighet att avleda dagvatten ut från magasinet till recipienten med självfall bör utredas vidare.

Finns det framtida utbyggnadsplaner uppströms planområdet som bör tas hänsyn till? Se checklistan, avsnitt "Avrinningsområden och avvattningsvägar".

Skriv ut både varaktighet, klimatfaktor och återkomsttid i bilaga B och C.

Synpunkter på plankartan

I plankartan framkommer syns inte att förgårdsmarken ska reserveras för dagvattenhantering enligt vad SVOA kan utläsa, enbart att den ska vara infiltrerbar.

I dagvattenutredningen påpekas att avskärande diken ska anordnas där byggnader ligger lägre än omgivande naturmark. Det är inte säkerställt i plankartan utifrån vad SVOA kan utläsa. SVOA önskar att ytor för dagvattenhantering på allmän



platsmark; skelettjordar i gata, biobäddar i P-yltor och på torg reserveras i plankartan. LOD-anläggningar på allmän platsmark får en extra viktig funktion i denna plan, eftersom det inte finns någon stor yta inom allmän platsmark som reserverats för rening och fördröjning i ett slutligt steg innan avledning till recipient. Se över möjlighet att flytta lågpunkten i korsningen mot gul punkt i Figur 3. Det är stora ytor inom planen som avvattnas till den här punkten. Fördelen som SVOA ser med att flytta lågpunkten och därmed också dagvattenutloppet är flera. Dels flyttas lågpunkten något längre bort från bostadshusen vilket är positivt med hänsyn till översvämning, dels hamnar då dagvattenutloppet längre bort från strandkanten och mynnar ut i djupare vatten. Som utredningen mycket tydligt påpekar krävs vid denna punkt även att skyfallsflöden har möjlighet att fritt avledas mot Mälaren, detta oavsett om lågpunkten flyttas eller inte.

Synpunkter på planbeskrivningen

SVOA tycker att planbeskrivningen ger en bra och tydlig bild om hur Vårby udde ska exploateras, och hur miljömål och krav på exploateringen planeras att uppnås.

Kopplingen mellan planbeskrivning och plankartan kan dock ytterligare förtydligas. SVOA ser gärna att planbeskrivningen kompletteras med text om vilka planbestämmelser avseende dagvattenhantering som säkerställer att de planerade åtgärderna blir genomförda, både på kvartersmark och allmän platsmark. I planbeskrivningen på sid 68 framkommer att det planeras för 20 % gröna tak och att "volymen" kan minskas om gröna tak anläggs, då dessa inte ingått i beräkningarna. SVOA vill poängtera att gröna tak främst ger en effekt avseende minskat årsavrinning från takytor och bör inte ersätta, utan komplettera reningsåtgärder på marknivå.

På sid 68 står det att parkmarken som planeras i områdets nordvästra hörn ska anläggas med biofilter längs parkens sträckning. Enligt avrinningsplanen finns det inga ytor som planeras att avvattnas mot parken varför den reningsvolymen inte får någon funktion.

Skyfall. Förtydliga i planbeskrivningen hur byggnader längs med naturmarken i planens nordöstra del ska skyddas mot översvämning vid extremregn.

Övrigt

SVOA vill belysa vikten av att ta fram en gemensam systemhandling med alla aktörer för god samordning och att lösa frågeställningar i tidigt skede. SVOA önskar även medverka på LSO-möten inför detaljprojektering och utbyggnad.

Kommentar:

Befintliga VA-anläggningar

Ledningssamordning har skett tillsammans med SVOA i arbetet med framtagandet av systemhandling för planområdet.

Synpunkter på dagvattenutredning

Sedan samrådet har dagvattenutredningen uppdaterats och utvecklats till granskningsförslaget. De angivna åtgärdsnivåerna är mer ambitiösa än gällande icke-försämringskravet i Huddinge kommuns dagvattenstrategi.



En avrinningsplan med efterfrågad information har tagits fram och inkluderats i dagvattenutredningen för granskningshandlingen.

Skrivningar om dagvattendamm finns inte kvar och inget dagvatten inom planområdet kommer att hanteras i damm.

Risker med hantering av släckvatten beaktas med rekommenderade lösningar och läge.

Höjdsättningen i Vårby allé vid viadukten är angivna. Prognos på vattennivåer vid skyfall och höga flöden redovisas och riskbedöms.

Ansvarsfrågan för dagvattenanläggningar i gata hanteras inom ramen för avtal mellan SVOA och Huddinge kommun.

Hantering av dagvatten inom båtklubbens område ska tas vidare i den fortsatta projekteringen och val av magasinlösning.

Kommunen känner endast till en framtida utbyggnadsplan uppströms planområdet - planeringen av Tvärförbindelsen Södertörn. Övrig mark uppströms består huvudsakligen av naturreservat och därför förväntas inte högre vattenflöden som resultat från exploatering uppströms.

Synpunkter på plankartan

Planbestämmelser för förgårdsmark har omformulerats och är nu tydligare kopplade till dagvattenhantering.

Ytor för dagvattenhantering inom allmän platsmark kommer inte särskilt pekats ut i plankartan då kommunen har rådighet över hur marken disponeras. Sedan samrådet har en systemhandling tagits fram över allmän platsmark för att säkerställa att föreslagna lösningar ryms.

Synpunkter på planbeskrivningen

Planbeskrivningen i granskningsförslaget redogör för föreslagna planbestämmelser kopplat till dagvatten.

Dagvattenutredningen har uppdaterats sedan samrådet och planbeskrivningen har kompletterats med efterfrågad information om skyfallshantering.

Övrigt

Sedan samrådet har samordning med ledningsägare skett samt i dialog med Trafikverket. Ledningssamordning har skett inom ramen för projektering av detaljplanens systemhandling.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution har inom området för den aktuella detaljplanen elnätanläggningar bestående av markkabel och luftledning samt markkabel och nätstationer. De kräver att markkabel förses med u-område och att ingen byggnad placeras närmare än 5 meter från kabeln. Sex nätstationer är planerade, varav fem ska vara fristående transformatorstationer. Vattenfall önskar tydligare definition av E-områdena och att de endast gäller för transformatorstationer. För inhysta



stationer gäller speciella regler och krav, inklusive att fastighetsägaren ansvarar för kostnaderna och att stationerna inte får placeras vägg i vägg med bostäder. Fastighetsägaren måste också se till att byggnaden uppfyller myndigheternas krav för bullerdämpning och placeras mot yttervägg i markplan för god ventilation. Vattenfall har bifogat ytterligare krav som måste uppfyllas innan de kan godkänna detaljplanen.

Kommentar:

Planförslaget har sedan samrådet justerats. I granskningsförslaget finns fem transformatorstationer som placerats fristående med avstånd på över fem meter till närliggande bostäder. Ledningar har försetts med u-område.

Bygglovs- och tillsynsnämnden

Bygglovs- och tillsynsnämnden rekommenderar att platsbenämningar skrivs med små bokstäver för att undvika förväxling med officiella namn. Dessutom betonas användningen av citationstecken runt informella namn som "Cigarren", "Linbaneparken" och "Brandbilsparken".

Dagvatten

Nämnden anser att de föreslagna dagvattenlösningarna överensstämmer med kommunens strategi och att föroreningsmängderna förväntas minska enligt planen. Det påpekas att planen bör ta hänsyn till Mälarens vattenskyddsområde och miljö kvalitetsnormer. Vidare behövs en fördjupad analys av hanteringen av släckvatten enligt förvaltningen. Det finns också behov av att specificera hur mycket dagvatten som tas om hand av de vegetationsbeklädda taken och diskutera risken för föroreningsutbredning på vissa ytor. Nämnden efterlyser tydligare riktlinjer för hantering av dagvatten vid båtklubbens magasin och kring skolan. Slutligen framhålls behovet av att fastighetsägare tar ansvar för dagvattenhantering inom sina fastighetsgränser och informeras om anmälningsplikten för dagvattenanläggningar inom det planerade området.

Båtklubben

Den yta som ska vara tillgänglig för allmänheten bör vara hårdgjord och det bör regleras vad ytan får användas till. Inom området måste det finnas en ständigt inhägnad del för arbeten som kan leda till förorenings spridning.

Delar av båtklubbens område kommer att omfattas av strandskydd. Förvaltningen vill klargöra att det inte är säkert att dispens för strandskydd beviljas.

Förorenade områden

Nämnden rekommenderar kompletterande markprovtagning med tanke på förändringar av markanvändningen enligt detaljplanen och att provtagning också bör utföras före eller efter rivning av befintliga byggnader. Det påpekas att planbeskrivningen saknar information om föroreningar i sediment och grundvatten inom detaljplanen samt om tidigare utförda undersökningar. Dessutom uttrycker nämnden tveksamhet kring om föroreningar och klimatförändringar tillräckligt har beaktats. Nämnden stöder förslaget om ett miljökontrollprogram för att övervaka grundvattennivåer och föroreningshalter



under genomförandeskedet. Vidare noteras att värden som överstiger Naturvårdsverkets riktvärden har påträffats inom detaljplanen, inklusive bly över gränserna för farligt avfall, vilket kan påverka kostnaderna för sanering. Slutligen betonas vikten av att ta hänsyn till föroreningar i både mark, sediment och grundvatten vid bedömning av saneringsbehov inom detaljplanen.

Sulfidberg/masshantering

Nämnden instämmer i resonemangen kring potentiella sulfidförande berg och att det ska stämmas av med tillsynsmyndigheten. Nämnden förespråkar i första hand terränganpassning och att minimera sprängning av berg för att undvika att bergmassor hamnar på deponi.

Ur ett miljöperspektiv är det viktigt att ta fram en plan för hur massor avses hanteras vid exploatering.

Rivning och byggnation

Nämnden vill framhäva vikten av att miljöanpassa rivningsskedet. Ett kontrollprogram för byggskede bör tas fram av exploatören för att bedöma, kontrollera och förebygga olägenheter.

Luftföroreningar

Nämnden anser att följande ska säkerställas genom planbestämmelser eller liknande:

- Utöver de planerade bullerskärmarna i vägplanen för Tvärförbindelse Södertörn ska bullerskärmar uppföras längs E4/E20 utmed hela planområdet samt rampen närmast Vårby allé för att minska halterna av PM₁₀ nära källan och minska ljudnivåerna i området.
- Tätare vegetation anläggs nära utsläppskällan längs med E4/E20 i kombination med bullerskärmar, som skyddsbarriär mot spridning av partiklar. Vegetation längs Vårby allé och andra lokalvägar placeras glesare för att inte försämra utspädningen av luftföroreningarna.
- Tätning mellan planerad bebyggelse mot innergårdarna vid kvarteren A1 och F1 med bullerskyddsskärmar mellan byggnaderna för att minska halterna av PM₁₀ på innergårdarna mellan kvarteren A1 och F1.
- Uteluftsintag för ventilation på byggnaderna närmast E4/E20 placeras mot innergårdarna och förses med tilluftsrening.

Buller

Nämnden anser att följande ska säkerställas genom planbestämmelser eller liknande:

- Bullerskärm uppförs längs E4/E20 utmed hela planområdet samt rampen närmast Vårby allé för att avskärma och reducera skadligt buller från spår- och vägtrafik till planområdet.
- Övriga bullerreducerande åtgärder som föreslås för att uppnå en god ljudmiljö inom planområdet tillgodoses.
- Buller från spår- och vägtrafik och annat verksamhetsbuller underskrider 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå på skol- och förskolegårdar. Högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå under dagtid (kl. 06.00 till 18.00) planläggs



i de gårdsdelar avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet (en övervägande del av gårdsytorna) i enlighet med Boverkets vägledning "Gör plats för barn och unga". Målsättningen bör vara att resterande ytor ska ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

- Byggnadskonstruktioner, fönster och uteluftsdon är utformade för att klara Folkhälsomyndigheten riktvärden för buller inomhus. Buller från väg- och spårtrafik samt övrigt verksamhetsbuller ska inte överskrida riktvärdena 30 dBA i kontinuerlig ljudnivå, 45 dBA i maximalnivå, samt lågfrekvent buller 31,5–200 hertz (Hz).

Elektromagnetiska fält

Vid nybyggnation av bland annat transformatorstationer bör placeringen göras på ett sådant avstånd från befintlig och planerad bebyggelse att de elektromagnetiska fältens nivåer hålls så låga som möjligt i bostäder, skolor och förskolor.

Markradon

Nämnden anser att det genom planbestämmelser eller liknande ska säkerställas att en utförlig markradonutredning görs i samband med projekteringen samt att byggnaderna uppförs radonsäkert.

Ljusförhållanden

Nämnden håller med tidigare bedömningar från Länsstyrelsen och Folkhälsomyndigheten och anser att det genom planbestämmelser eller liknande ska säkerställas att det skapas goda ljusförhållanden i framför allt skol- och vårdmiljö.

Skola

Nämnden yttrar sig inte fråga om friyta vid förskolor och skola. Att friytan är tillräckligt stor följs upp i samband med anmälan av skol- och förskoleverksamheten.

Utformning av äldreboende

Nämnden vill särskilt uppmärksamma att alla, oavsett ålder eller eventuellt funktionshinder, ska ha möjlighet att använda de planerade mötesplatserna. Tillgänglighetsaspekten är därför viktig i utformningen av dessa.

Avfallskapacitet (motverka nedskräpning)

Det är viktigt att det finns en välfungerande och lättillgänglig avfallshantering och förpackningsinsamling i området. Nämnden ser positivt på planeringsprocessen kring avfallshantering och menar att denna kommer att vara till hjälp i det fortsatta planarbetet.

Plankartan

Nämnden önskar att bestämmelse n3 läggs utanför ring för träd, med pil in i ringen för att kunna läsas, samt att n4 (på mark för skola) förtydligas eftersom den i dagsläget inte skiljer sig från prickmark. Därtill vill nämnden att linjering för egenskapsgräns och administrativ gräns förtydligas på flera platser.

Bestämmelsen W2-användning behöver förtydligas och nämnden ställer sig även frågan om det finns behov av att även reglera höjder med tanke på att det är ett vattenområde som kan påverkas.



Bestämmelsen e1 bör enbart användas på kvartersmark.

Vidare behöver lydelsen ”Minst 25 kvm av bostadskomplementen ska utföras som ett akustiktak med ljudabsorbenter” ses över då den är otydlig.

För områden med korsmark ska komplementbyggnaderna och skärmtaken ha vegetationsklädda tak och ha en byggnadshöjd om 4 meter. I planbeskrivningen framgår det att samtliga komplementbyggnader ges en generell planbestämmelse om att det ska vara vegetationsklädda tak. Någon sådan generell utformningsbestämmelse finns i planen inte för andra komplementbyggnader utanför områden markerade med korsmark. Det finns inte heller någon generell bestämmelse avseende högsta tillåtna höjd för komplementbyggnader.

Bestämmelsen ”Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan” är felaktigt formulerad som att bostadskomplement är en teknisk anläggning, samt saknar begränsning på hur mycket ett bostadskomplement får sticka upp över angiven högsta nockhöjd.

P2-bestämmelsens lydelse behöver ses över. Den är otydlig och öppnar upp för alternativa tolkningar.

Angående f7- och f8-bestämmelser: Termen ”boningsrum” saknar vad nämnden känner till definition och anses vara jämställd med bostadsrum. Vidare redovisas Boverkets och Folkhälsomyndighetens användning av bostads- och sovrum.

Bestämmelsen ”Balkonger och utstickande byggnadsdelar ...”: varken bestämmelsen eller planbeskrivningen redogör för varför man frångår mätreglerna, vilket bör förtydligas i bestämmelsen för att undvika framtida misstolkningar.

Bestämmelsen n2 är otydlig. Bestämmelsen n3 följs inte upp med en bestämmelse om marklov för dessa träd. Någon prövning av fällning kommer därför inte att ske.

”Cigarren” och k1-bestämmelse: på flera ställen i planbeskrivningen står det att byggnaden kallad ”Cigarren” ska bevaras. Plankartan innehåller dock ingen bestämmelse som förhindrar att byggnaden rivs.

Nämnden anser att ett bostadsrum inte kan ha en lägsta tillåtna grundläggningsnivå. Det är byggnaders grundläggningsnivå som ska regleras, vilket saknas i planen. Plankartans bestämmelse stämmer inte överens med Länsstyrelsens rekommendationer.

Hållbarhet och barnkonventionen

Planhandlingarna belyser hållbarhetsperspektivet ur olika aspekter. Nämnden kompletterar belysningen genom att ovan, utifrån nämndens ansvarsområde, lämna synpunkter på några hållbarhetsaspekter.

Barnperspektivet har tagits tillvara i en barnkonsekvensanalys av detaljplanen.



Kommentar:

Dagvatten

Beräkningen på 20-årsregn har förankrats och bedömts av kommunen som tillräcklig.

Rening eller fördröjning av dagvatten genom vegetationstak får ej räknas in vid dimensionering av dagvattensystemet. Därför görs ingen beräkning på dessa faktorer i dagvattenutredningen.

I planhandlingar anges ungefärliga lägen för installation av pluggar i dagvattennätet för omhändertagandet av släckvatten i händelse av brand. Detaljer har studerats och redovisas i systemhandling som tagits fram som underlag till detaljplanens utformning av allmänna platser.

Ingen infiltration av dagvatten sker där föroreningar tidigare har påträffats.

Magasinets nödvändiga volym har beräknats till 44 m³ under utloppsnivå. Dagvatten från ytor kring skolan leds till växtbäddar.

Utformning och tillgång till kvartersmarken har bedömts rymma dagvattenlösningar som bygger huvudsakligen på infiltration i växtbäddar. Det finns förslag på lösningar i dagvattenutredningen.

Båtklubben

Båtuppställningsplatserna, där underhåll kan förekomma, kommer att samlas vid strandpromenadens västra del där man sjösätter båtarna. Båtuppläggningsplatsen kommer att hårdgöras för att lättare kunna hantera de föroreningar som uppstår i och med arbete med båtarna.

Båtklubbens område bedöms förenligt med strandskyddets syfte. Nya anläggningar som till exempel bryggor kommer dock att kräva dispens från strandskyddet, utöver bygglov.

Förorenade områden

Provtagningen har bedömts vara tillräcklig för att redogöra en riskbedömning och ange saneringsmål, nödvändiga åtgärder och kostnader.

I granskningshandlingen redovisas föroreningsgrupper för mark och grundvatten.

Förorenad mark som utgör en risk kommer att saneras. Planerade dagvattenanläggningar kombineras inte med skyfallslösningar vilket innebär att det inte föreligger risk för att föroreningar från dessa frigörs. Skyfallsvattnet rinner på gator och leds direkt i Mälaren. Båtklubben kommer att vara hårdgjord och därför föreligger inte heller risk att skyfallsvattnet frigör markföroreningar.

Dessa kostnader har beaktats på en övergripande nivå och kostnaderna har bedömts vara rimliga i förhållande till exploateringen.

Sulfidberg/masshantering

Vid genomförande av planen kommer sulfidberg och masshantering hanteras enligt kommunens riktlinjer och gällande lagkrav.



Rivning och byggnation

Vid genomförande av planen kommer ett kontrollprogram tas fram i samband med bygglovskedet.

Luftföroreningar

Kommunen har inte rådighet över Trafikverkets mark eller anläggningar utmed E4/E20. Avskärmning mot E4/20 har studerats och inga ytterligare skärmar som avser luftföroreningar har bedömts vara nödvändiga. I stället har bebyggelsens utformning och placering anpassats för att minska skadlig exponering. Tätning mellan kvarter A1 och F1 bedöms inte vara tillräckligt motiverad i förhållande till kostnaden då det större andel av ytan, som utgörs av gata, uppfyller miljökvalitetsmålet ”frisk luft”.

Buller

Kommunen har inte rådighet över Trafikverkets mark eller anläggningar utmed E4/E20. Granskningshandlingen redovisar att genom anläggning av ett bullertak och bullerskärmar på skol- och förskolegårdar har exponering för buller minskat för att uppnå 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximalljudnivå på skol- och förskolegårdar. För bostäder har byggnaders placering och utformning justerats i kombination med olika byggtekniska åtgärder.

Elektromagnetiska fält

Fem transformatorstationer har placerats fristående med avstånd på över fem meter till närliggande bostäder.

Markradon

Nödvändiga åtgärder för att radonsäkra planerade byggnader få hanterbara kostnader för exploateringen. Detaljprojektering av dessa åtgärder för respektive byggnaden ingår i genomförandeskedet då platsspecifika förhållanden utreds.

Ljusförhållanden

De solstudier som tagits fram för den föreslagna bebyggelsen visar att gårdar och offentliga miljöer får en godtagbar solinstrålning. Dagsljusberäkningar har tagits fram som visar att området har godtagbara ljusförhållanden och klarar kraven för att uppnå miljöbyggnad silver.

Utformning av äldreboende

Marknivåerna i området har anpassats för att göra alla gator och torg tillgängliga med högst 5% lutning. Den skogsbeklädda kullen kommer inte vara tillgänglighetsanpassad pga befintliga topografiska förhållanden. Mötesplatser ska utformas efter kommunens riktlinjer för tillgänglighet.

Plankartan

Plankartan i granskningsförslaget har omarbetats för förbättrad läsbarhet för bestämmelser och linjer.

Användning av mark och vatten: Höjd regleras inte inom vattenområde.



Följande bestämmelser har omarbetats i granskningsförslaget utifrån nämndens synpunkter: e₁-bestämmelse, bestämmelsen ”Minst 25 kvm av bostadskomplementen ska utföras som ett akustiktak med ljudabsorbenter”, reglering av växtbeklädda tak har omarbetats i granskningsförslaget, högstanockhöjd i meter över angivet nollplan, p₂-bestämmelse, f₇- och f₈-bestämmelse, lägsta tillåtna grundläggningsnivå

Följande bestämmelser har utgått i granskningsförslaget: ”Cigarren” och k₁-bestämmelse, n₃-bestämmelse, bestämmelsen ”Balkonger och utstickande byggnadsdelar ...”, n₂-bestämmelse.

En administrativ bestämmelse om marklov för trädfällning har lagts till i granskningsförslaget.

Förskolenämnden

Nämnden välkomnar detaljplanerna för Vårby udde och ser positivt på planeringen av nya förskolor i samband med områdets utveckling och bostadsbyggande, samtidigt som behovet av att anpassa antalet förskoleplatser till områdets växande behov betonas. Planerna inkluderar noggrann hänsyn till barn och ungas behov och förvaltningen är överlag nöjd, särskilt med den inkluderade barnkonsekvensanalysen.

Det är positivt att två förskolor planeras som fristående enheter. I planförslaget framgår det att den första förskolan planeras att vara kommunal, men förvaltningen efterlyser tydligare riktlinjer för förskolornas storlek och utbyggnadstakt.

Även kombinationen av förskolor med vårdboenden anses ha potentiella fördelar trots nackdelar som terrasserade gårdar och höjdskillnader. Delad användning av förskolegårdar, medförande ökade underhålls- och säkerhetskostnader, noteras också, liksom behovet av välplanerade trafik- och dagvattenlösningar för att säkerställa barnens trygghet och välmående.

Även om hållbarhetsaspekterna bedöms vara tillgodosedda, noteras en risk med för få parkeringsplatser som kan minska attraktiviteten i området. Ekonomiska och juridiska konsekvenser inkluderar ökat slitage och högre kostnader för gemensamt nyttjade gårdar samt risken för höga lokalkostnader i samband med förskoleverksamhet i området.

Kommentar:

Planförslaget har omarbetats sedan samrådsförslaget avseende förskolor. Dialog kring ytor och utbyggnadstakt har sedan samrådet förts med representanter från BUF.

Förskola inom kvarter F2 har utgått. Den var inte planerad med endast två avdelningar, vilket är ett missförstånd.

Sedan samrådet har gårdarnas terrassering och höjdsättning studerats. Granskningsförslagets utformning är anpassad för att, trots svåra terrängförhållanden, skapa en tillgänglig, fungerande och trevlig gårdsmiljö.



Inget öppet vatten planeras inom skol- eller förskolegårdar.

Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information om angöring till förskolorna, vilket planeras ske vid anslutande gator.

Planförslagets bilagda trafikutredning visar att planförslaget möter bedömt behov av parkeringsplatser i området.

Grundskolenämnden

Nämnden ger sitt positiva stöd till detaljplanen för Vårby udde, särskilt uppskattas planerna för en ny skola och idrottshall. Det framhålls att detaljplanen tar hänsyn till barn och unga, med fokus på trafik, säkerhet, hälsa, och tillgång till natur och lektytor. Förvaltningen välkomnar även möjligheten att använda en befintlig lokal för skolverksamhet och betonar vikten av en sammanhängande utemiljö. Skolnära parker ses som positiva för skolverksamheten, men det understryks också behovet av tillräckligt med friyta på skolgården. Bullernivåerna och säkra gångvägar är viktiga aspekter att beakta vid utformningen av skolmiljön. Förvaltningen ser inte ett behov av en bollplan på skolans tak med tanke på planerna för en bollplan intill skolan. Vidare betonas behovet av att ta hänsyn till dagvattenlösningar i närheten av skolor och andra områden där barn vistas. Hållbarhetsperspektivet bedöms vara beaktat, men det påpekas att för få parkeringsplatser kan minska attraktiviteten för området. Skolan planeras bli fristående, vilket innebär inga hyreskostnader för grundskolenämnden, även om verksamheten någon gång i framtiden kan komma att bli kommunal

Kommentar:

Planförslaget har sedan samrådet omarbetats. Skolans utemiljö har utformats och avgränsats för att klara gällande bullerriktlinjer.

Angöring till skolan har omarbetats och utformats och anpassats för säkra skolvägar.

Bollplan på tak har utgått.

Inget öppet vatten planeras inom skol- eller förskolegårdar.

Planförslagets bilagda trafikutredning visar att planförslaget möter bedömt behov av parkeringsplatser i området.

Klimat- och stadsmiljönämnden

Klimat- och stadsmiljönämnden har genomgått detaljplanen för Vårby udde - etapp 1 med en positiv grundinställning men med en önskan om ytterligare förbättringar och åtgärder för att säkerställa att området utvecklas på ett hållbart och ändamålsenligt sätt.

Gömmarebäcken

Nämnden föreslår att hela bäcken lyfts upp för att gynna både biologisk mångfald och estetiska värden. De ser positivt på kommunens planer att ta bort vandringshinder för fisk längs bäcken, vilket förväntas förbättra miljön för både



vattenlevande organismer och de som bor i närheten. Gömmarbäcken planläggs som som dike, vilket bör omformuleras till vattendrag eller bäck för att bättre spegla dess karaktär.

Skola och skolgård

Den planerade skolgården är till stor del belägen inom områden med höga naturvärden och rödlistade arter. Förvaltningen uttrycker oro över hur anläggningsarbeten och det ökade slitaget som följer med skolgårdens användning kan påverka dessa värden. De efterlyser en noggrann avvägning mellan utvecklingen av en attraktiv utemiljö och bevarandet av de naturvärden som redan finns på platsen.

Dagvatten

Förvaltningen ifrågasätter dimensioneringen av dagvattensystemet och menar att det bör ta hänsyn till en högre nederbördsnivå än vad som förutses i planen. De vill även att konsekvenserna av eventuella översvämningar på parkområdet i sydväst utreds närmare för att säkerställa att parkens konstruktion kan hantera stora flöden utan att skadas.

Vinterväghållning

Förvaltningen vill säkerställa att planen möjliggör effektiv snöröjning och halkbekämpning på gatusektioner och torg. De betonar vikten av tillgänglighet för underhållsmaskiner och tillräckligt med utrymme för snöuppläggning vid större snöfall.

Kullen

Förvaltningen understryker vikten av att kullen utformas så att den inte kräver kontinuerlig skötsel av driftfordon och att platsens naturvärden bevaras. De hoppas att platsen fortsätter att vara en del av naturmarken utan större ingrepp och betonar behovet av en fortsatt diskussion kring utformningen av det nämnda utkikstornet för att undvika negativa påverkningar på platsens naturvärden.

Flerskiktad grönska för bättre luftkvalitet

Förvaltningen ser positivt på samarbetet med SLU för att säkerställa kompetens och förståelse kring grönskans betydelse. De efterlyser en tidig integration av skötselåtgärder i samarbetet för att säkerställa att platsen kan utvecklas på ett hållbart sätt med hänsyn till dess gröna funktioner.

Grönstruktur och förvaltning

Förvaltningen påpekar att underhållet av dessa grönområden kommer att kräva högre standard än nuvarande praxis i kommunen, särskilt i trånga stadsmiljöer som Vårby udde.

Övriga aspekter

Förvaltningen lyfter också fram frågor kring skyddsvärda träd, klimatpåverkan samt hållbarhet och barnkonventionen, och betonar vikten av att integrera dessa aspekter mer detaljerat i planen. De efterlyser även en noggrannare hantering av klimatpåverkan och en bättre integration av hållbarhetsprogrammet i samrådsunderlaget för att säkerställa att detaljplanen uppfyller kraven på resurseffektivitet och miljöhänsyn.



Kommentar:

Gömmarebäcken

Bäcken kommer att vara kuverterad när den korsar Vårby allé och underjordiska allmänna ledningar. På grund av terräng och korsande ledningspaket är det tekniskt dyrt och komplicerat att utforma en öppen lösning vid allén, varför en öppen lösning inte bedöms motiverad.

Dike kvarstår därför som egenskapsbestämmelse i granskningshandlingen.

Skola och skolgård

Naturvärden kopplas huvudsakligen till träd varav majoriteten bevaras. Efter samrådet har planförslaget bearbetats och intrånget i biotopen minskats så att en större sammanhängande del bevaras. Vissa störningar som är kopplade till skolverksamheten förväntas leda till en viss påverkan på biotopen. Dock görs bedömningen att dessa varken är av väsentlig karaktär eller påverka områdets ekologiska funktioner. Behovet av friyta för skoländamål anses väga tyngre än behovet av att lämna nyckelbiotopen helt oberörd. Terrassering och anläggning av träspänger är nödvändigt för att minska slitage och erosion som resulterar av verksamheten. Vidare begränsas skolgårdens utbredning av buller, luftpartiklar och terräng vilket motiverar att ett visst anspråk av naturmark för att kunna möjliggöra en skolgård och därmed lösa skolbehovet.

Dagvatten

Simuleringar har gjorts för 10, 20, 100 och 200 årsregn samt beräknat högsta flöde (BHF). Se svar till Länsstyrelsen på sidan 18.

Skyfallsytors påverkan på sydvästra parkens konstruktion säkras under genomförandet.

Vinterväghållning

Förutsättningar för snöröjning har studerats i systemhandlingen som tagits fram som underlag för granskningsförslaget. Utformning av allmänna gator ska ske enligt kommunens riktlinjer. Inga utpekade ytor för snöupplag finns inom planområdet.

Kullen

Kullens användning är oförändrad sedan samrådet. Rampen upp till kullen klarar mindre driftfordon.

Flerskiktad grönska för bättre luftkvalitet

Luftrenande plantering och vegetation planeras inom hela planområdet. Planförslaget har i detta skede i planprocessen utformats utan samarbete med SLU.

Grönstruktur och förvaltning

Projektering av allmän plats har beaktat platsens karaktär, förutsättningar och behov. Lösningarnas genomförbarhet har säkerställts genom utarbetat systemhandling, som underlag för planförslaget.



Skyddsvärda träd

En naturminnesklassad och skyddad ask i Brunnsparken föll omkull under sommaren 2023 i samband med blåstigt väder. Askens fall har anmälts till Länsstyrelsen. Övriga särskilda skyddsvärda träd inom planområdet bevaras.

Planbeskrivningens formulering har omformulerats i granskningshandlingen och ”betydande” har tagits bort.

Klimatpåverkan

Handlingsplanen för hållbarhetsprogram har sammanställts och finns tillgänglig som en planhandling.

Frågan om certifiering regleras inte i detaljplanen.

Hållbarhet och barnkonventionen

Barnperspektivet har tagits tillvara genom att en barnkonsekvensanalys tagits fram som underlag till detaljplanen.

Kultur- och fritidsnämnden

Nämnden är övervägande positiv till detaljplanen för Vårby udde - etapp 1 men betonar vikten av att ta hänsyn till barns behov av en stimulerande miljö där de prioriteras. De önskar en flexibel spontanyta för rörelse och vill ha tydligare beskrivning av aktivitetsparkens storlek. De ifrågasätter behovet av ett specifikt konstgrässystem för konstgräsplanen och förespråkar miljömässigt hållbara alternativ. Förvaltningen vill även utreda ägande och drift av idrottshallen och bollplanen samt betonar vikten av säkra skolvägar och cykelvägar. De framhåller betydelsen av offentlig konst för att skapa levande och attraktiva miljöer.

Kommentar:

Inom planförslaget planeras det inte för några flexibla spontanytor. Storleken på den föreslagna aktivitetsparken inom båtklubbens område framgår av planhandlingarna.

Idrottshallens placering har justerats sedan samrådet. I granskningsförslaget har idrottshall planerats i bottenvåning i kvarter F2.

Planbeskrivningen har justerats angående konstgräs.

Sedan samrådet har dialog kring utformning, ägande och drift förts med Kultur- och utbildningsförvaltningen och idrottshallen avses vara kommunal.

Planförslaget har utformats och utretts med barns säkerhet i åtanke.

Planförslaget har sedan samrådet uppdaterats med en plan för offentlig konst integrerad i stadsmiljön.

Vård- och omsorgsnämnden

Nämnden stöder initialt blandningen av hyres- och bostadsrätter i det nya området men betonar vikten av att ta hänsyn till olika funktionsnedsättningar för att undvika särbehandling. Det understryks att tillgång till parkeringsplats för



rörelsehindrade inte automatiskt innebär tillstånd för parkering. Vidare poängteras behovet av tillgängliga miljöer och möjlighet till hjälp i hemmet, samtidigt som överdrivna åtgärder för att minska bilanvändning inte bör begränsa människors rörlighet. Samlokalisering av funktioner för att minska transportbehovet förespråkas. Betydelsen av tillgänglighet kontra otillgänglighet diskuteras, och man noterar även behovet av att hantera lagändringar som kan påverka rättigheter till boende. Utmaningar med trafikmiljö och framkomlighet för personer med funktionsnedsättningar belyses också.

Nämnden framhåller behovet av LSS-boenden som saknas i det aktuella området och betonar vikten av att involvera sakkunniga tidigt i planeringsprocessen för dessa boenden. Det påpekas att detaljplanen möjliggör ett vård- och omsorgsboende, men behovet av detta i närområdet bedöms som ej akut. Vidare framhålls vikten av att vårdboenden ses som individers privata hem, där tillgång till utomhusmiljö och naturnära upplevelser är av stor betydelse för välmående och hälsa.

Kommentar:

Generellt: Planområdet har planerats med en höjdsättning och struktur som ger en tillgänglig stadsmiljö.

LSS-boende: Så kallade gruppboendestäder ryms inom markanvändningen B Bostad. Hyresavtal regleras med fastighetsägare. Fastighetsägaren är positiv till LSS-bostäder inom området.

Vård- och omsorgsboende: Dialog har förts med kommunens representanter från Strategisk fastighet- och lokalsektion under planarbetets gång angående kommunens behov. Ett vårdboende planeras mellan kullen och torget i hus B4 vilket ger utsikt mot natur, vardagslivet på torget och mot Mälaren. I samma byggnad planeras en av stadsdelens förskolor vilket ger möjlighet till samnyttjande av vissa faciliteter som kök och leveransytor. Utemiljöerna har utformats och anpassats för verksamheternas behov. Detaljerad utformning och funktionskrav hanteras i bygglovskedet.

Huddinges pensionärsråd

Pensionärsrådet ifrågasätter den begränsade remisstiden för ett så omfattande dokument och påpekar att det inte möjliggör en tillräckligt grundlig genomgång. De oroas över att planen kan leda till överbebyggelse och potentiellt skapa fler utanförskapsområden, liknande Hammarby Sjöstad. De efterfrågar tydlig information om vindförhållanden från havet och en bättre specificering av antalet parkeringsplatser, särskilt för besökare och personer med funktionsnedsättningar.

Kommentar:

Samrådets remisstid var närmare sex veckor.

Planförslagets utformning är en avvägning mellan platsens förutsättningar, genomförbarhet och gestaltning. Huddinge kommun bedömer att den nya stadsdelen har goda förutsättningar att bli en attraktiv stadsdel för boende och besökande av området.



En vindkomfortstudie har genomförts inom ramen för planarbetet. Planområdet är främst exponerat för vind från sydväst.

Planbeskrivningen redogör för planförslagets trafik- och parkeringslösning.

Huddinges funktionsråd

Rådet påpekar bristen på tydlig redovisning av angöringsplatser för färdtjänst och skolskjutsar i planerna. Stockholms dövas förening undrar om det finns planer på att utöka och förlänga promenadstråket runt udden. Riksförbundet för Social och Mental Hälsa har föreslagit att Huddinges råd för funktionshinderfrågor borde ha involverats tidigare i detaljplaneringen, vilket inte har skett.

Kommentar:

Angöring till skolan har utformats för att skapa förutsättningar för säkra skolvägar samt säker och tillgänglig lämning och hämtning av barn.

Kommunens ambition är att i ett framtida projekt förlänga strandpromenaden söderut i enlighet med översiktsplanens ambitioner.

Planförslaget har utformats med god tillgänglighet som utgångspunkt i planeringen. Höjdsättningen i området gör alla gator inom området tillgängliga med högst 5% lutning. Lokalisering och utformning av entréer är placerade och anpassade för att hantera höjdskillnader.

Utformning av allmän plats sker enligt kommunens styrdokument Tillgänglig utemiljö - Krav och riktlinjer för god tillgänglighet vid ny och ombyggnad av allmän plats.

Tillgänglighet till och inom byggnaderna regleras vid prövning av bygglov och anmälan, enligt plan- och bygglagen, PBL.

Vårby-Fittja hembygdsförening

Hembygdsföreningen har framfört flera synpunkter på detaljplanen för Vårby udde. De motsätter sig starkt uppförandet av de tre punkthusen H1, H2 och H3 vid Kullen, med hänvisning till att byggnaderna skulle kräva dispens från strandskyddet, vilket de anser inte är befogat. Byggnationerna skulle förändra landskapsbilden, innebära omfattande ingrepp och schaktningar, samt negativt påverka den naturliga miljön. De skulle också leda till ökad trafik och försämrad utsikt för de boende i området.

Länsstyrelsen har uttryckt tveksamhet till att strandskyddet släcks ut i norra delen av planområdet och har föreslagit att alternativet med mindre exploatering av denna del eftersträvas. Hembygdsföreningen argumenterar mot alla sex särskilda skäl för upphävande av strandskyddet enligt miljöbalken och anser att inga lagliga skäl för dispens finns. Föreningen instämmer i Länsstyrelsens kritiska kommentarer om behandlingen av kulturmiljön och de omfattande rivningarna som planeras. De vill att projektet Tvärförbindelse Södertörn stoppas på grund av risken för ökade miljöförroreningar i Vårby udde. Dessutom anser de att bostadsexploateringen i Vårby-Haga/Masmo är tillräcklig och att Masmokilen bör



bevaras. Slutligen påpekar de att Gömmarbäcken inte har sitt tillflöde ur sjön Gömmaren, som det felaktigt anges i planhandlingarna, utan att Gömmaren avvattnas mot Fullersta/Huddinge centrum och Tyresåns sjösystem.

Kommentar:

Kommunens bedömning är att påverkan på landskapsbilden är acceptabel sett i relation till de värden som skapas i och med att en ny stadsdel utvecklas på platsen. Landskapsbilden kommer att förändras över hela udden då den låga industribebyggelsen ersätts av högre bostadsbebyggelse. Placering och utformning av H-byggnaderna har gjorts medvetet för att den skogsbeklädda kullen ska bli synlig mellan husen från sjön samt så att utblickar från kullen fortsatt är möjliga.

De tre planerade kvarteren i planområdets norra del ingår i redan inhägnad ianspråktagen mark. För den del av lokalgatan som planeras genom strandskogen tas en mindre del i anspråk av befintlig vegetation. Dock görs bedömningen att ianspråktagandet inte medför en väsentlig förändring för växt- och djurarters livsvillkor i området. Strandskogen kommer dessutom att behålla sin karaktär och ekologiska funktioner.

Lokalgatan kommer i sin helhet att vara tillgänglig och den allemansrättsliga tillgången till området kommer att förstärkas. För det allmänna intresset kommer lokalgatan bli i synnerhet en viktig länk i den framtida stadsdelens struktur. Analyser över alternativa lokaliseringar för gatan visar att dessa medför negativa konsekvenser med avseende på bebyggelsens funktioner och detaljplanens syfte. Sammantaget bedöms den planerade lokalgatan väga tyngre än strandskyddsintressena.

Vägplanen för Tvärförbindelsen har vunnit laga kraft och är viktigt för kommunens utveckling. Tillskottet av bostäder i Vårby udde ligger i linje med Huddinge kommuns bostadsförsörjningsplan.

Hyresgästföreningen Huddinge

Föreningen ser positivt på utvecklingen av Vårby udde och planerna med ca 2000 nya bostäder blandat bostadsrätter och hyresrätter. Föreningen vill än en gång betona behovet av fler hyresrätter med rimlig hyra och hoppas att merparten blir hyresrätter. Befintliga grönområden bör bevaras i största möjliga mån.

Kommentar:

Vårby udde kommer innehålla en blandning av hyresrätter och bostadsrätter. I detaljplan är det inte möjligt att reglera upplåtelseform.

Utöver att nya torg och parker tillskapas innebär planförslaget att kullen, strandområdet, Brunnsparken och Vårby källa tillgängliggörs för allmänheten. Grönska kommer öka inom hela planområdet genom bevarande och återplantering av träd och gröna ytor.

Hyresgästföreningen Vårby-Haga

Hyresgästföreningen har flera synpunkter på detaljplanen för Vårby udde:



- Föreningen påpekar att bostadsområdet felaktigt benämnts som Masmö och bör korrigeras till Vårby-Haga.
- För att minska buller och avgaser från E4/E20 föreslår föreningen att vägen sänks ned i en betongtunnel, likt lösningar i Rinkeby och Tensta, vilket också skulle möjliggöra byggnation av bostäder och parkeringshus ovanpå vägen.
- Föreningen förespråkar att 50% av de nya bostäderna ska vara hyresrätter med rimlig hyra och 50% bostadsrätter.
- Bostadshus bör placeras så att insyn mellan husen undviks.
- Föreningen motsätter sig byggandet av de tre punkthusen (H1, H2, H3) nära Mälarens strand och föreslår istället mer utrymme för kaféer, restauranger och en strandpromenad med bryggor och båtplatser. Dessa byggnader anses förändra landskapsbilden och kräva omfattande ingrepp i den naturliga miljön.
- Föreningen föreslår att biltrafik undviks i området och parkeringshus placeras längs E4/E20 för att även fungera som bullerplank. De ifrågasätter också planen att bygga ett garage för båtar nära E4/E20, då detta kan störa trafiken.
- Föreningen ifrågasätter varför den befintliga bebyggelsen inte kan bevaras, då rivning inte anses resurseffektivt och strider mot hållbarhetsprinciper.
- Föreningen vill att projektet stoppas på grund av dess miljöbelastningar.
- Föreningen motsätter sig nedhuggning av träden i Vårby Allé, då dessa träd bidrar till att rena luften och ta upp föroreningar.

Sammanfattningsvis framhåller Hyresgästföreningen behovet av att beakta miljö, hållbarhet och sociala aspekter i utvecklingen av Vårby udde.

Kommentar:

Benämningen av Vårby-Haga har justerats i planhandlingarna.

E4/E20 ligger utanför planområdet för Vårby udde. Motorvägen ägs och förvaltas av Trafikverket. Vägplanen för Tvärförbindelsen har vunnit laga kraft och är viktigt för kommunens utveckling.

Vårby udde kommer innehålla en blandning av hyresrätter och bostadsrätter. I detaljplan är det inte möjligt att reglera upplåtelseform.

Planförslaget har utformats med en avvägning mellan att tillskapa nya bostäder, ett kommersiellt gångbart serviceutbud och ytor för rekreation. Utöver att nya torg och parker tillskapas innebär planförslaget att kullen, strandområdet, Brunnsparken och Vårby källa tillgängliggörs för allmänheten.

Landskapsbilden kommer att förändras över hela udden då den låga industriebebyggelsen ersätts av högre bostadsbebyggelse. Placering och utformning av H-byggnaderna har gjorts så att den skogsbeklädda kullen blir synlig mellan husen från sjön.



I Huddinge kommun finns en antagen trafikstrategi som baseras på tre principer. Gång-, cykel- och kollektivtrafik ska prioriteras, kollektivtrafiken ska vara utgångspunkt vid all planering samt att bebyggelse- och trafikplanering ska vara samordnad. Dessa prioriteringar ligger till grund för planförslaget. Befintliga lokaler under mark är planerade att nyttjas för en gemensam parkeringslösning. Garageplatser kommer inte nödvändigtvis finnas inom det egna bostadskvarteret vilket bedöms minska incitamentet att använda bilen.

Föreslagen lagerbyggnad mot E4/E20 kommer delvis fungera som en bullerskärm mot motorvägen. Angöring har studerats i till planhandlingarna bilagda trafikutredning och bedöms ändamålsenlig.

Skicket på befintliga byggnader har inte varit tillräckligt bra för att de ska kunna bevaras. Den så kallade cigarren kommer att behöva rivas för att sedan återuppbyggas med återbrukat material.

Genom bevarande och återplantering av träd och anläggning av gröna ytor inom hela planområdet renas och kyls luften.

Naturskyddsföreningen Huddinge

Naturskyddsföreningen betonar att projektet bör skapa en klimatsmart stadsdel med minimal negativ påverkan på människa, natur, klimat och biologisk mångfald. De är positiva till att området omvandlas från industri till bostäder med parker, utvecklad närmiljö och miljövänliga transportslag. Däremot har de invändningar:

- Vårby källa, Gömmarbäcken och stenåldersmiljöerna bör skyddas. Om Gömmarbäcken förändras, bör ursprungsmiljön återskapas utan negativa effekter från motorvägar.
- Naturreservatsgränserna ska inte ändras, och bebyggelse bör inte ske intill dessa.
- Skogar, kulturträd och vattennära områden ska bevaras och integreras i utvecklingen.
- Föreningen är starkt kritiska till projektet på grund av ökade trafikmängder, utsläpp, buller och olycksrisker. Effekterna av koldioxidutsläpp och klimatpåverkan nämns inte tillräckligt i detaljplanen.
- Föreningen uppmanar kommunen att i framtida arbete ta större hänsyn till naturvärden och miljö- och klimatpåverkan, med målet att orsaka minimal påverkan och bevara områdets naturvärden i nybyggnationen.

Kommentar:

Detaljplanen bevarar Vårby källans karakteristiska kulturella särdrag genom att bevara befintliga byggnader. Delar av befintlig kulvert i Gömmarbäcken kommer att öppnas upp, med undantag för sträckan under vägen Vårby allé som behöver gå i kulvert pga. tekniska skäl. Detaljplanen kan inte styra övriga återställande åtgärder inom ramen för E4/20. Dock görs bedömningen att ersättningen av befintlig vägtrumma med en öppen passage kommer att medföra en väsentlig positiv påverkan för fisk och djurlivet i bäcken.



Gömmarens naturreservat görs mer tillgänglig genom angöring från en passage under E4/E20 som binder ihop reservatet med planområdet. Passagen planeras av Trafikverket. Planförslaget verkar för att förstärka kopplingen till passagen genom att tydliggöra entrén till Vårby källa och parken.

Större andel av befintlig natur kommer att bevaras och t.o.m. utvecklas genom ny plantering av träd på allmän platsmark.

Vägplanen för Tvärförbindelsen har vunnit laga kraft och är viktigt för kommunens utveckling. Detaljplanen bedöms på sikt leda till minskade utsläpp av växthusgaser tack vare prioriteringen av klimatsmarta transport-, energi- och byggtekniska lösningar. Områdets förmåga att binda koldioxid bedöms bevaras och eventuell öka tack vare bevarandet av majoriteten av befintlig natur och trädbestånd.

Huddinge Båtklubb

Huddinge Båtklubb uttrycker oro över att den föreslagna detaljplanen för Vårby udde tar en större del av deras vinteruppläggningsområde än tidigare kommunicerat, vilket skulle reducera deras yta till 30-35% av den nuvarande. Detta begränsar klubbens möjligheter att bedriva en hållbar verksamhet. Båtklubben föreslår att kommunen antingen utökar deras nuvarande yta eller erbjuder en annan vattennära plats för vinterförvaring av båtar för att klubben ska överleva. För att öka vinterförvaringsytan föreslår Huddinge Båtklubb följande:

- Bygga strandpromenaden på träbryggor över vattnet, som i Stockholm.
- Använda murar, gabioner eller L-block istället för slänter för att utöka vinteruppläggningsytan där det är möjligt.
- Flytta genomfartsgatan närmare klubbhuset och göra den smalare för att öka uppläggningsytan och minska genomfartstrafiken.
- Tillåta användning av parken nedanför det sydligaste punkthuset som vinterförvaringsyta, som kan användas för andra aktiviteter på sommaren.
- Återuppta användningen av en udde i Albysjön, som tidigare använts av klubben för vinteruppläggning, inklusive den norra delen som nu tillhör Glömsta fastighetsägarförening. HB anser att dessa åtgärder är nödvändiga för deras fortsatta existens i området.

Kommentar:

Planförslaget innebär att Huddinge båtklubb kan vinterförvara vissa av sina båtar inom båtklubbens arrenderade område. Utöver det är merparten av båtarna planerade att vinterförvaras i en förvaringsbyggnad som planeras vid Vårby allé.

Området har i planförslaget utformats och avgränsats utifrån en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen, platsens förutsättningar och stadsdelens kommande behov.

**Följande remissinstanser har inte svarat:**

- Botkyrka kommun
- Cykelfrämjandet i Storstockholm
- Flygplatser av riksintresse
- Friluftsförbundet, Huddinge
- Företagarna i Huddinge
- Förpacknings- och tidningsindustrin
- Försvarsmakten
- Huddinge hembygdsförening
- Huddinge villaägarkrets
- Kyrkorådet/kyrkogårdsnämnden
- Pensionärsrådet
- Polisen. Södertörnspolis
- Region Stockholm, Tillväxt- och regionplaneförvaltningen
- Stockholm stad
- Stockholms handelskammare
- Stockholms läns museum
- Strålsäkerhetsmyndigheten
- Svensk handel
- SYVAB
- Trygghets- och delaktighetsberedningen

Följande remissinstanser har ingen erinran:

- Gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden
- Luftfartsverket
- Socialförvaltningen – socialnämnden
- Svenska kraftnät
- Swedavia

Inkomna yttranden från övriga**Närboende 1 & 2 (två yttranden)**

Det är viktigt att ta hänsyn till Vårbybadet i anslutning till Vårby udde. Detta populära bad saknar tillräckliga parkeringsplatser, vilket leder till parkeringskaos längs Vårbyallés lokalgata. Boende i området har periodvis svårt att komma ut med sina fordon från sina gårdar. Fler parkeringsplatser bör planeras för att lösa detta problem, även om det inte finns något motstånd mot byggnationer eller badgäster.

Kommentar:

Antal parkeringsplatser inom planområdet ökar jämfört med nuläget vilket förvaltningen bedömer kan underlätta parkeringssituationen för Vårbybadet. Ingen specifik parkeringsyta för Vårbybadet planeras inom planområdet.



Närboende 2

Den boende framföra att det är viktigt att planera för åtminstone en återvinningsstation i Vårby udde.

Kommentar:

I planförslaget reserveras inte plats för separata återvinningsstationer utan fastighetsnära insamling för återvinning av förpackningar och tidningar (FTI) ska ske inom varje kvarter.

Närboende 3

Närboende önskar att villor med utsikt över sjön uppförs, tex parhus med äganderätt.

Kommentar:

Förvaltningen har bedömt att flerbostadshus lämpar sig bäst inom planområdet.

Hanna Vogelius

Planarkitekt